

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI ŘEČKOVICE a MOKRÁ HORA
Palackého nám. 11
621 00 Brno

Číslo jednací
9/2026/MM/43
K podání

Spisová značka
MM 02092026

Vyřizuje:
Mařada Miroslav, Ing.
tel.: 541 421 718, fax: 541 226 124
e-mail: mařada@reckovice.brno.cz

V Brně dne 2.9.2026
Počet stran: 3

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO městská část Řečkovice a Mokrý Hora PODATELNA		
Došlo dne:	3. 09. 2026	
Číslo jednací:	8624/26/2026	
Počet listů podání:	Počet příloh:	Spisový znak:

Kontrolní výbor

Z Á P I S

z 23. zasedání výboru dne 2.9.2026 v 17.00 hodin, v zasedací místnosti ÚMČ Brno – Řečkovice a Mokrý Hora

Přítomni: dle prezenční listiny
Omluven: Karel Vonásek

Program:

1. Zahájení zasedání
2. Kontrola zakázky Rekonstrukce omítky fasády na bývalé sýpce
3. Prověření výpovědi nájmu pozemků zastavěných stavbami garáží v lokalitě Cihelna (na podnět od občana)
4. Zápis ze schůzí komisí RMČ
5. Zápis ze schůzí RMČ a zasedání ZMČ
6. Různé

Ad 1) Předseda kontrolního výboru PhDr. Ondřej Štaud zahájil zasedání a přivítal členy KV.

Schválení programu 23. zasedání kontrolního výboru:

Hlasování: při hlasování 4 členové (PhDr. Ondřej Štaud, PaedDr. Ladislav Filipi, Ing. Jiří Libus, Ing. Martin Otčenášek)

- všichni pro

2) Kontrola zakázky Rekonstrukce omítky fasády na bývalé sýpce

Kontrolní výbor projednal zakázku Rekonstrukce omítky fasády na bývalé sýpce a zprávu PhDr. Ondřeje Štauda o kontrole zakázky „Rekonstrukce fasád objektu bývalé sýpky“ a schvaluje poslední znění uvedené zprávy.

Hlasování: při hlasování 4 členové - všichni pro

3) Prověření výpovědi nájmu pozemků zastavěných stavbami garáží v lokalitě Cihelna (na podnět od občana)

Kontrolní výbor projednal problematiku výpovědi nájmu pozemků zastavěných stavbami garáží v lokalitě Cihelna a kontrolní zprávu PhDr. Ondřeje Štauda „Postup MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora při řešení garáží v lokalitě Cihelna při ul. Podpěrova“. Po diskusi v předmětné věci a projednání uvedené zprávy bylo hlasováno o její závěrech.

Hlasování: při hlasování 4 členové – 1 pro, 3 proti

4) Zápisy ze schůzí komisí RMČ

Zápis ze 40. schůze komise pro přípravu zpravodaje ŘEČ ze dne 20.5.2026 – *bez připomínek*

Zápis z 29. schůze komise životního prostředí, veřejného pořádku a dopravy ze dne 21.5.2026 – *bez připomínek*

Zápis z 15. schůze komise kultury ze dne 25.5.2026 – *bez připomínek*

Zápis ze 17. schůze komise majetkové a rozvoje ze dne 28.5.2026 – *bez připomínek*

Zápis z 27. schůze komise sportu, mládeže a školství ze dne 22.6.2026 – *bez připomínek*

Zápis z 18. schůze komise sociální a zdravotní ze dne 23.6.2026 – *bez připomínek*

Zápis ze 41. schůze komise pro přípravu zpravodaje ŘEČ ze dne 24.6.2026 – *bez připomínek*

Zápis z 30. schůze komise životního prostředí, veřejného pořádku a dopravy ze dne 25.6.2026 – *bez připomínek*

Zápis z 21. schůze komise bytové ze dne 20.7.2026 – *bez připomínek*

5) Zápisy ze schůzí RMČ a zasedání ZMČ

zápis z 62. schůze RMČ konané dne 9.6.2026 – *bez připomínek*

zápis z 63. schůze RMČ konané dne 18.6.2026 – *bez připomínek*

zápis z 64. schůze RMČ konané dne 22.6.2026 – *bez připomínek*

zápis z 65. schůze RMČ konané dne 28.7.2026 – *bez připomínek*

zápis z 66. schůze RMČ konané dne 4.8.2026 – *bez připomínek*

zápis z XX. zasedání ZMČ konaného dne 18.6.2026 – *bez připomínek*

6) Různé

Kontrolní výbor zhodnotil výsledky svojí práce v posledním volebním období a předseda KV poděkoval členům a tajemníkovi KV za spolupráci.

23. zasedání kontrolního výboru bylo ukončeno v 18.20 hod.

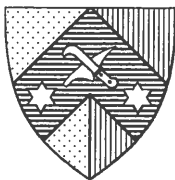
V Brně dne 2.9.2026


PhDr. Ondřej Štaud
předseda kontrolního výboru


Zápis zapsal: Ing. Miroslav Maduda
tajemník kontrolního výboru

Příloha:

- prezenční listina
- zpráva PhDr. Ondřeje Štauda o kontrole zakázky „Rekonstrukce fasád objektu bývalé sýpky“
- zpráva PhDr. Ondřeje Štauda „Postup MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora při řešení garáží v lokalitě Cihelna při ul. Podpěrova“



STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI ŘEČKOVICE a MOKRÁ HORA
Palackého nám. 11
621 00 Brno

PREZENČNÍ LISTINA

23. kontrolního výboru, konaného dne 2.9.2026

Předseda

PhDr. Ondřej Štaud, PhD

[Signature]

Členové:

PaedDr. Ladislav Filipi

[Signature]

Ing. Martin Otčenášek

[Signature]

Ing. Jiří Libus

[Signature]

Karel Vonášek

O m/w en

Tajemník výboru

Ing. Miroslav Maduda

[Signature]

Host:

[Signature]

**Zpráva o kontrole zakázky
„Rekonstrukce fasád objektu bývalé sýpky“**

Kontrolovaná zakázka: Rekonstrukce fasád objektu bývalé sýpky

Kontrolu zakázky provedl: předseda kontrolního výboru Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora Ondřej Štaud.

Orgány obce, jejichž činnosti se kontrola týká: Odbor správy majetku Úřadu městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a Rada městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

Pracovníci, jejichž činnosti se kontrola týká: Ing. Eva Trnková, Bc. Petr Gabriel, Odbor správy majetku ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

Podklady využité při kontrole:

- Stavební deník k zakázce „Rekonstrukce fasád objektu bývalé sýpky“,
- smlouva o dílo objednatele č. 24/2024 včetně položkového rozpočtu vítězné nabídky KALAH A a.s.,
- krycí listy nabídek oslovených uchazečů,
- dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo včetně položkového rozpočtu a změnového listu č. 1,
- výzva k podání nabídky schválená na 27. schůzi RMČ dne 20. 5. 2024,
- zápisy z 27. a 29. schůze RMČ,
- kontrolní položkový přepočít v cenové soustavě RTS (BUILDpower).

1. Účel a rozsah kontroly

Kontrola byla provedena v rámci působnosti kontrolního výboru dle § 119 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Cílem bylo posoudit průběh výběrového řízení, přiměřenost nabídkových cen, způsob dokumentace technického dozoru a změn v průběhu realizace a odůvodnění dodatku č. 1.

2. Základní údaje k výběrovému řízení

Výzva vymezila předmět zakázky jako opravy venkovních omítek a úpravu či opravu vybraných výplní otvorů v rozsahu projektové dokumentace z 03/2024. Předpokládaná hodnota zakázky byla stanovena na 1,26 mil. Kč bez DPH a jediným hodnotícím kritériem byla nabídková cena. Zadavatel si současně vyhradil právo výběrové řízení zrušit nebo odmítnout všechny nabídky.

Zakázku získala společnost KALAH A a.s. s nejnižší nabídkovou cenou 1 409 997,09 Kč bez DPH, tedy přibližně o 150 000 Kč (11,9 %) nad předpokládanou hodnotou. Z hlediska nastaveného hodnotícího kritéria byla vybrána správně nejlevnější nabídka.

3. Kontrolní zjištění

a. Cenová hladina vítězné nabídky – doplněné srovnání RTS

Na základě diskuze kontrolního výboru byl původnímu orientačnímu odhadu zpracován konkrétní kontrolní přepočít nad stejným výkazem výměr v programu BUILDpower, cenová soustava RTS. Celková hodnota tohoto přepočtu činí 1 091 021 Kč bez DPH. Oproti smluvnímu rozpočtu KALAH A a.s. ve výši 1 409 997,09 Kč jde o rozdíl 318 976 Kč, tj. nabídka je přibližně o 29,2 % vyšší než kontrolní rozpočít RTS. Celý kontrolní rozpočít je k nahlédnutí u autora zprávy.

Položka / oddíl	KALAH A	RTS	Rozdíl	Odchylka
13 - hrubá zatřená omítka	851,94 Kč/m ² 326 618 Kč	495,00 Kč/m ² 189 773 Kč	+136 844 Kč	+72 %
17 - hrubá nezatřená omítka	830,35 Kč/m ² 72 724 Kč	310,00 Kč/m ² 27 150 Kč	+45 574 Kč	+168 %
VRN celkem	233 253 Kč	94 500 Kč	+138 753 Kč	+147 %
Rozpočít celkem	1 409 997 Kč	1 091 021 Kč	+318 976 Kč	+29,2 %

Uvedené srovnání je kontrolním benchmarkem, nikoliv samo o sobě důkazem, že skutečná tržní cena zakázky měla být přesně na úrovni RTS. U staršího objektu mohou cenu zvyšovat konkrétní technická, logistická nebo technologická specifika, malý rozsah některých prací či rizika zhotovitele. Tato specifika však musí být doložitelná a měla by vysvětlovat zejména položky s největší odchylkou.

Připomínka, že zrušení a opakování výběrového řízení by mohlo přinést další administrativní náklady, časový posun, riziko růstu cen nebo komplikace s realizací fasády v pozdější části roku, je relevantní. Z předložených podkladů proto nelze dovodit, že opakování soutěže by automaticky vedlo k úspoře 318 976 Kč.

b. Stavební deník a technický dozor – upřesnění právního závěru

Realizace byla plánována od 2. 9. 2024, tedy již za účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka autorizovanou osobou (§ 161 odst. 2 stavebního zákona).

Příloha č. 12 vyhlášky č. 131/2024 Sb. stanoví, že stavební deník obsahuje identifikaci osoby vykonávající technický dozor, je-li zřízen. Mezi dalšími záznamy mají být dokumentovány zejména provádění a výsledky kontrol, odůvodnění a schvalování změn technického řešení a skutečnosti důležité pro věcné, časové a finanční plnění smluv, výslovně včetně víceprací. Zákon však nestanoví povinnost, aby technický dozor podepisoval každý kontrolní den nebo každý jednotlivý zápis.

Ve zkoumaném stavebním deníku nebyly dohledány samostatné záznamy ani podpisy technického dozoru, z čehož však nelze bez dalšího uzavřít, že technický dozor nebyl fakticky vykonáván. Kontroly mohou být doloženy také zápisy z kontrolních dnů, samostatnými protokoly, odsouhlasenými soupisy prací, e-mailovou komunikací nebo jinou průkaznou dokumentací. U změn díla navíc existuje změnový list č. 1 ze dne 25. 10. 2024 a následný dodatek č. 1.

c. Dodatek č. 1 a finální nátěr – zpřesnění původního závěru

Původní výzva popisovala zakázku jako opravy venkovních omítek a úpravu či opravu vybraných výplní otvorů a odkazovala na projektovou dokumentaci z 03/2024. V původním položkovém rozpočtu není samostatná položka finálního nátěru fasády. Samotný název zakázky „Rekonstrukce fasád“ proto nestačí k závěru, že finální barevná vrstva musela být bez dalšího součástí původního rozsahu.

Dodatek č. 1 ze dne 7. 11. 2024 zahrnul více změn: mimo jiné zazdívku otvoru, otlučení části omítek, očištění zdiva tlakovou vodou, penetraci a finální nátěr fasády, nové okno, podbití střechy a repliky původních mříží; současně obsahoval méněpráce. Změnový list uvádí, že změny byly vyvolány na žádost investora. Čisté navýšení ceny činilo 300 836,01 Kč bez DPH (vícepráce 348 909,74 Kč, méněpráce 48 073,73 Kč), takže původní cena byla navýšena o 21,3 %. Samotný finální nátěr fasády byl v dodatku oceněn částkou přibližně 126 213 Kč bez DPH.

Z dostupných podkladů ale není zřejmé, proč byl nátěr z původního rozsahu vynechán. Nelze vyloučit, že šlo o vědomý postup – například rozhodnout o finální úpravě až po odkrytí a opravě podkladu či po vyhodnocení výsledného vzhledu. Stejně tak nelze bez úplné projektové dokumentace vyloučit opomenutí v přípravě zakázky.

4. Závěr a doporučení

Po zpracování připomínek kontrolní výbor formuluje závěry opatrněji a odděluje prokazatelná zjištění od otázek, které vyžadují další doložení:

1. Vítězná nabídka KALAH A s. s. činila 1 409 997,09 Kč bez DPH. Kontrolní přepočet RTS nad stejným výkazem výměr činí 1 091 021 Kč bez DPH; rozdíl 318 976 Kč představuje 29,2 %. Tento rozdíl je významný a odůvodňuje podrobné prověření, sám však neprokazuje předražení ani to, že opakování soutěže by vedlo k úspoře.
2. Absence podpisů či samostatných záznamů technického dozoru ve stavebním deníku sama o sobě neprokazuje, že technický dozor nebyl vykonáván.

3. Dodatek č. 1 zvýšil cenu zakázky čistě o 300 836,01 Kč bez DPH, tedy o 21,3 %, a netýkal se pouze finálního nátěru. Změnový list uvádí, že změny byly vyvolány na žádost investora. Bez úplné projektové dokumentace a podkladů k původnímu záměru nelze spolehlivě rozhodnout, zda vynechání finálního nátěru bylo vědomým etapovým postupem, nebo nedostatkem přípravy zakázky.

Poděkování

Kontrolní výbor děkuje Odboru správy majetku, zejména Bc. Petru Gabrielovi, za dosavadní součinnost při kontrole.

Podpis člena kontrolního výboru, který provedl kontrolu:

Ondřej Štaud



KONTROLNÍ ZPRÁVA

Postup MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora při řešení garáží v lokalitě Cihelna při ul. Podpěrova

Autor Kontrolní zprávy: Ondřej Štaud

1. Předmět kontroly

Předmětem kontroly je plnění usnesení Rady MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ze dne 17. 3. 2026 ve věci výpovědi nájmu pozemků zastavěných garážemi v lokalitě Cihelna a související postup ÚMČ při jeho realizaci.

2. Kontrolní zjištění

1. MČ zvolila odlišný postup než město Brno v obdobných lokalitách

Zastupitelstvo města Brna dne 29. 4. 2025 souhlasilo s přípravou majetkoprávního vypořádání garáží v několika rozvojových lokalitách. U 115 garáží při ul. Podpěrova bylo výslovně uvedeno, že vypořádání bude řešeno z úrovně MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

V dalších lokalitách zahrnutých do stejného rozhodnutí, konkrétně na Kopečné a Černopolní, město následně postupovalo výkupem garáží za cenu stanovenou podle znaleckého posudku.

Rada MČ naproti tomu dne 17. 3. 2026 schválila výpovědi nájemních smluv a nabídku odstranění garáží na náklady města bez náhrady za samotnou stavbu.

Kontrolou nebylo zjištěno, že by ZMB městské části výslovně uložilo garáže vykoupit. Nelze tedy konstatovat porušení usnesení ZMB pouze tím, že MČ zvolila jinou formu vypořádání. Z rozhodnutí ZMB však současně vyplývalo, že příprava majetkoprávního vypořádání garáží v lokalitě Podpěrova měla být řešena z úrovně MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

Z předložených podkladů není zřejmé, jaké konkrétní kroky MČ v rámci této přípravy provedla před rozhodnutím o výpovědích nájemních smluv – zejména zda byly posouzeny možné formy majetkoprávního vypořádání, jejich právní a ekonomické dopady a případně vedena jednání s vlastníky staveb. Za nestandardní lze současně považovat rozdílný postup oproti ostatním lokalitám, aniž je v předložených materiálech jeho výhodnost dostatečně doložena. Problematicky působí také tvrzení materiálu RMČ, že postup MČ „v zásadě odpovídá“ přístupu SMB, přestože město v ostatních uvedených lokalitách postupovalo výkupem.

2. Výpovědi byly zahájeny bez konkrétního navazujícího záměru

ÚMČ v červnu 2026 uvedl, že není stanoven konkrétní investiční záměr a neexistuje projekt ani studie využití území. Současně nebyl připraven projekt bourání garáží ani zahájeno příslušné řízení.

Starosta obce následně vysvětlil, že odstranění garáží má být přípravným krokem pro budoucí využití lokality, a to buď pro obecní výstavbu, nebo případný prodej pozemků soukromému investorovi.

Samotná příprava území před vznikem konkrétního projektu nemusí být nesprávná. V předložených materiálech však nebylo doloženo ekonomické a právní porovnání, proč je vhodné ukončit nájmy již nyní, namísto jejich pokračování do doby, kdy bude další využití lokality konkrétnější.

Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích musí být obecní majetek využíván účelně a hospodárně; jiný důležitý zájem obce může převážet, musí však být řádně odůvodněn.

3. Nebylo doloženo porovnání možných variant

Vedle zvoleného postupu bylo možné zvažovat také pokračování nájemních vztahů, postupné majetkoprávní vypořádání formou výkupu nebo iniciování odsvěření pozemků zpět statutárnímu městu Brnu, které má zkušenosti s obdobným vypořádáním v jiných lokalitách.

Odsvěření mohlo představovat pro MČ administrativně a případně i ekonomicky méně zatěžující variantu, zejména vzhledem k počtu dotčených garáží. Kontrolní výbor však nemá podklady, z nichž by bylo možné tvrdit, že by tato varianta byla skutečně výhodnější nebo že byla oficiálně projednávána.

V předložených materiálech nebylo dohledáno ucelené právní, ekonomické ani organizační porovnání jednotlivých variant. Z podkladů proto není zřejmé, na základě čeho byla právě zvolená cesta vyhodnocena jako nejvhodnější.

4. Nebyly vyčleněny prostředky určené konkrétně na výkup řečkovických garáží

Z materiálů ZMB vyplývá, že byla alokována částka 10 mil. Kč na výkupy garáží v lokalitách, kde již bylo majetkoprávní vypořádání připraveno a bylo možné stanovit předpokládané náklady.

V případě Podpěrovy měla příprava majetkoprávního vypořádání teprve následovat. Nelze proto tvrdit, že MČ odmítnutím výkupu přišla o 10 mil. Kč nebo jinou konkrétně přidělenou částku určenou Řečkovickým.

5. Zvolený postup vedl ke konfliktní situaci s částí vlastníků

Součástí postupu schváleného RMČ je smlouva, podle níž město odstraní garáž na své náklady. Vlastník však zároveň poskytuje poměrně široké zmocnění, nemůže smlouvu sám vypovědět a za určitých okolností mu může vzniknout smluvní pokuta 1 000 Kč denně za prodlení s odstraněním stavby.

Část vlastníků navržené řešení nepřijala a požaduje majetkoprávní vypořádání formou odkupu. Vzniká tak riziko soudních sporů. Kontrolní výbor není oprávněn předjímat jejich výsledek.

3. Závěr kontroly

Kontrolou nebylo prokázáno přímé porušení usnesení Zastupitelstva města Brna ze dne 29. 4. 2025, neboť toto usnesení stanovilo přípravu majetkoprávního vypořádání z úrovně MČ, nikoliv výslovnou povinnost garáže vykoupit. Z předložených podkladů však není dostatečně patrné, jaké konkrétní kroky MČ v rámci této přípravy majetkoprávního vypořádání provedla před rozhodnutím o vypovědích nájemních smluv.

Kontrolní výbor však spatřuje nedostatek v nedostatečném doložení důvodů zvoleného postupu. MČ postupuje odlišně od města Brna v dalších lokalitách zahrnutých do stejného celoměstského rozhodnutí, aniž bylo v předložených podkladech doloženo ucelené právní a ekonomické porovnání dostupných variant.

Z podkladů zejména není patrné, zda byly před rozhodnutím dostatečně porovnány varianty pokračování nájmu, výkupu staveb, odstranění bez výkupu nebo případného odsvěření pozemků zpět statutárnímu městu Brnu.

Za problematické lze považovat také to, že k ukončování nájmu bylo přistoupeno v době, kdy není znám konkrétní investiční záměr ani připraven projekt demolice, a z materiálů není jednoznačně patrné, na základě jakých ekonomických a právních podkladů byla zvolená cesta vyhodnocena jako nejvhodnější.

4. Návrh opatření

Kontrolní výbor doporučuje Zastupitelstvu MČ vyžádat od RMČ:

1. doložení, jaké konkrétní kroky MČ učinila v rámci přípravy majetkoprávního vypořádání garáží v lokalitě Podpěrova v návaznosti na rozhodnutí ZMB ze dne 29. 4. 2025, včetně případných právních a ekonomických analýz, jednání s vlastníky a posouzení jednotlivých forem vypořádání;
2. písemné porovnání hlavních variant dalšího postupu – pokračování nájmu, výkup staveb, odstranění bez výkupu a případné odsvěření pozemků statutárnímu městu Brnu;
3. vyčíslení předpokládaných nákladů zvoleného postupu, zejména demolice, správní a projektové přípravy, právních služeb a případných soudních sporů;
4. vysvětlení, proč bylo přistoupeno k výpovědím již před existencí konkrétního investičního záměru a projektu demolice;
5. stanovisko, zda byla nebo bude posuzována možnost odsvěření pozemků městu Brnu, a pokud nikoliv, z jakých důvodů;
6. návrh dalšího postupu zohledňující hospodárnost, právní rizika a minimalizaci budoucích nákladů a sporů.

5. Použité podklady a prameny

Kontrola vycházela zejména z těchto podkladů:

- materiál ZMB Z9/26 ze dne 29. 4. 2025, bod 64, týkající se majetkoprávního vypořádání garáží v rozvojových lokalitách; jeho obsah potvrzuje také Majetkový odbor MMB.
- zápis ze zasedání ZMB Z9/33 ze dne 3. 3. 2026, body 91 a 92 – vypořádání garáží při Kopečné a Černopolní formou úplatného nabytí za cenu podle znaleckého posudku.
- materiál z 57. schůze RMČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora ze dne 17. 3. 2026, včetně výpovědi nájmu, smlouvy o odstranění stavby a plné moci.

- odpověď Majetkového odboru MMB ze dne 20. 5. 2026, č. j. MMB/0274738/2026.
- odpovědi ÚMČ podle zákona č. 106/1999 Sb. ze dne 1. 6. 2026, týkající se investičního záměru, využití území a připravované demolice.
- odpověď ÚMČ ze dne 10. 6. 2026 k materiálu projednanému RMČ dne 17. 3. 2026 a hlasování členů rady.
- otázky Josefa Kreutzera ze zasedání ZMČ dne 18. 6. 2026 a odpověď starosty obce ze dne 21. 7. 2026.
- vyjádření vlastníka garáže a nabídka smírného řešení ze dne 27. 7. 2026.
- stížnost a podnět vlastníků garáží Majetkovému odboru MMB ze dne 22. 6. 2026; tvrzení obsažená v tomto dokumentu byla posuzována jako stanovisko vlastníků, nikoliv jako sama o sobě prokázaná zjištění.
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, zejména § 38 a § 119.
- Statut města Brna, v části upravující správu majetku svěřeného městským částem.

