

Prostorný byt 2+1 po rekonstrukci

BRNO-BYSTRC



Prostorný byt 2+1 po rekonstrukci v Brně-Bystřci

2+1 v Bystřci, kde je klid... a přehrada skoro za rohem

Byt má dispozici 2+1 a podlahovou plochu 55,31 m² + zasklený balkon 2,5 m². Najdete tu obývací pokoj (16,02 m²), ložnici (14,47 m²), samostatnou kuchyň (11,75 m²), komoru (2,77 m²) a koupelnu se samostatným WC (celkem 3,61 m²). Nachází se ve vyvýšeném přízemí, což oceníte třeba s nákupem, kočárkem nebo když prostě nechcete řešit schody (výtah zatím není, ale plánuje se).

Velkou výhodou je rekonstrukce bytu z roku 2021 – zděné jádro, nová kuchyňská linka, koupelna, rozvody elektřiny, vody i odpady, omítky. Kuchyň je vybavená indukční varnou deskou, myčkou (45 cm) a digestoří. V bytě zůstává téměř veškeré vybavení (kromě lednice a mikrovlnky), takže se můžete prakticky rovnou nastěhovat.



55,31 m²
užitná plocha



zasklený
balkon



žádaná
lokalita



po kompletní
revitalizaci



parkování
na ulici

Podlahy jsou kombinací plovoucích podlah (pod nimi původní parkety) a lepeného vinylu v kuchyni a chodbě. Byt má bezpečnostní dveře, žaluzie, optický internet od O2 a zasklený balkon s vertikálními žaluziemi pro větší soukromí i bezpečí.

Dům je po kompletní revitalizaci a zateplení, bez úvěru, s plánovanou výstavbou výtahu do budoucna. K bytu náleží zděná sklepní kóje (2 m²) a k dispozici je i sušárna. Parkování je možné přímo před domem.

Měsíční náklady jsou velmi příjemné – cca 4 751 Kč (voda, teplo, úklid, fond oprav apod.) + zálohy na elektřinu kolem 1 100 Kč. Byt je v osobním vlastnictví a budova má energetickou náročnost PENB C. Vytápění je řešeno centrálně, ohřev vody plynovým bojlerem.

Bystrc dlouhodobě patří mezi nejžádanější lokality v Brně – máte tu přírodu, přehrada, kompletní občanskou vybavenost i skvělou dostupnost do centra.



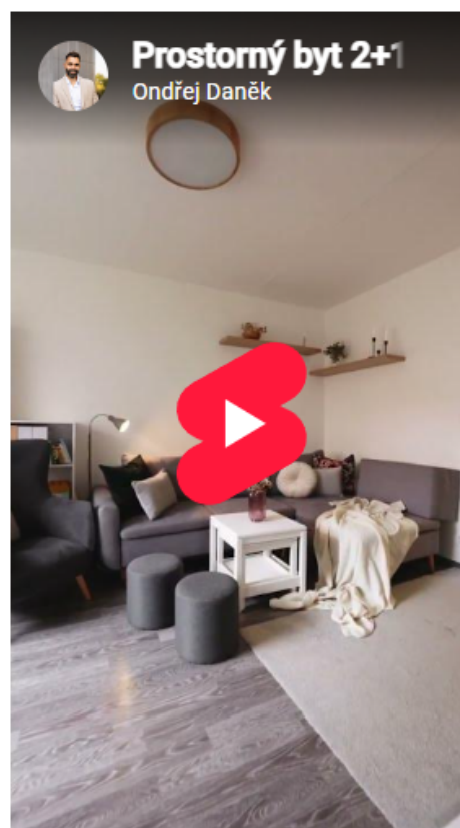
Prostorný byt 2+1 po rekonstrukci v Brně-Bystřci



Odkaz na videoprohliďku zde:



nebo videa najdete na:
youtube.com/@danekondrej.





List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 3898

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJ Březina Radek Ing. a Březinová Blanka Ing.

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
---------------------	----------------	----------------	-----------------	--

656/1	byt		byt.z.	5531/48280
-------	-----	--	--------	------------

Vymezeno v:

Budova Bystrc, č.p. 656, byt.dům, LV 3527

na parcele 5713, LV 3527

Parcela 5713 zastavěná plocha a nádvoří 180m²

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2015 13:44:44.
Zápis proveden dne 19.06.2015.

Pro: Březina Radek Ing. a Březinová Blanka Ing.

V-12718/2015-702

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 09:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystřec

List vlastnictví: 3898

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.01.2026 09:39:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Měsíční úhrady za užívání bytu



Řádná faktura za elektřinu

Dobrý den,

v souladu se smlouvou uzavřenou s naší společností jsme provedli vyúčtování v místě spotřeby:

Vondrákova 656/48, Bystrc, 635 00 Brno

Celková spotřeba elektřiny

1,03900 MWh

Celkové průměrné ceny (dodávka + distribuce) bez započtených slev a DPH:

Stálý plat: 329,43 Kč/měsíc, VT: 6,47 Kč/kWh

Vyúčtování bylo provedeno za období od 20. 6. 2024 do 19. 6. 2025:

	Cena bez DPH (Kč)	Celkem s DPH (Kč)
Odběr elektřiny	10 677,79	
Faktura celkem	10 677,79	12 920,13
Započtené zálohy		12 000,00
Nedoplatek		920,13

Ozn.	Místnost	Celk.pl.	Zapo.pl.	Koef.	ZPP	TUV pl.	Podilová
1	kuchyň	11,75	11,75	1,000	11,75	11,75	11,75
2	předsíň	6,69	6,69	0,200	1,34	6,69	6,69
3	pokoj 1	16,02	16,02	1,000	16,02	16,02	16,02
4	pokoj 2	14,47	14,47	1,000	14,47	14,47	14,47
5	komora	2,77	1,39	0,200	0,55	2,77	2,77
6	koupelna+WC	3,61	1,81	0,200	0,72	3,61	3,61
7	balkón	2,50	1,25	0,000	0,00	0,00	0,00
Celkem:		57,81	53,38		44,85	55,31	55,31

Uživatel	Dat.naroz.	Evid. od	Evid. do	Bydlící	Pro služby
		01.05.2015	. .	ANO	NE
		01.11.2024	. .	ANO	ANO
		01.10.2022	. .	NE	ANO
		01.05.2015	. .	ANO	NE
		01.01.2019	. .	NE	ANO
		01.05.2015	. .	NE	ANO
Počet osob pro služby:	4				

Platí od: 6 / 2025 Cykl.: Měsíční Splatno: 30.06.2025 Úhrada: složenka			
Položka	Typ saz.	Sazba	Celkem
Vodné stočné	B	350,00	350,00
Teplo	B	1642,00	1642,00
Teplá voda	B	921,00	921,00
Úklid	B	100,00	100,00
Osvětlení	B	31,00	31,00
Fond údržby	B	1331,00	1331,00
Správní poplatek	B	126,00	126,00
Voda pro TUV	B	250,00	250,00
Celkem předepsáno			4751,00



Prohlášení vlastníka



Prohlášení vlastníka domu o vymezení jednotek

Unibeton, a.s., Tovární 1, 643 00 Brno, IČO: 499 686 96,
místopředsedou představenstva pověřeným k podepisování jménem společnosti Ing. Vladimírem Vahalou, jako vlastník činí v souladu s ust. § 5 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v pl. zn. **prohlášení**, že vymezuje jednotky podle tohoto zákona v domě, jehož je vlastníkem, na ulici Vondrákové č.o. 48, č.pop. 656/ zapsaném na listu vlastnictví č. 3499 pro obec Brno a k.ú. Bystrc stojícím na cizím pozemku zast. pl. parc. č. 5714 zapsaném na listu vlastnictví č. 1 pro obec Brno a k.ú. Bystrc. -



I. Čísla bytů, jejich velikost a podlahová plocha a velikost spoluvlastnických podílů

čísla bytů	velikost	podl. plocha	spoluvl. podíly na spol. částech budovy
1	2 + 1	55.31 m ²	5531/48280
2	1 + 1	30.21 m ²	3021/48280
3	1 + 1	35.18 m ²	3518/48280
4	2 + 1	55.31 m ²	5531/48280
5	1 + 1	30.21 m ²	3021/48280
6	1 + 1	35.18 m ²	3518/48280
7	2 + 1	55.31 m ²	5531/48280
8	1 + 1	30.21 m ²	3021/48280
9	1 + 1	35.18 m ²	3518/48280
10	2 + 1	55.31 m ²	5531/48280
11	1 + 1	30.21 m ²	3021/48280
12	1 + 1	35.18 m ²	3518/48280

II. Popis bytů, jejich vybavení a příslušenství

Okres	Podl. výk. č. 1
Bystrc	2/33/98
Podl. čís.	Dnežko dne
69	7 7 března 1998

Jednotka č. 1

- kuchyň o podl. ploše 11.75 m², kuch. linka typ Mocca, vestavěná skříň, plynový sporák typ Mgra 1101,
- pokoj o podl. ploše 16.02 m²,
- pokoj o podl. ploše 14.47 m²,
- předstíň o podl. ploše 6.69 m²,
- komora o podl. ploše 2.77 m²,
- WC typ B3 a koupelna typ B3 o podl. ploše 3.61 m²,
- balkon (plocha balkonu : 2.50 m² se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky).

III. Společné části

- - -Společné části domu tvoří:- - - - -
- základy včetně izolací, obvodové a nosné celostěnové železobetonové dílce, průčelí,
 - střecha,
 - hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
 - přední vchod (hlavní),
 - zadní vchod (nouzový),
 - zádveří,
 - schodiště,
 - chodby,
 - 3 x balkóny,
 - technické zařízení domu (TZB),
 - rozvody odsávání a větrání, 3 x ventilátory umístěné na střeše
 - rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny,
 - rozvody společné televizní antény, umístěné mimo dům, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací.
- - -V budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek. - - - - -
- - -V budově není vymezeno vlastnictví jednotek k nebytovým prostorům.- - - - -



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vytvářený podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Vondrákova 46,48**

PSČ, místo: **63500 Brno**

Typ budovy: **bytový dům**

Plocha obálky budovy: **1635,54 m²**

Objemový faktor tvaru AV: **0,44 m²/m³**

Celková energeticky vztažná plocha: **1313,96 m²**

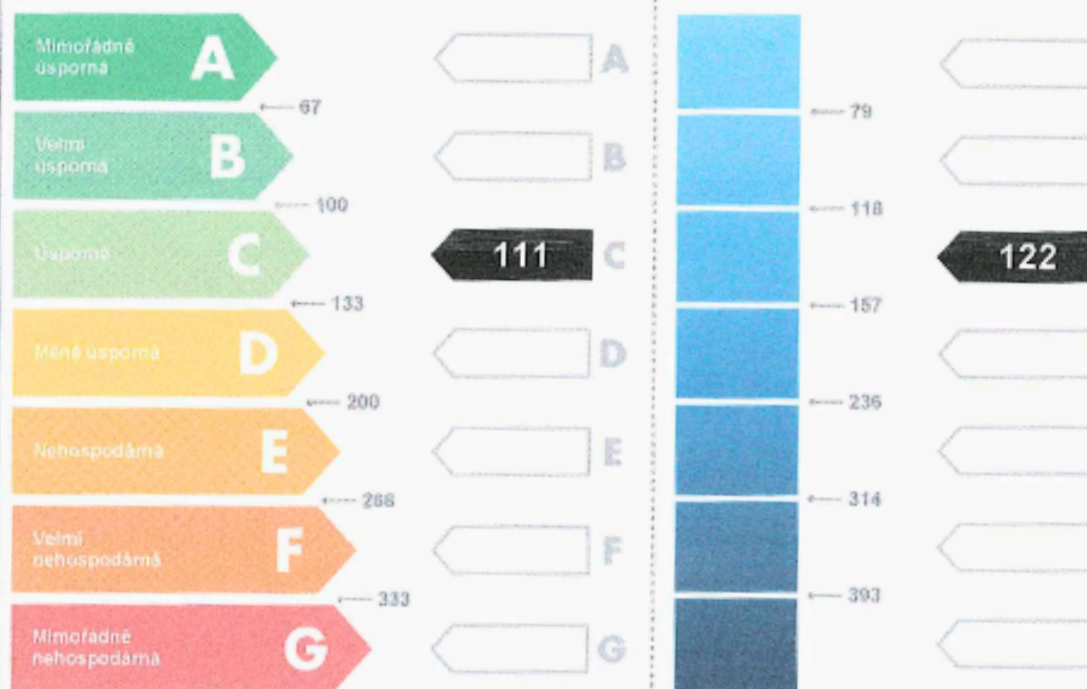


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

146,5

159,7





Brno-Bystrc

Městská část Brno-Bystrc patří dlouhodobě mezi nejvyhledávanější lokality pro bydlení – a není to náhoda. Nabízí totiž ideální rovnováhu mezi klidem přírody a komfortem městského života.

Dominantou celé oblasti je Brněnská přehrada, která se v průběhu roku mění v živé centrum odpočinku i aktivního trávení volného času. V létě láká ke koupání, paddleboardingu nebo projíždkám lodí, v zimě pak k procházkám s jedinečnou atmosférou. Na přehradu navazují rozlehlé Podkomorské lesy, které poskytují desítky kilometrů tras pro běh, cyklistiku i rodinné výlety. Jen pár minut odsud se nachází také ikonický hrad Veveří, jeden z největších hradních komplexů v České republice, který dotváří jedinečný charakter celé lokality.

Bystrc je zároveň plně soběstačná městská část s kompletní občanskou vybaveností. Najdete zde mateřské i základní školy, zdravotnická zařízení, širokou síť obchodů (např. Penny Market, Albert nebo UNI HOBBY), stejně jako restaurace, kavárny a služby pro každodenní život. Dynamicky se rozvíjející oblast Kamechy navíc přináší moderní infrastrukturu, sportoviště i nové možnosti bydlení.

Milovníci aktivního životního stylu ocení široké sportovní zázemí – od fitness center přes venkovní hřiště až po cyklostezky vedoucí přímo podél přehrady. Pro relaxaci jsou v docházkové vzdálenosti i oblíbená wellness centra jako Infnit Maximus nebo Atlantis, která patří k nejvyhledávanějším v Brně.

Velkou výhodou Bystrce je také výborná dopravní dostupnost. Díky tramvajovým linkám je centrum Brna pohodlně dostupné během několika minut, a přitom si lokalita zachovává svůj klidný, zelený a bezpečný charakter.

Právě tato kombinace přírody, infrastruktury a kvalitního zázemí dělá z Bystrce ideální místo pro rodinný život i dlouhodobou investici.

DANĚK
reality



Ondřej Daněk



danekondrej.cz



+420 702 090 772



ondrej.danek@bonfarto.cz



[@danek.ondrej](https://www.instagram.com/danek.ondrej)



[Ondřej Daněk](https://www.linkedin.com/in/OndrejDanek)

MŮJ WEB ZDE

