

Záměr: „Rekonstrukce Chleborádovy vily a památníku Leoše Janáčka“

INVESTIČNÍ ZÁMĚR (IZ)

Rekonstrukce Chleborádovy vily a památníku Leoše Janáčka

Vypracoval:

OI MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly
Ing. Pavla Volešová, Ing. Simona Cahová, květen 2025

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ
Ing. Richard Elleder, vedoucího OSM MMB


.....

Rekonstrukce Chleborádovy vily a památníku Leoše Janáčka

1. Základní údaje

Název	Rekonstrukce Chleborádovy vily a památníku Leoše Janáčka
Žadatel	Odbor správy majetku (OSM)
E-mail žadatele	elleder.richard@brno.cz
Místo investice	Chleborádova vila, včetně památníku Leoše Janáčka a zahrady, Smetanova 756/4
Věcné zařídění investice	Odbor správy majetku (OSM)
Útvar zpracování IZ	Odbor investiční (OI)
Útvar zajišťující realizaci	Odbor investiční (OI)
Referent IZ	Volešová Pavla (MMB_OI)
Popis	Souhlas se zpracováním investičního záměru schválila Rada města Brna R9/128 na svém zasedání dne 23.dubna 2025. Chleborádova vila je významným kulturním a historickým místem v Brně, spojeným s jedním z nejvýznamnějších českých skladatelů, Leošem Janáčkem Objekt vily se nachází se na rohu ulice Smetanovy a Kounicovy. Budova má bohatou historii spojenou s architekturou a neodmyslitelně s hudbou a osobností Leoše Janáčka. Pozemek, na kterém vila stojí, sloužil až do roku 1883 jako vstup na městský hřbitov. Po jeho zrušení získala parcelu Marie Chleborádová s úmyslem postavit zde dům, avšak kvůli nedostatku financí zůstalo pouze u záměru. Později pozemek koupil obchodník s dřevem Ernst Gürtler, který nechal v roce 1891 postavit vilu ve stylu inspirovaném řeckou a římskou antickou architekturou. Z důvodů finančních potíží ji už za rok po dokončení prodal obchodní firmě Eduarda Kordina. V roce 1906 zakoupila vilu Jednota na zvelebení církevní hudby na Moravě pro potřeby varhanické školy, kterou vedl Leoš Janáček. Škola zde zahájila provoz v roce 1908 a vyučovala nejen hru na varhany, ale i klavír, housle, zpěv, kompozici a teoretické předměty. V roce 1919 zde vznikla státní konzervatoř. V roce 1910 se Janáček přestěhoval do nově postaveného domku v zahradě vily, který vznikl na místě původní konírny. Zde žil až do své smrti v roce 1928 a vytvořil svá vrcholná díla. V současné době vila slouží jako sídlo Oddělení dějin hudby Moravského zemského muzea a základní umělecké školy. V zahradním domku se nachází Památník Leoše Janáčka, kde lze vidět zachovalou původní pracovnu včetně autentického klavíru. V roce 2024 směnilo město Brno Chleborádovu vilu s Biskupstvím brněnským za jinou nemovitost. Cílem je vybudovat ve vile moderní centrum Leoše Janáčka s prostorem pro muzeum, edukace a rezidence. Muzeum města Brna, p.o. společně s Odborem kultury, jako budoucí provozovatel, připravuje Studii využitelnosti objektu, která posoudí stávající stav pro budoucí využití objektu vily. Předpokládá se, že ze závěrů studie vyplynou požadavky na změny dispozic jednotlivých místností v patrech a s tím spojené případné rekonstrukce vnitřních prostor. Odbor správy majetku, který je pověřen správou obou nemovitostí, zajistil ze svých finančních prostředků Stavebně technický průzkum objektů, ze kterého vyplývají následující závěry: - U objektu vily bylo zjištěno velké množství vad a poruch zejména v úrovni podzemního podlaží, které vykazují poruchy i na statice objektu, dále na střeše

a na vnějších fasádách. Některé z poruch jsou natolik závažné, že vyžadují okamžitou rekonstrukci.

- U památníku Leoše Janáčka byly zjištěny vady a poruchy většinou ze strany exteriéru, zejména vlivem degradace omítek a zatékáním.

Předmětem zpracovaného investičního záměru jsou taková rekonstrukční a statická opatření, která ochrání obě budovy před další degradací. V rámci 1. etapy budou provedeny, kromě jiného, následující stavební úpravy:

- doplnění svislé a vodorovné izolace v 1.PP,
- lokální výměna zdících prvků v úrovni 1.PP,
- sanace ocelových nosníků,
- odstranění ocel. zárubní,
- úprava podlah v 1.PP,
- odstranění vlhkosti,
- dozdění kleneb,
- rekonstrukce vnějších omítek,
- obnova zdobných prvků na fasádě (předpoklad restaurátorských prací)
- repase oken a vchodových dveří,
- rekonstrukce střechy,
- rekonstrukce vstupní terasy vily
- výměna okapových chodníků atd.

Všechny stavební práce budou realizovány převážně na „obálce“ objektů (s výjimkou kompletní rekonstrukce 1.PP), do vnitřních prostor budov v souvislosti s prováděním 1.etapy nebude zasahováno.

Vnitřní dispozice a rekonstrukce vnitřních prostor nejsou součástí IZ. Budou řešeny v další etapě podle závěrů vzešlých ze Studie využitelnosti objektu.

Celková rekonstrukce vnitřních prostor (např. v podobě výměny instalací, výměny vnitřních výplní otvorů, rekonstrukcí podlah a stropů atd.) bude předmětem 2. etapy celkové rekonstrukce a není předmětem tohoto investičního záměru.

Zdůvodnění

Projektové práce spojené s rekonstrukcí objektu budou součástí investice Rekonstrukce a využití Chleborádovy vily spolu s památníkem Leoše Janáčka je strategický projekt v oblasti infrastruktury, jehož cílem je vznik moderního centra využívajícího nejaktuálnější přístupy a koncepce prezentování významných hudebních osobností v ČR i zahraničí.

Vzniklé centrum bude prezentovat osobnost, život, tvorbu a reflexi tvorby Leoše Janáčka, a to s ambicí na mezinárodní přesah. Objekt Chleborádovy vily je objekt s jedinečným geniem loci relativně blízko centra města. Z hlediska cestovního ruchu a hudební turistiky v současnosti v Brně takový středobod „Janáčkova města“ dlouhodobě chybí. V Centru se budou konat komorní koncerty a různé jiné akce podobného druhu vztahující se k hudbě, hudebnímu a vůbec kreativnímu vzdělávání. Vše ve spolupráci se zřizovanou i nezřizovanou kulturní scénou. Předpokládá se zapojení do již probíhajících janáčkovských akcí v Brně, v ČR i ve světě. Kromě toho se v roce 2028 bude slavit 100 let od úmrtí Leoše Janáčka,

Tento krok má umožnit vznik Muzea, které by důstojně připomínalo jeho odkaz a přiblížilo veřejnosti jeho život a dílo .

Budoucí provozovatel
E-mail budoucího
provozovatele
Koordinace s ostatními
záměry

Muzeum města Brna, p.o.;

2. Finanční parametry

2.1. Přípravná fáze

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Majetkoprávní vypořádání	0 Kč	21 %	0 Kč
Projektová příprava	4 500 000 Kč	21 %	5 445 000 Kč
Příprava celkem	4 500 000 Kč		5 445 000 Kč

2.2. Realizační fáze

Stavební náklady	60 000 000 Kč	21 %	72 600 000 Kč
TSB a.s.	0 Kč	0 %	0 Kč
DBPM a.s.	0 Kč	0 %	0 Kč
BVK a.s.	0 Kč	21 %	0 Kč
Nestavební náklady	0 Kč	21 %	0 Kč
Rezerva	6 000 000 Kč	21 %	7 260 000 Kč
Inženýring	2 000 000 Kč	21 %	2 420 000 Kč
Autorský dozor	250 000 Kč	21 %	303 000 Kč
Realizace celkem	68 250 000 Kč		82 583 000 Kč

2.3. Přípravná a realizační fáze

Příprava a realizace celkem	72 750 000 Kč		88 028 000 Kč
------------------------------------	----------------------	--	----------------------

2.4. Provozní fáze

Provozní náklady Provozní náklady se rekonstrukcí nezmění

Provozní náklady lze vyčíslit Ne

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Roční provozní náklady	0 Kč	0 %	0 Kč
Nároky na pracovní místa	Ne		

2.5. Příjmy

Příjmy Předpokládané příjmy bude generovat prodej vstupenek. V současné době nelze výši příjmů z prodeje odhadovat

Příjmy lze vyčíslit Ne

Celkové příjmy

2.6. Finanční zdroje

Způsob zajištění finančních zdrojů Investice bude financována z rozpočtu SMB. V současné době do rozpočtu zařazena není. V současné době probíhá nastavení pravidel čerpání podpory z Fondů EHP/Norska 2021-2028, mimo jiné i v oblasti kultury. Podporovány by měly být projekty obnovy nemovitých kulturních památek. Konkrétní podmínky nejsou zatím specifikovány. S vyhlášením prvních výzev se počítá v roce 2027

Podrobný finanční rozpis v příloze Ne

Etapizace, varianty jsou v příloze Ne

Sazba DPH podle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. v platném znění - § 47.

3. Termíny

Předpoklad zahájení investice 05.01.2026

Přípravné a projektové práce 9 (měsíce)

Délka realizace stavby 14 (měsíce)

Poznámka

4. Rizika a jejich kategorie

Riziko - majetkoprávní vztahy	Není identifikováno
Riziko - techn. a dopr. infrastruktura	Není identifikováno
Riziko - ÚPmB	Není identifikováno
Riziko - hydrolog. a geotechn.	Není identifikováno
Riziko - vlivy projektu na ŽP	Není identifikováno
Riziko - koordinace v území	Není identifikováno
Jiné	

5. Umístění (vazba na GIS)

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Veveří
Ulice	
Seznam parcel	Veveří 1400/1, Veverí 1395, Veverí .1397, Veverí 1399, Veverí .1396, Veverí 1398
Nároky na zábor pozemků	Realizace investice si nevyžádá trvalý zábor pozemků.
Návrh vypořádání MJP vztahů	Rekonstrukce bude realizována na objektech ve vlastnictví SMB.Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě, a to v průběhu realizace investice. Rozsah dočasného záboru bude upřesněn v projektu organizace výstavby

6. Technické řešení

Technické řešení	Předmětem zpracovaného investičního záměru jsou taková rekonstrukční a statická opatření, která ochrání obě budovy před další degradací. V rámci 1. etapy budou provedeny, kromě jiného, následující stavební úpravy: - Doplnění svislé a vodorovné izolace v 1.PP. Bude provedeno odkrytí základů, nanesení nové hydroizolace (např. asfaltové pásy, tekutá stěrka). Zevnitř např. sanační omítky, dodatečné injektáže zdiva (chemická clona) - Lokální výměna zdících prvků v úrovni 1.PP, - Sanace ocelových nosníků. Bude vytvořen návrh sanačního zásahu. Následně se provede odstranění koroze konstrukcí ručně, tryskáním nebo chemicky. Po očištění bude následovat okamžitá ochrana povrchu např. nátěrem, metalizací. - Odstranění ocel. zárubní - Úprava podlah v 1.PP - Odstranění vlhkosti. Na základě předem stanoveného vyhodnocení příčiny bude navrženo opatření proti vlhkosti v podobě např. drenáží, injektáží, nových hydroizolačních omítek - Dozdění kleneb - Rekonstrukce vnějších omítek. Bude provedeno odstranění staré a poškozené omítky, vyspravení trhlin, penetrace a nanesení nových omítek vápenocementových, popř. sanačních, výslední sjednocující nátěr - Obnova zdobných prvků na fasádě (předpoklad restaurátorských prací) - Repase oken a vchodových dveří. Stávající okna a dveře budou repasována dle požadavků Památkového ústavu - Rekonstrukce střechy. Jedná se o soubor střešních konstrukcí. někde jde o plochou střechu, částečně je i krov. Na základě odborného posouzení stavu střech budou odstraněny stávající vrstvy, provedena nová hydroizolace a krytina. - Výměna okapových chodníků atd. Okapové chodníky budou odstraněny, bude provedena venovní izolace a položen nový okapový chodník. - Kompletní rekonstrukce vstupní terasy vily
------------------	--

Nároky na energie	Projektové a průzkumné práce budou součástí investice
Opatření na ochranu ŽP a úsporu energií	Rekonstrukcí nevzniknou nové nároky na energie
	Jedná se rekonstrukci objektu.

7. Legislativa

Legislativa	Investice bude realizována na základě povolení Stavebního úřadu V průběhu povolení procesu bude zpracována odpovídající dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro výběr zhotovitele v rozsahu dokumentace pro provádění stavby, v souladu s aktuálně platnou legislativou, vše na podkladu IZ. V předstihu bude nutné prověřit záměr podrobnou stavebně technickou studií s návrhy opatření na rekonstrukci
-------------	---

8. Schvalování

Stav investičního záměru	Příprava
Datum předání IZ odvětv. odboru	
Souhlas s návrhem řešení dle Ne IZ	
Kontrola věcné správnosti	Ne
Stavba dokončena	Ne

8.1. Schvalování v RMB

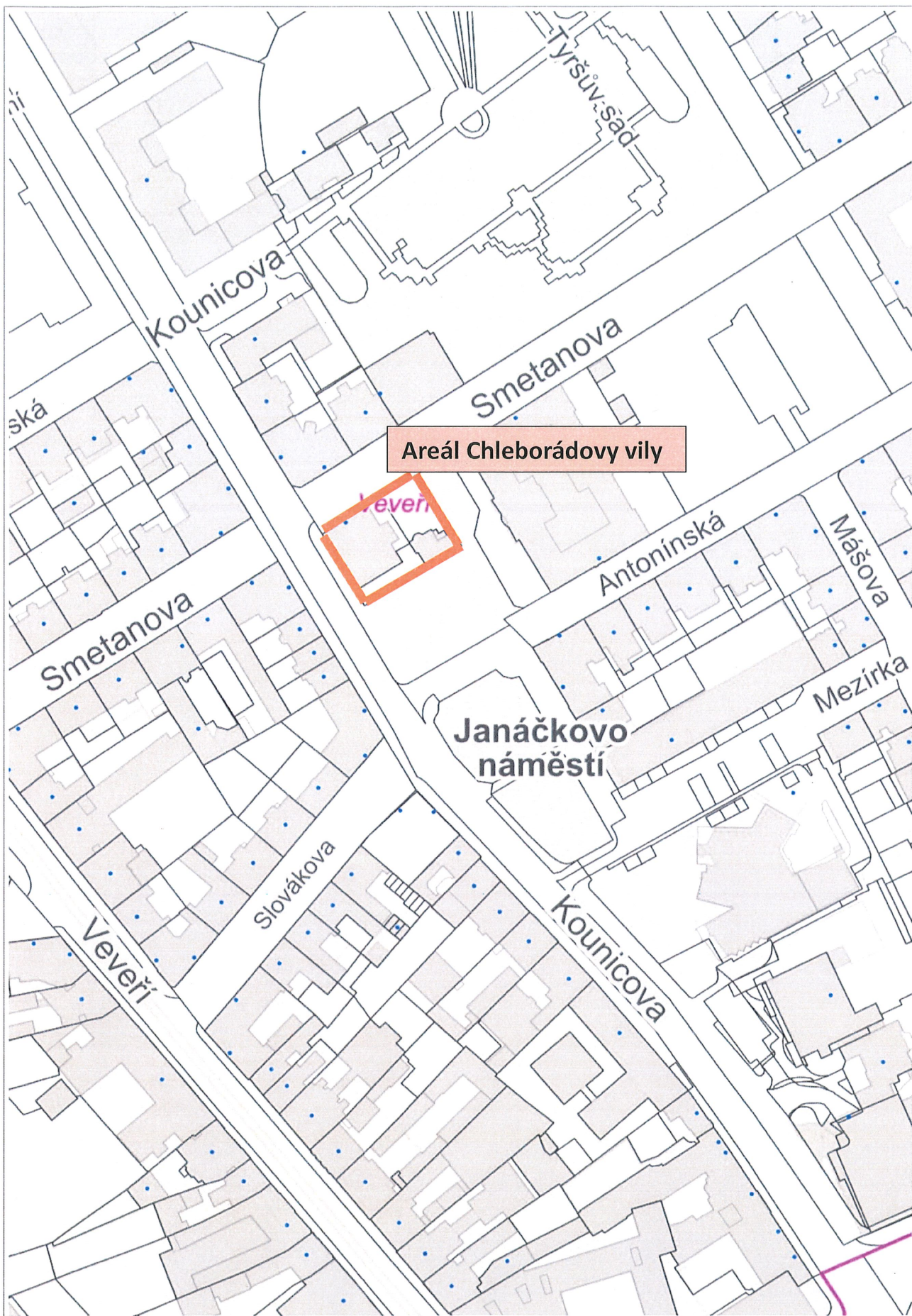
Schválení IZ	-
Schválení - číslo RMB	
Schválení - datum schválení	
Schválení - poznámka	

8.2. Zařazení do rozpočtu

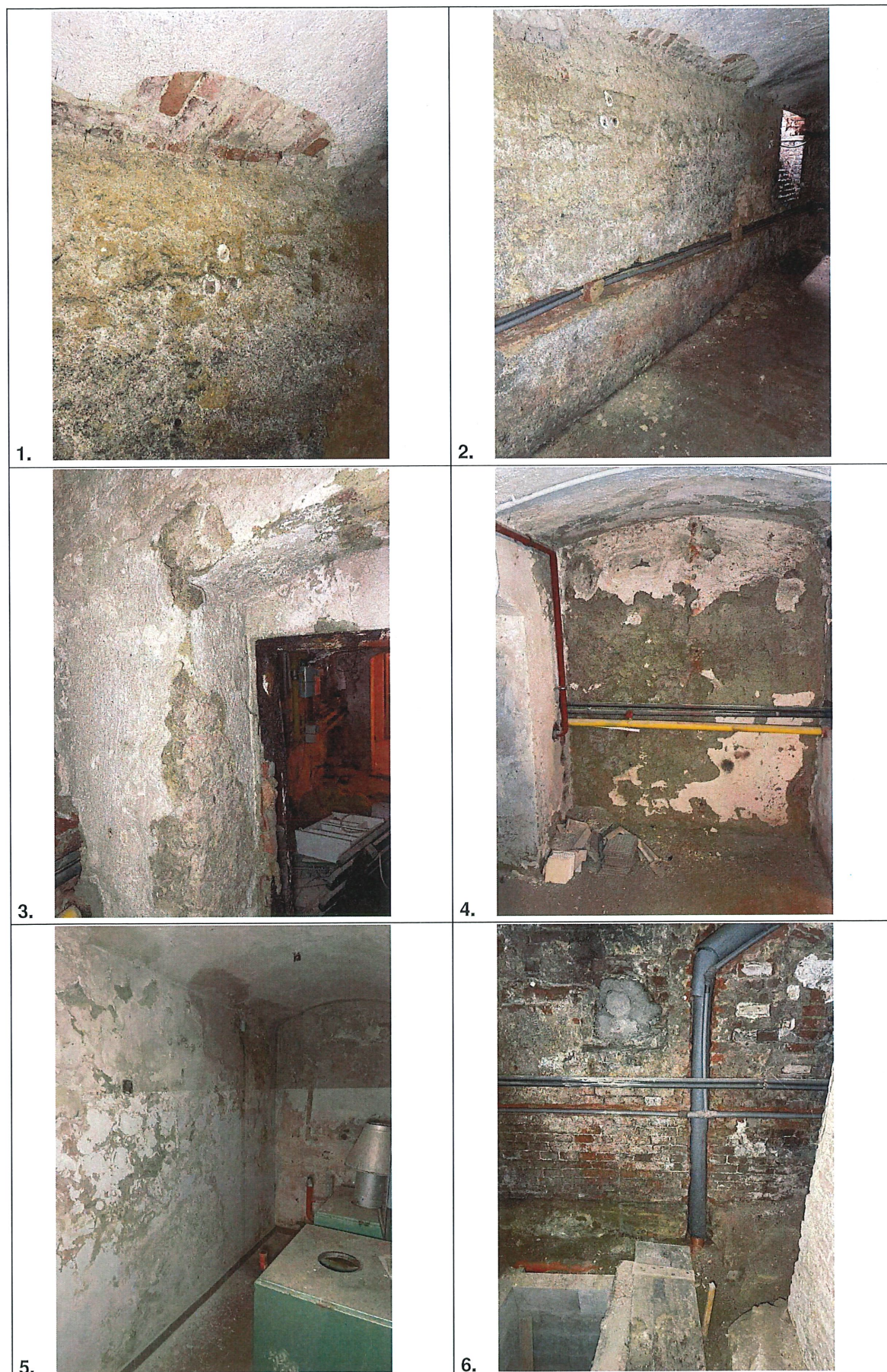
Schválení zařazení do rozpočtu	
Schválení zařazení do rozpočtu - číslo RMB	
Schválení zařazení do rozpočtu - datum	
Částečné financování	Ne
ORG	
Přiděleno k realizaci	

9. Přílohy

Soupis příloh	zákres do katastrální mapy fotodokumentace poruch
---------------	--



Příloha č.1 - Fotodokumentace



7.



8.



9.



10.



11.



12.



43.



44.



45.



46.



47.



48.



49.



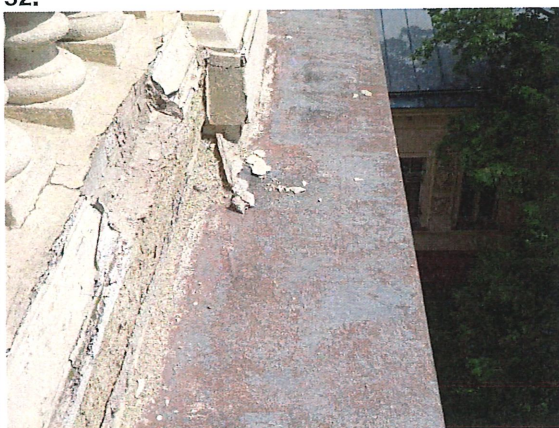
50.



51.



52.



53.



54.



55.



56.



57.



58.



59.



60.

