

# Nadstandardní mezonet 4+kk s terasou a saunou, 155 m<sup>2</sup>

BRNO-ŠTÝŘICE





## Nadstandardní mezonet 4+kk s terasou a saunou | 155 m<sup>2</sup>

Jsou byty, které si prohlédnete... a jdete dál. A pak jsou byty, ze kterých se lidem nechce pryč. Tenhle patří přesně do té druhé skupiny.

Přesně takový je tento **mezonet 4+kk** o celkové **podlahové ploše 155 m<sup>2</sup>** v oblíbené části **Brno-Štýřice**. Nabízí prostor, který běžně čekáte spíš od domu než od bytu. Dvě podlaží, skvělou atmosféru, spoustu světla, vlastní **terasu** a bonus, který se nevidí každý den – **infra saunu**.

### Prostor, který dává smysl

Spodní patro je srdcem celého bytu. Otevřený prostor propojuje kuchyni, jídelnu, obývací část i halu. Přesně místo, kde se odehrává běžný život – ranní káva, rodinná večeře, návštěvy i klidný večer na gauči. A pracovna? Ta je příjemně velká a světlá, takže může úplně stejně dobře fungovat i jako velký dětský pokoj.



mezonetový  
byt



155 m<sup>2</sup>  
celkové plochy



9 m<sup>2</sup>  
terasa



infra sauna  
součástí bytu



parkování  
na ulici

### Dispozice spodního patra nabízí (orientační rozměry):

- obývací pokoj s kuchyní a jídelnou **29,8 m<sup>2</sup>**,
- halu s vlastní infra saunou **21,8 m<sup>2</sup>**,
- ložnici / pracovnu **21,6 m<sup>2</sup>**,
- koupelnu s WC **7,3 m<sup>2</sup>**,
- vstupní chodbu **10,4 m<sup>2</sup>**,
- šatnu **3,2 m<sup>2</sup>**,
- praktický sklad **11,3 m<sup>2</sup>** (od cca 1,33 m výšky).

### Horní patro pak nabízí klidovou část oddělenou od života dole (orientační rozměry):

- druhou ložnici **17,5 m<sup>2</sup>** (od cca 0,9 m výšky),
- dětský pokoj / další pokoj **14,8 m<sup>2</sup>** (od cca 0,95 m výšky),
- podestu **1,6 m<sup>2</sup>**.

## Nadstandardní mezonet 4+kk s terasou a saunou | 155 m<sup>2</sup>

### **Světlo, atmosféra a terasa**

Díky orientaci na jih a západ je byt krásně světlý po celý den a večer si užijete zapadající slunce přímo v obýváku.

A pak je tu něco, co tenhle byt posouvá o level výš – terasa o velikosti cca 9 m<sup>2</sup>. Místo pro ranní snídani, grilování s přáteli, pěstování bylinek, letní relax na lehátku nebo třeba malý bazének pro děti. Tohle je moment, kdy si řekneš: jo, tady chci žít.

### **Komfort bez kompromisů**

Kuchyňská linka byla vyrobena na míru v moderním bílém matu s elegantní kombinací dřeva a kamenných prvků. Nechybí granitový dřez, indukční sklokeramická deska, myčka nádobí, parní trouba ani digestoř s filtrem (s možností vyvedení ven). Součástí jídelní části je také okno s širokým parapetem – ideální místo na čtení, ranní kávu nebo notebook.

V koupelně najdete zapuštěnou rohovou vanu, závěsné WC Geberit a dostatek prostoru pro pračku a sušičku. Ty mohou v bytě zůstat po dohodě, stejně jako část dalšího vybavení.

Podlahy jsou řešeny prakticky i esteticky – v ložnicích je plovoucí podlaha, v hlavních obytných částech a chodbách kvalitní vinyl, v koupelně keramická dlažba.

### **O celoroční pohodlí se stará:**

- podlahové topení v obytné části a koupelně,
- 3 klimatizační jednotky,
- vlastní plynový kondenzační kotel Baxi se zásobníkem,
- možnost ovládání topení přes mobilní aplikaci,
- žaluzie a předokení rolety u střešních oken,
- kabelové připojení (aktuálně O2, dostupní i další poskytovatelé).

## Nadstandardní mezonet 4+kk s terasou a saunou | 155 m<sup>2</sup>

### Další benefity, které oceníte každý den:

- sklad přímo v bytě - praktický prostor navíc,
- v bytě jsou navíc vestavěné skříně, které úložný prostor ještě rozšiřují,
- kolárna / kočárkárna v domě,
- připravovaný výtah,
- fungující SVJ, které dům aktivně rozvíjí,
- příjemní sousedé napříč generacemi,
- fond oprav předplacený do roku 2034,
- bezproblémové parkování pro rezidenty v zóně C přímo u domu,
- dům je navíc pod kamerovým systémem, takže máte větší klid,
- a v bytě je zabezpečovačka na kód, kterou můžete využívat podle potřeby.

### Náklady na bydlení:

- Zálohy dle evidenčního listu 2 370 Kč (Z toho aktuálně je hrazen dobrovolný příspěvek SVJ ve výši 500 Kč / měsíc).
- Zálohy na elektřinu a plyn 4 695 Kč / měsíc, z toho - elektřina 1 700 Kč, plyn 2 200 Kč a voda 795 Kč.

### Tenhle byt není pro každého. Je pro někoho, kdo:

- chce víc prostoru než běžný byt,
- nechce řešit dům a starosti kolem něj,
- ocení světlo, vzdušnost a soukromí,
- hledá dlouhodobé bydlení, ne kompromis,
- a hlavně pro někoho, kdo ví, co chce.

### Realita trhu

Podobné byty se v téhle lokalitě objevují jen zřídka. A když jsou dobře nastavené cenově, mizí rychle.

Pokud hledáte běžný byt, tenhle pro vás nebude. Pokud ale hledáte prostor, styl a místo, kde se budete cítit opravdu dobře, doporučuju si ho přijít prohlédnout osobně. Napište mi a domluvíme prohlídku.



# Nadstandardní mezonet 4+kk s terasou a saunou | 155 m<sup>2</sup>



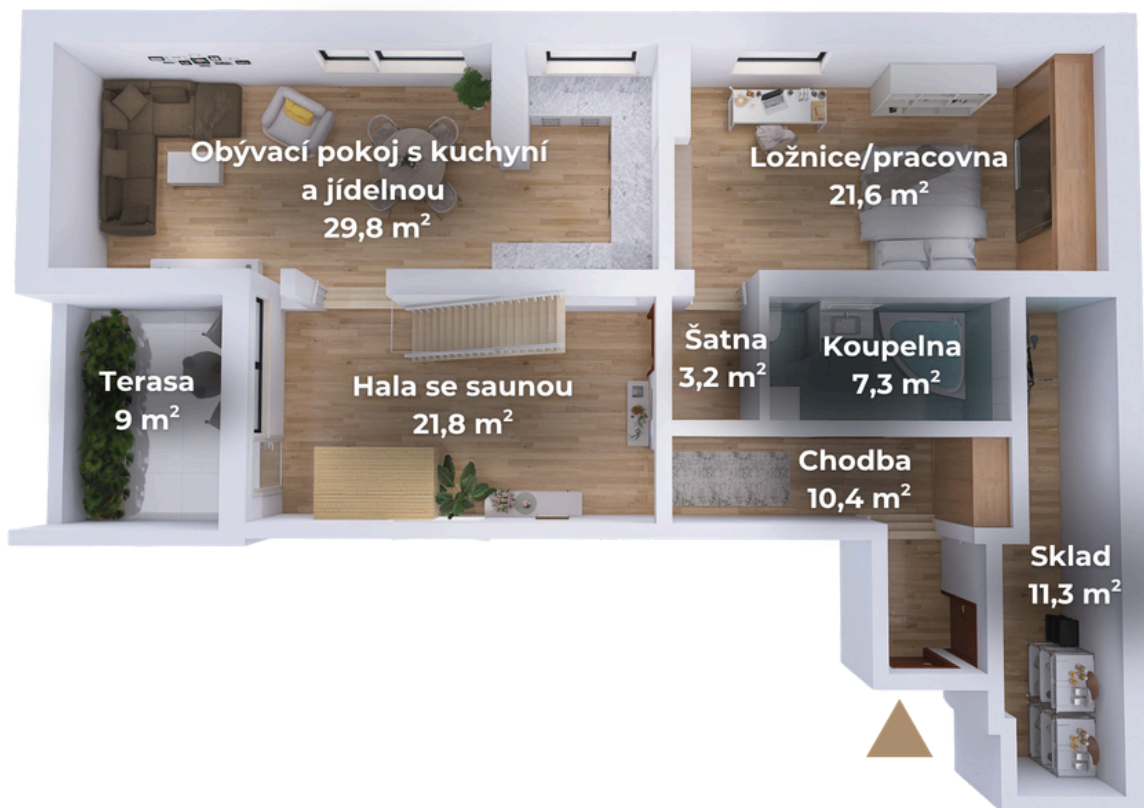
Odkaz na videoprohliďky zde:



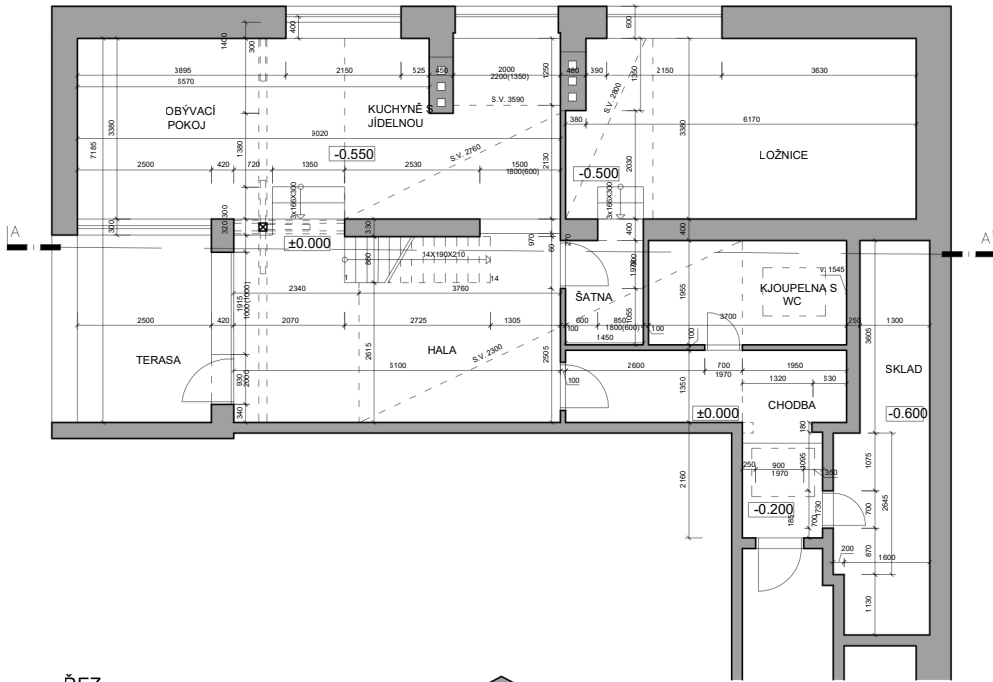
nebo je najdete na:  
[youtube.com/@danekondrej](https://youtube.com/@danekondrej).



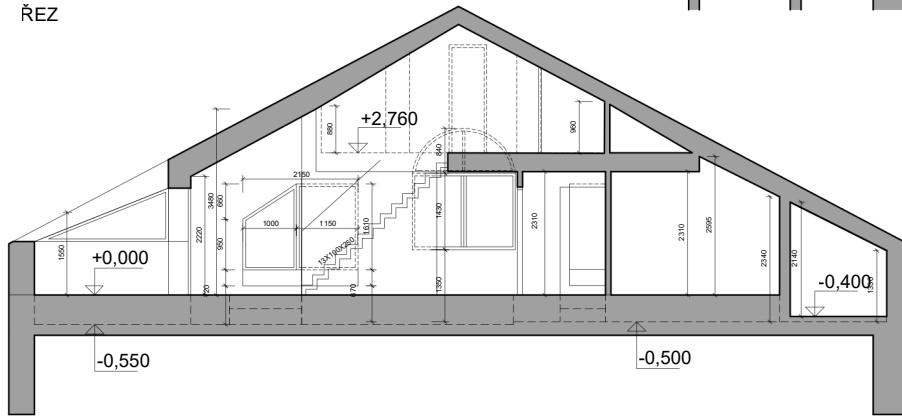
# Půdorysy



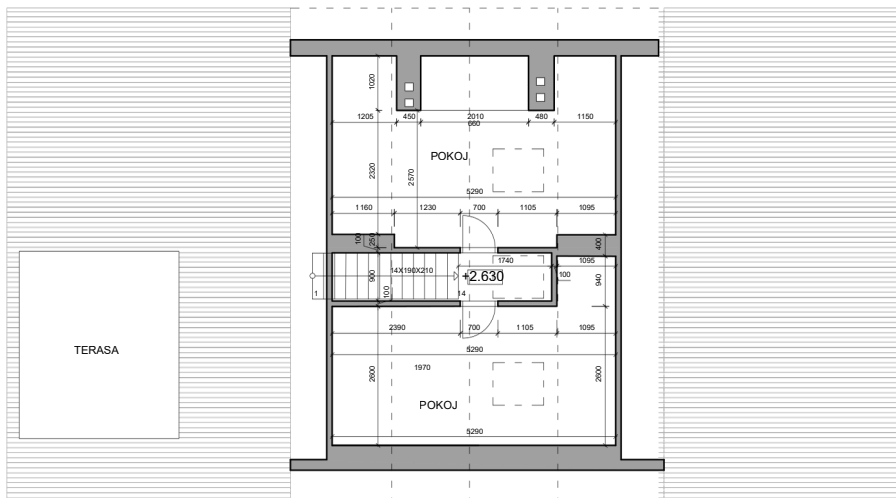




ŘEZ



PŮDORYS 2.NP





## Evidenční list 17/53

Společenství vlastníků Celní 5, IČ: 28279484  
Celní 17/5, Brno

Platnost ke dni: 9.12.2025

Vlastník (od 1.4.2016)

Jednotka:	17/53	Podlahová plocha:	155,40 m <sup>2</sup>
Uspořádání jednotky:	4+kk	Spoluvlastnický podíl: :	15540 / 281325
Podlaží:	4.NP	Počet osob:	4
Typ:	bytová	Účet pro přeplatky:	
		Variabilní symbol:	

Odpovědné osoby

Janda Viktor Mgr.	Majitel
Adresa	Celní 17/5
Datum narození	
E-mail	
Mobil	
Bankovní účet	
Komunikace	

Složky běžného předpisu od 01/2026

Složka	Typ	Perioda	Celkem
Fond SVJ	fond	měsíc	500,00 Kč
Ostatní náklady	fond	měsíc	10,00 Kč
Elektřina společných prostor	záloha	měsíc	35,00 Kč
Mzdy	záloha	měsíc	172,00 Kč
Odměny výboru SVJ	záloha	měsíc	123,00 Kč
Pojištění domu	záloha	měsíc	109,00 Kč
Provozní náklady	záloha	měsíc	200,00 Kč
Revizní kontroly, režie	záloha	měsíc	86,00 Kč
Účetní služby	záloha	měsíc	180,00 Kč
Úklid	záloha	měsíc	160,00 Kč
Vodné, stočné	záloha	měsíc	795,00 Kč

## Platba od 01/2026 celkem 2 370,00 Kč

Uhradte na účet:  
Variabilní symbol:  
Splatnost do:



DANĚK  
reality

# Náklady na zemní plyn



## ŘÁDNÁ FAKTURA ZA ZEMNÍ PLYN

Číslo dokladu: 1212508612

Zákaznické číslo: 9457

### Dodavatel:

SPP CZ, a.s.

Nové sady 996/25, 602 00 Brno

Společnost zapsaná v OR u KS v Brně, vložka B 7257

IČ: 28488016, DIČ: CZ28488016



Máte zřízen přístup do **Moje SPP**,  
kde můžete vyřídít vše 24 hodin denně.

[viktor.janda@seznam.cz](mailto:viktor.janda@seznam.cz)

### Vážený zákazníku,

dovolu, abychom Vám poděkovali za důvěru, kterou jste nám projevovali po dobu uplynulého období. Vystavili jsme Vám zúčtovací fakturu za období od 22.5.2024 do 15.5.2025.

V případě požadavků souvisejících s dodávkou zemního plynu nás prosím kontaktujte na telefonním čísle Zákaznické linky SPP 800 789 789 v pracovních dnech od 8 do 16 hodin, anebo nás kontaktujte na e-mailu [info@spp.cz](mailto:info@spp.cz).

S pozdravem

Vaše SPP

### Přeplatek

ve výši:

**12 758,00 Kč**

Vám bude zaslán na účet:

**4604903073/0800**

### Zálohy na příští období:

Částka měsíčně:

**2 200,00 Kč**

Detailní rozpis záloh naleznete na předposlední straně faktury.

### Rekapitulace

	Sazba DPH (%)	Základ pro DPH (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
Dodávka zboží a služeb	21	34 083,93	7 157,63	41 241,56
Uhrazené zálohy	21	-44 628,12	-9 371,88	-54 000,00
Rozdíl	21	-10 544,19	-2 214,25	-12 758,44
Zaokrouhlení				0,44
<b>Přeplatek</b>				<b>-12 758,00</b>

### Spotřeba za zúčtovací období:

Zúčtovací období	Počáteční stav (m <sup>3</sup> )	Konečný stav (m <sup>3</sup> )	Nepřečtená spotřeba (m <sup>3</sup> )	Přečtená spotřeba (m <sup>3</sup> )
22.05.2024 - 15.05.2025	9 980,00	11 288,00	1 308,00	1 302,24
<b>Přečtená spotřeba celkem</b>				<b>1 302,24</b>

### Rekapitulace za zúčtovací období:

	Účtované množství	Prům. jedn. cena	Celkem bez DPH (Kč)	Celkem s DPH (Kč)
Dodávka zemního plynu	14 174,80 kWh	2,21	31 366,56	37 953,54
Stálý měsíční plat	11,81 měs	230,16	2 717,37	3 288,02
<b>Souhrn částek celkem s DPH</b>				<b>41 241,56</b>



# List vlastnictví

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 15:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 5461

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Janda Viktor Mgr., Celní 17/5, Štýřice, 63900 Brno		

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
17/53	byt		byt.z.	15540/281325
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Štýřice, č.p. 17, byt.dům, LV 2446			
	na parcele	1472/2, LV 2446		
Parcela	1472/2	zastavěná plocha a nádvoří		2083m2

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

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

ve výši 3.100.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.100.000,- Kč vzniklé do 15.12.2050 (i k podílu na pozemku)

#### Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

#### Povinnost k

Jednotka: 17/53

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0789860189 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 06:55:40. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-20886/2022-702

Pořadí k 31.10.2022 06:55

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0789860189 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 06:55:40. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-20886/2022-702

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0789860189 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 06:55:40. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-20886/2022-702

#### o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 4.3 a 5.2.b.i. smlouvy (i k podílu na pozemku)

# List vlastnictví

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610186 Štýřice List vlastnictví: 5461  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 17/53

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0789860189 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 06:55:40. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-20886/2022-702

Pořadí k 31.10.2022 06:55

---

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 10.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 11:22:27. Zápis proveden dne 04.03.2016.

V-3174/2016-702

Pro: Janda Viktor Mgr., Celní 17/5, Štýřice, 63900 Brno

---

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: 10.02.2026 15:46:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.



DANĚK  
reality

## Prohlášení vlastníka

**53. BYTOVÁ JEDNOTKA č. 17/53** - je mezonetový byt umístěný ve IV. NP budovy o celkové ploše s příslušenstvím 155,40m<sup>2</sup>.

Bytová jednotka se skládá z níže uvedených místností:

předsíň	11,00m <sup>2</sup>
obytná hala vč.kuchyň.koutu	59,70m <sup>2</sup>
pokoj 1	24,30m <sup>2</sup>
pokoj 2	15,10m <sup>2</sup>
pokoj 3	20,20m <sup>2</sup>
koupelna	5,00m <sup>2</sup>
WC	2,20m <sup>2</sup>
chodba se schodištěm	4,10m <sup>2</sup>
šatna	2,80m <sup>2</sup>
lodžie	8,10m <sup>2</sup> (podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy)
úložná místnost	11,00m <sup>2</sup>

Bytová jednotka má dále uvedené vybavení:

vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, vodovodní baterie, sporák, plyn. kotel včetně radiátorů, vodoměr na studenou vodu, dom. zvonek, dom. telefon, poštovní schránka.

Součástí bytové jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody teplé, studené vody a tepla od hlavních stoupacích vedení, elektroinstalace od bytových pojistek v bytě včetně nich, odpady, vše včetně uzavíracích ventilů) apod.

*Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek*

K vlastnictví jednotky dále patří:

stropní vystrojení místností, úpravy povrchů: omítky, obklady, dlažby, nášlapové vrstvy podlah včetně konstrukce podlah, nenosné vnitřní příčky, vnitřní dveře včetně zárubní a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušející k jednotce, elektr. instalační předměty připojené k vnitřním elektr. rozvodům (zásuvky, vypínače, atd.).

K vlastnictví jednotky č. 17/53 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 15540/263610 na společných částech budovy č.p. 17 postavené na pozemku parc.č. 1472/2 v katastrálním území Štýřice, obec Brno.

Všechny takto vymezené jednotky jsou ke dni vydání tohoto prohlášení ve vlastnictví:

**Bytové družstvo Celní 5**  
se sídlem Brno, Celní 17/5, PSČ 639 00  
IČ: 269 06 571



# PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

Ulice, číslo: Celní 17/5  
639 00 Brno

PSČ, místo:

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 4 140,34 m<sup>2</sup>

Objemový faktor tvaru A/V 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>

Celková energeticky vztažná plocha 3 921,83 m<sup>2</sup>

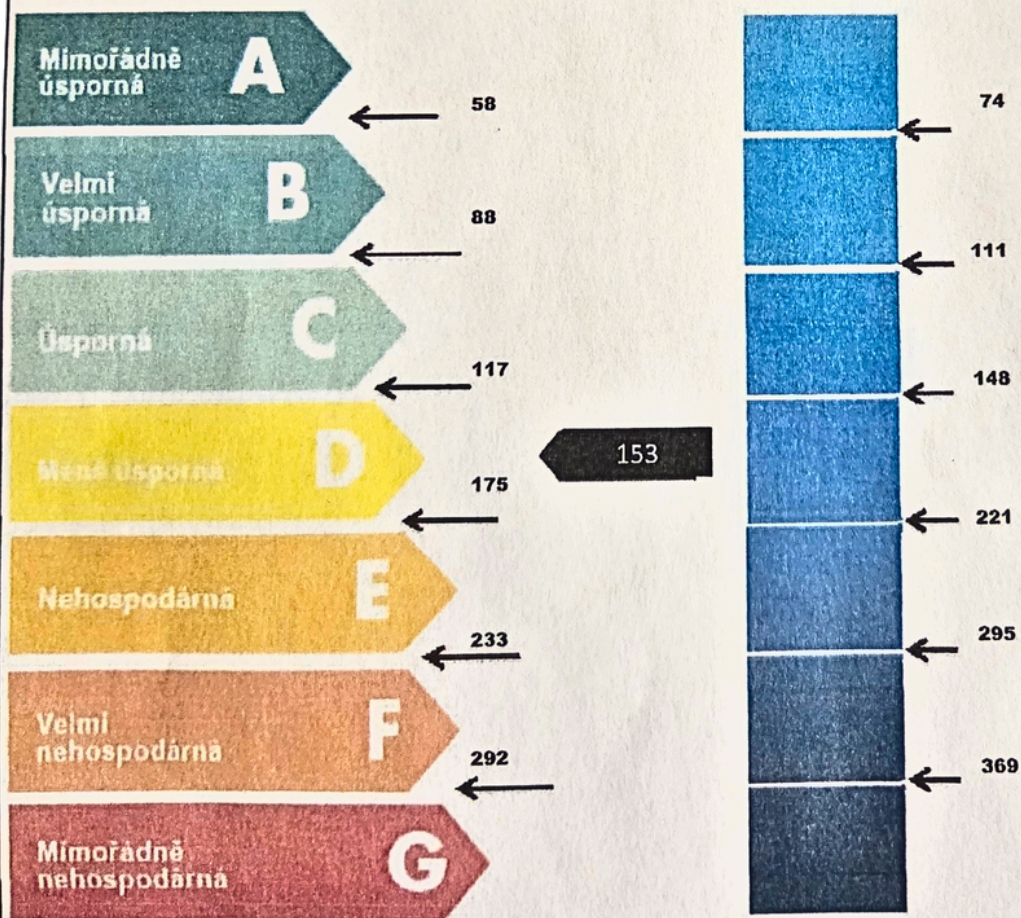


## ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

**Celková dodaná energie**  
(Energie na vstupu do budovy)

**Neobnovitelná primární energie**  
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m<sup>2</sup>.rok)



Hodnoty pro celou budovu  
MWh/rok

**598,773**

**1194,478**

## Lokalita Brno-Štýřice

Brno-Štýřice patří mezi lokality, které v sobě spojují klidné bydlení a výbornou dostupnost do centra města. Tramvajová zastávka Celní je jen pár kroků od domu a během několika minut jste v samotném srdci Brna. Stejně pohodlně se do centra dostanete i autem.

V bezprostředním okolí najdete kompletní občanskou vybavenost – supermarkety Lidl a Albert, obchodní centra, Bauhaus, Hornbach, restaurace, kavárny, fitness centra i zdravotní služby. Lokalita je zároveň ideální pro rodiny s dětmi díky blízkosti mateřských a základních škol, gymnázia i dalších vzdělávacích institucí.

Milovníci aktivního života ocení blízkost nové náplavky, cyklostezek, tenisových kurtů nebo oblíbených míst pro relax v zeleni, jako je Červený kopec či Kamenný vrch.

Štýřice jsou jednoduše místem, kde máte vše potřebné na dosah a zároveň si užíváte komfortní městské bydlení s výbornou atmosférou.

**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](https://www.linkedin.com/in/OndrejDanek)

MŮJ WEB ZDE

