

# Praktický byt 3+1, 75 m<sup>2</sup> s balkonem

BRNO-BOHUNICE





## Praktický byt 3+1 s balkonem | 75 m<sup>2</sup> | Brno-Bohunice

**Hledáte bydlení, které nabízí dostatek prostoru, praktickou dispozici a lokalitu, kde máte vše po ruce?**

Na ulici Spodní v Brně-Bohunicích nabízím byt 3+1 v osobním vlastnictví o celkové podlahové ploše 75,1 m<sup>2</sup>. K bytu náleží balkon o velikosti 4,37 m<sup>2</sup>, sklepní kóje a zázemí revitalizovaného domu. K dispozici je také společná kočárkárna na patře. Byt se nachází ve vyvýšeném 1. nadzemním podlaží panelového domu z roku 1970 a nabízí velmi dobře řešenou dispozici vhodnou pro rodinu, pár i jako investiční příležitost. Současní nájemníci byt užívají do konce září 2026.

Velkou výhodou je zděné jádro, které zvyšuje komfort bydlení i budoucí hodnotu nemovitosti. Součástí vybavení jsou žaluzie, ústřední dálkové vytápění, koupelna s vanou, samostatné WC a kuchyňská linka se dřezem a sporákem. Vestavěné skříně a vybavení předsíně v bytě zůstávají. Po domluvě je možné ponechat také nábytek v koupelně, obývací stěnu a jídelní stůl se židlemi.



75,1 m<sup>2</sup>

celková plocha



4,37 m<sup>2</sup>

zasklený balkon



žádaná

lokalita



aktivní

modernizace domu



parkování

na ulici

V obývacím pokoji a kuchyni jsou umístěny dekorativní trámy, které zakrývají ocelové nosníky zpevňující konstrukci nad rozšířeným průchodem mezi místnostmi. Byt je v udržovaném stavu, nicméně elektřina i zárubně jsou původní. Žaluzie jsou starší a kuchyňská linka nese známky běžného opotřebení. Jedná se však o kuchyňskou linku IKEA, takže případná výměna dvířek či pracovní desky představuje jednoduchou a cenově dostupnou úpravu dle vlastních představ.

## Praktický byt 3+1 s balkonem | 75 m<sup>2</sup> | Brno-Bohunice

Dispozice bytu:

- předsíň: 12,66 m<sup>2</sup>,
- koupelna: 3,04 m<sup>2</sup>,
- samostatné WC: 1,10 m<sup>2</sup>,
- kuchyně: 9,68 m<sup>2</sup>,
- dětský pokoj: 12,02 m<sup>2</sup>,
- obývací pokoj: 19,74 m<sup>2</sup>,
- pokoj: 12,65 m<sup>2</sup>,
- balkon: 4,37 m<sup>2</sup>.

Měsíční náklady spojené s užíváním bytu činí přibližně 7 500 Kč, z toho elektřina 1 370 Kč / měsíc, plyn cca 1 100 Kč / měsíc a zálohy dle evidenčního listu 5 041 Kč.

Bytový dům prošel revitalizací a nabízí velmi příjemné a bezpečné zázemí pro své obyvatele. Všechny společné prostory jsou zrekonstruované, dům je zateplený a osazen plastovými okny. Samozřejmostí je vstup na čipy, kamerový systém a nové výtahy. Obyvatelům je k dispozici také společná posilovna.

Fasáda domu byla letos vyčištěna a v průběhu roku je plánována instalace společné fotovoltaické elektrárny na střeše, která přispěje k modernímu a úspornému provozu domu.

Velkou předností bytu je také klidné bydlení. Byt sousedí pouze s jedním dalším bytem a nad bytem žije starší pár, díky čemuž je zde velmi příjemná a tichá atmosféra.

Parkování je možné na velkých parkovištích přímo u domu.

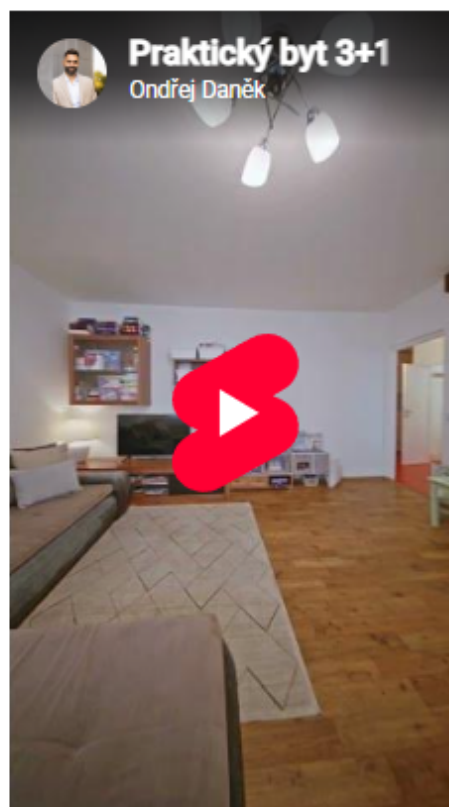
Pokud hledáte praktické a pohodlné bydlení v oblíbené části Brna, rád vám byt osobně představím.



## Praktický byt 3+1 s balkonem | 75 m<sup>2</sup> | Brno-Bohunice



Odkaz na videoprohliďky zde:



nebo je najdete na:  
[youtube.com/@danekondrej](https://youtube.com/@danekondrej).







# Náklady na vodu + elektřinu



## Kontakt

Techem, spol. s r.o.  
Veveří 102 61600 Brno  
Telefon (pouze písemně)  
E-Mail brno.rozuctovani@techem.cz

### Zákazník

Společenství vlastníků jednotek pro dům Spodní 10  
v Brně  
Spodní 674/10  
62500 Brno  
IČO:  
085 84 800

### Rozúčtování 2024

**Uživatelské číslo**  
02 **Poloha**  
0

**Číslo objektu**  
0505/00303 0002/0-02 **IDOM**  
0830433 - 433001

**Adresa**  
Spodní 674/10  
62500 Brno

### Zúčtovací období

01.01.2024 - 31.12.2024

Náklady na vytápění 9.748,77 Kč  
Náklady na ohřev TV 11.606,55 Kč  
Studená voda 9.354,40 Kč  
**Celkem 30.709,72 Kč**

### Vaše celkové náklady

|   | Kč                | Celkem              | = | Cena za jedn. x | Jednotky | = | Náklady<br>Kč    |
|---|-------------------|---------------------|---|-----------------|----------|---|------------------|
| <b>Náklady na vytápění</b>                | <b>753.393,00</b> |                     |   |                 |          |   |                  |
| 40% Základní složka                       | 301.357,20        | 3.423,230 m2ZPP     | = | 88,032998 x     | 63,280   | = | 5.570,73         |
| 60% Spotřební složka                      | 452.035,80        | 70.874,926 jednotky | = | 6,377937 x      | 655,078  | = | 4.178,04         |
| <b>Náklady na vytápění (1,30%)</b>        |                   |                     |   |                 |          |   | <b>9.748,77</b>  |
| <b>Náklady na ohřev TV</b>                | <b>620.962,00</b> |                     |   |                 |          |   |                  |
| 30% Základní složka                       | 186.288,60        | 3.788,520 m2PP      | = | 49,171867 x     | 69,810   | = | 3.432,69         |
| 70% Spotřební složka                      | 434.673,40        | 1.597,853 m3        | = | 272,035913 x    | 30,047   | = | 8.173,86         |
| <b>Náklady na ohřev TV (1,90%)</b>        |                   |                     |   |                 |          |   | <b>11.606,55</b> |
| <b>Studená voda</b>                       | <b>486.954,00</b> |                     |   |                 |          |   |                  |
| Studená voda                              | 321.433,00        | 2.981,898 m3        | = | 107,794767 x    | 57,905   | = | 6.241,85         |
| Studená voda pro TV                       | 165.521,00        | 1.597,853 m3        | = | 103,589629 x    | 30,047   | = | 3.112,55         |
| <b>Studená voda (TV 1,88%) (SV 1,94%)</b> |                   |                     |   |                 |          |   | <b>9.354,40</b>  |
| <b>Celkem</b>                             |                   |                     |   |                 |          |   | <b>30.709,72</b> |

## Řádná faktura za elektřinu

Dobrý den, paní Folwarczná,  
v souladu se smlouvou uzavřenou s naší společností jsme provedli vyúčtování v místě spotřeby:

**Spodní 674/10, Bohunice, 625 00 Brno**

Celková spotřeba elektřiny **1,63300 MWh**

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

Stálý plat: 202,52 Kč/měsíc, VT: 6,42 Kč/kWh

Vyúčtování bylo provedeno za období od 27. 7. 2024 do 16. 7. 2025:

|                       | Cena bez DPH (Kč) | Celkem s DPH (Kč) |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Odběr elektřiny       | 12 848,44         |                   |
| <b>Faktura celkem</b> | <b>12 848,44</b>  | <b>15 546,61</b>  |
| Započtené zálohy      |                   | 17 690,00         |
| <b>Přeplatek</b>      |                   | <b>2 143,39</b>   |

**21. 7. 2025**

Datum uskutečnění zdanitelného plnění a datum dodání

**4. 8. 2025**

Datum splatnosti faktury

**Převod na účet**

Způsob úhrady

**19-17608231/0100**

Číslo účtu dodavatele

**6361244253**

Variabilní symbol

# Náklady na plyn + SVJ

Část A

**VÝSLEDEK VYÚČTOVÁNÍ** pro místo spotřeby: Spodní 674/10 , Brno-Bohunice

**NEDOPLATEK** (uhradte prosím)

**909,30 Kč**

variabilní symbol: **8462833069**

datum splatnosti: **25.11.2024**

číslo účtu innogy: **66443322**

způsob úhrady: **složenka 'A'**

kód banky si můžete vybrat: **0100, 0300, 0800**



## Přehled vyúčtování

celkem v Kč

|  |               |
|--|---------------|
| celková cena plynu a ostatních produktů po slevě (bez DPH) | 3 722,56      |
| celková cena plynu a ostatních produktů po slevě           | 4 504,30      |
| přijaté platby celkem                                      | -3 680,00     |
| ostatní položky  | 85,00         |
| <b>celkem</b>  | <b>909,30</b> |

Podrobné vyúčtování naleznete na straně 2.

## Rekapitulace zúčtovacího období

|   |               |
|---|---------------|
| počáteční stav měřidla v m <sup>3</sup>       | 530,00        |
| konečný stav měřidla v m <sup>3</sup>         | 608,00        |
| dodané množství v m <sup>3</sup>              | 78,00         |
| dodané množství přepočtené v m <sup>3</sup> * | 77,44         |
| <b>dodané množství plynu v kWh*</b>           | <b>844,47</b> |

\* Přepočteno dle TPG 901 01

## VAŠE ZÁLOHA PRO DALŠÍ OBDOBÍ 1 100 Kč

Detail plánu záloh a plateb najdete na samostatném listu.

| Typ    | Složka                      | Výpočet složky předpisu              | Úhrada     |
|--------|-----------------------------|--------------------------------------|------------|
| záloha | Teplo pro ÚT                | Individuálně                         | 1568.00 Kč |
| záloha | Teplo pro TUV               | Individuálně                         | 1176.00 Kč |
| záloha | Vodné a stočné              | Individuálně                         | 900.00 Kč  |
| záloha | Úklid spol. prostor         | 32.00 * 3.0 [Počet osob]             | 96.00 Kč   |
| záloha | Společná elektřina          | 31.00 * 3.0 [Počet osob]             | 93.00 Kč   |
| fond   | Dlouhodobá záloha na opravy | 10.00 * 75.10 [Plocha započitatelná] | 751.00 Kč  |
| záloha | Vlastní správní činnost     | 457.00 * 1.0000 [Objekt]             | 457.00 Kč  |

Var. symbol: **0674002002**  
Bank. účet: **2401816376/2010**

**Celkem k úhradě měsíčně 5041.00 Kč**

Předpis záloh a ostatních plateb za užívání jednotky je splatný k 15. dni příslušného měsíce, pokud nebylo dohodnuto jinak.

## Plochy místností

| Místnost                | Plocha   | Započ. pl. | Vytáp. pl. |
|-------------------------|----------|------------|------------|
| 01 kuchyň               | 9.68 m2  | 9.68 m2    | 9.68 m2    |
| 02 pokoj 1              | 19.74 m2 | 19.74 m2   | 19.74 m2   |
| 03 pokoj 2              | 12.65 m2 | 12.65 m2   | 12.65 m2   |
| 04 pokoj 3              | 12.02 m2 | 12.02 m2   | 12.02 m2   |
| 05 předsíň              | 12.66 m2 | 12.66 m2   | 6.33 m2    |
| 06 koupelna             | 3.04 m2  | 3.04 m2    | 3.04 m2    |
| 07 WC                   | 1.10 m2  | 1.10 m2    | 0.22 m2    |
| 08 sklep                | 1.35 m2  | 0.00 m2    | 0.00 m2    |
| 09 sklep                | 4.70 m2  | 0.00 m2    | 0.00 m2    |
| 10 plocha svisl. konstr | 4.21 m2  | 4.21 m2    | 0.00 m2    |



## jednotka č. 674/2 – v 1. NP domu, způsob využití: byt, typ bytu: 3+1

| Jednotku tvoří:            | podlahová plocha jednotky: |
|----------------------------|----------------------------|
| předsíň                    | 12,66 m <sup>2</sup>       |
| koupelna                   | 03,04 m <sup>2</sup>       |
| WC                         | 01,10 m <sup>2</sup>       |
| kuchyň                     | 09,68 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                      | 12,02 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                      | 19,74 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                      | 12,65 m <sup>2</sup>       |
| plocha svislých konstrukcí | 04,21 m <sup>2</sup>       |

Celkem podlahová plocha jednotky dle § 3, odst. 4 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.: **75,10 m<sup>2</sup>**.

Součástí jednotky jsou konstrukční prvky sloužící výlučně k užívání jednotky, a to nenosné příčky uvnitř jednotky, okna, dále vnitřní dveře a vstupní dveře, nášlapné prvky podlah uvnitř jednotky, vnitřní omítky stěn a stropů, obklady, dlažby a vnitřní instalace jednotky, tj. vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky, vypínače) od bytového rozvaděče, bytový rozvaděč včetně jističů, vnitřní rozvody vody, vnitřní rozvody odpadu a kanalizace a vnitřní rozvody plynu. Součástí jednotky není stoupačí vedení vody a stoupačí vedení kanalizace.

Vybavení jednotky: vana nebo sprchový kout, umyvadlo, dřez, WC, 3 ks mísící vodovodní baterie, zvonek s telefonem a vybavení patřící do společných částí, které je ve výlučném užívání vlastníka jednotky: otopná tělesa v jednotce včetně termostatických ventilů.

Pouze z tohoto bytu je přístupný **balkón** o výměře 4,37 m<sup>2</sup>, který patří do společných částí bytového domu s tím, že je ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Výměra balkónu se do celkové podlahové plochy jednotky nezapočítává.

K bytu přísluší právo výlučného užívání **sklepní kóje č. 2** umístěné v 1. podzemním podlaží domu, jejíž výměra se do celkové podlahové plochy jednotky nezapočítává.

K vlastnictví jednotky patří podíl o velikosti **751/40335** id. dílu celku na společných částech nemovité věci.

# PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, č.p./č.o.: Spodní 674/10

PSČ, obec: 625 00 Brno [582786]

K.ú., parcelní č.: Bohunice [612006], 3093

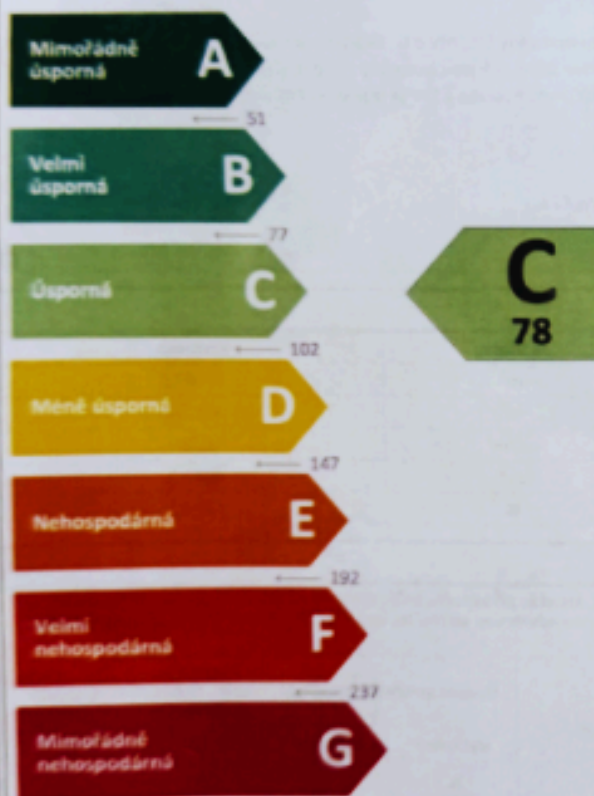
Typ budovy: Bytový dům

Celková energeticky vztáhná plocha: 6030,1 m<sup>2</sup>



## KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů  
kWh/(m<sup>2</sup>.rok)



Požadavek vyhlášky  
na energetickou náročnost

není stanoven

## ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

- Účinná SZTE s OZE < 80% - 422,7 (92 %)
- Elektrina - 35,1 (8 %)



## UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

|   |                                   |          |
|---|-----------------------------------|----------|
| Průměrný součinitel prostupu tepla budovy | 0,45 W/(m <sup>2</sup> .K)        | <b>C</b> |
| Měrná potřeba tepla na vytápění           | 32 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)      |          |
| <b>Celková dodaná energie</b>             | <b>76 kWh/(m<sup>2</sup>.rok)</b> | <b>C</b> |
| Vytápění                                  | 45 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)      | <b>C</b> |
| Chlazení                                  | -                                 |          |
| Nucené větrání                            | -                                 |          |
| Úprava vlhkosti                           | -                                 |          |
| Příprava teplé vody                       | 26 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)      | <b>C</b> |
| Osvětlení                                 | 6 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)       | <b>D</b> |

Energetický specialista: Ing. Michal Toman

Osvědčení č.: 1745

Kontakt: info@chcprukaz.cz



Ev. č. průkazu: 476552-0

Vyhotoveno dne: 16.01.2023

Podpis:



# List vlastnictví

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2025 09:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 7272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný               | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Folwarczná Hana Ing. |               |       |

### B Nemovitosti

#### Jednotky

| Č.p./<br>Č.jednotky                                      | Způsob využití | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky       | Podíl na<br>společných částech<br>nemovitosti |
|--|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
| 674/2  | byt            |                            | obč.z.                | 751/40335                                     |
| <b>Vymezeno v:</b>                                       |                |                            |                       |   |
| Parcela  | 3093           | zastavěná plocha a nádvoří |                       | 446m2   |
| Součástí je stavba: Bohunice, č.p. 674, byt.dům, LV 3913 |                |                            |                       |   |
|  | 3091           | ostatní plocha             | zeleň                 | 30m2  |
|  | 3094           | ostatní plocha             | ostatní<br>komunikace | 37m2  |

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 o bezúplatném převodu ze dne 16.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 12:11:26. Zápis proveden dne 13.11.2020.

V-20444/2020-702

Pro: Folwarczná Hana Ing.

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.

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: 30.10.2025 10:04:53

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/>.

## Lokalita Brno-Bohunice

Městská část Brno-Bohunice patří dlouhodobě mezi nejvyhledávanější městské části pro bydlení, a to především díky spojení kompletní občanské vybavenosti, výborné dopravní dostupnosti a praktického každodenního života. V bezprostředním okolí domu najdete dětské hřiště, večerku, restauraci, mateřskou školu, základní školu i sportovní zázemí včetně florbalového hřiště a tenisových kurtů. Jen pár minut od domu se nachází Albert, Lidl, Kaufland, poliklinika, lékárny, zubní ordinace i další služby.

Velkým benefitem lokality je také blízkost Fakultní nemocnice Brno, univerzitního kampusu Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, kde najdete širokou nabídku obchodů, restaurací, kaváren i běžných služeb. Díky tomu jsou Bohunice atraktivní nejen pro vlastní bydlení, ale také jako stabilní investiční lokalita s dlouhodobou poptávkou po pronájmech.

Dopravní dostupnost je zde na velmi vysoké úrovni. Do centra Brna se pohodlně dostanete tramvají, autobusem i vlakem — vlaková zastávka je v docházkové vzdálenosti a na hlavní nádraží se dostanete přibližně za 13 minut. Rychlé je také napojení na hlavní silniční tahy a dálnici D1. Bohunice navíc nabízejí dostatek zeleně, parků, cyklostezek a prostoru pro volnočasové aktivity, což z této lokality dělá ideální místo pro rodiny, páry i jednotlivce, kteří chtějí mít vše důležité na dosah a zároveň bydlet v příjemném prostředí.

**DANĚK**  
reality



## Ondřej Daněk



[danekondrej.cz](http://danekondrej.cz)



+420 702 090 772



[ondrej.danek@bonfarto.cz](mailto:ondrej.danek@bonfarto.cz)



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



Ondřej Daněk

MŮJ WEB ZDE

