

# Novostavba 2+kk s terasou 90 m<sup>2</sup>

BRNO-BYSTRC



**DANĚK**  
reality



## Novostavba 2+kk 56 m<sup>2</sup> | terasa 90 m<sup>2</sup> | Brno-Bystrc

**Existují byty, které nabízejí jen prostor k bydlení. A pak jsou tu byty, které nabídnou vlastní kus přírody, klid u vody a přitom město na dosah. Přesně takový je tento zcela nový byt v původním developerském projektu Terasy Hvězda.**

Nabízím k prodeji moderní byt o dispozici 2+kk a podlahové ploše 56,7 m<sup>2</sup>, který se nachází v právě zkolaudované novostavbě z roku 2026. Přestože je byt již v osobním vlastnictví, nikdo v něm dosud nebydlel a nový majitel bude jeho vůbec prvním obyvatelem. Jeho největší předností je soukromá terasa se zahradou o celkové rozloze téměř 90 m<sup>2</sup> orientovaná směrem k řece Svatce. Díky přístupu z obývacího pokoje i ložnice se venkovní prostor stává přirozeným pokračováním bytu a vytváří místo pro ranní kávu, letní grilování, zahradničení nebo bezpečný prostor pro domácí mazlíčky.



56,7 m<sup>2</sup>

podlahová plocha



90 m<sup>2</sup>

terasa



úsporná  
energetická třída



novostavba  
2026



možnost parkování  
v garáži

Samotný byt je promyšleně dispozičně řešen. Dominantou je světlý obývací pokoj s přípravou na kuchyňskou linku a přímým vstupem na terasu. Prostorná ložnice nabízí dostatek místa pro pohodlné bydlení a stejně jako obývací pokoj je propojena se zahradou. Součástí bytu je koupelna se sprchovým koutem, praktická komora přímo v bytě a zděná sklepní kóje (3 m<sup>2</sup>).

Byt potěší i technickým standardem. Ve všech místnostech jsou kvalitní vinylové podlahy s podlahovým vytápěním, nechybí rekuperace vzduchu ani příprava na předokenní žaluzie. Energetická náročnost budovy třídy B navíc zajišťuje nízké provozní náklady.

K dispozici je možnost dokoupení podzemního garážového stání za 700 000 Kč. Jeho výhodou je prémiová poloha přímo naproti vjezdovým vratům, která výrazně zvyšuje komfort každodenního parkování.

## Novostavba 2+kk 56 m<sup>2</sup> | terasa 90 m<sup>2</sup> | Terasy Hvězda

Dispozice:

- Chodba: 7,48 m<sup>2</sup>,
- Obývací pokoj + kuchyňský kout: 23,47 m<sup>2</sup>,
- Ložnice: 14,05 m<sup>2</sup>,
- Koupelna: 4,28 m<sup>2</sup>,
- Komora: 2,89 m<sup>2</sup>,
- Nosné konstrukce: 4,53 m<sup>2</sup>,
- Terasa a zahrada: 89,74 m<sup>2</sup>.

Hlavní výhody:

- ✓ Novostavba kolaudovaná v roce 2026,
- ✓ První majitel,
- ✓ Terasa a zahrada o rozloze téměř 90 m<sup>2</sup>,
- ✓ Lokalita přímo u řeky Svatky,
- ✓ Rekuperace vzduchu,
- ✓ Podlahové vytápění,
- ✓ Příprava na předokenní žaluzie,
- ✓ Energetická třída B – velmi úsporná budova,
- ✓ Zděná sklepní kóje,
- ✓ Kolárna a kočárkárna v domě,
- ✓ Možnost dokoupení garážového stání,
- ✓ Tramvajová zastávka 2 minuty od domu,
- ✓ K nastěhování ihned.

Pokud hledáte moderní bydlení bez kompromisů, které propojuje komfort novostavby, velkorysý venkovní prostor a výjimečnou lokalitu u vody, rád vám byt osobně představím.



## Novostavba 2+kk 56 m<sup>2</sup> | terasa 90 m<sup>2</sup> | Brno-Bystrc



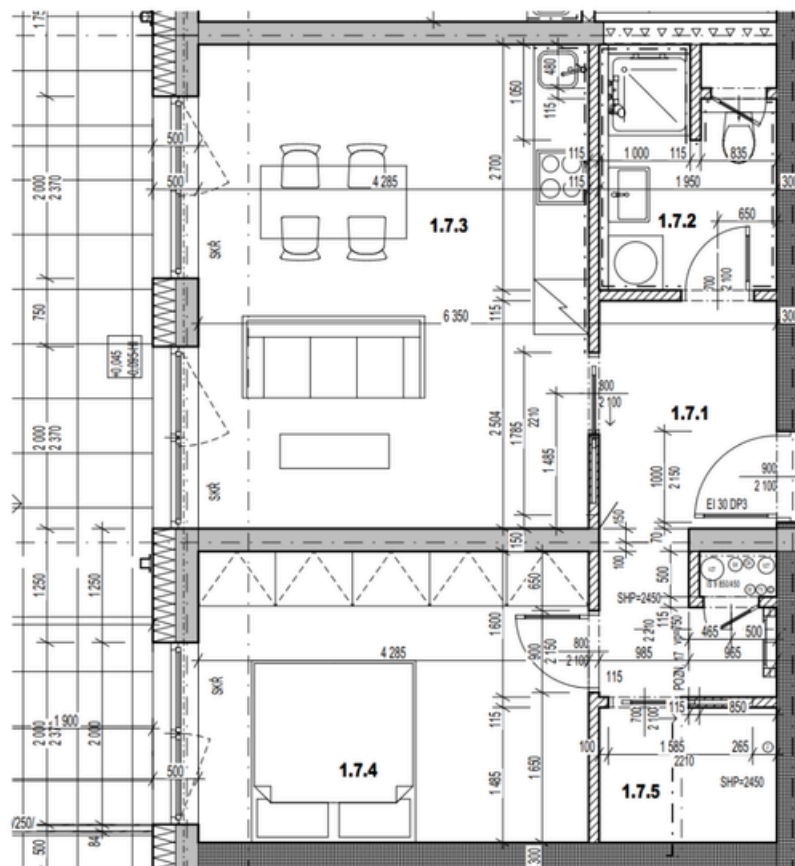
Odkaz na videoprohliďky zde:



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



# Půdorys



1.NP





**Magistrát města Brna**  
Odbor stavebního řádu



## SDĚLENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), ust. § 107a písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v kolaudačním řízení na stavbu nazvanou „**Bytový dům Hvězda**“ provedenou na ulici U zoologické zahrady na pozemku parc. č. 1418 v kat. území Bystrc, obec Brno (dále jen „stavba“),

**oznamuje**

, že kolaudační rozhodnutí č.j. **R/2025/234323/6** ze dne **08.01.2026**, kterým bylo povoleno užívání stavby, **nabylo právní moci dne 12.01.2026**.

Na základě výše uvedeného bude stavba stavebním úřadem zapsána do Registru územní identifikace adres a nemovitostí.



Digitálně podepsal  
Ing. Lukáš  
Bezděk  
13.01.2026 16:10

Ing. Lukáš Bezděk  
vedoucí obvodu VII stavebního úřadu  
Odbor stavebního řádu



Vystavil:



## Výpočtový list

pro jednotku č. 17

U zoologické zahrady 1504/3, Bystrc, 635 00 Brno

Platný od: 01.06.2026

Podlaží:	Počet osob:	Vlastnický podíl:	Plocha m2:	celková	započitatelná	otápěná
		860 / 17977		0.00	0.00	0.00
Typ: byt + garáž						
Vlastník:			Osoba odpovědná za správu:			
			SV U zoologické zahrady 1504, Brno			

Typ	Složka	Úhrada
fond	DZ – byt, garáž	1720.00 Kč
fond	DZ – terasa, balkon, sklep, komora	1022.00 Kč
fond	Provozně-správní fond	560.00 Kč
<b>Celkem za fondy</b>		<b>3302.00 Kč</b>
záloha	Úklid – spol. prostor	367.00 Kč
záloha	Úklid - garáž	109.00 Kč
záloha	SV – studená voda	100.00 Kč
záloha	TV – teplá voda	200.00 Kč
záloha	UV - teplo	400.00 Kč
záloha	Elektřina	140.00 Kč
záloha	Elektřina - garáž	20.00 Kč
<b>Celkem za zálohy</b>		<b>1336.00 Kč</b>

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**1504017**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**4638.00 Kč**

# 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.: U zoologické zahrady 220/3

PSC, obec: 602 00 Brno

K.ú., parcelní č.: Bystrc, 1418

Typ budovy: Bytový dům

Celková energeticky vztažná plocha: 1723,7 m<sup>2</sup>



## KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

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



Požadavky pro výstavbu nové budovy od 1.1.2022

jsou **SPLNĚNY**

## ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

Zemní plyn - 79,6 (83 %)  
Elektrina - 16,7 (17 %)



## UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,28 W/(m <sup>2</sup> .K)	<b>B</b>
	Měrná potřeba tepla na vytápění	20 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)	
	<b>Celková dodaná energie</b>	<b>56 kWh/(m<sup>2</sup>.rok)</b>	<b>A</b>
	Vytápění	28 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)	<b>A</b>
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	1 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)	<b>A</b>
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	22 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)	<b>C</b>
	Osvětlení	5 kWh/(m <sup>2</sup> .rok)	<b>C</b>

Energetický specialista: Ing. Michala Davidová

Osvědčení č.: MPO 1341

Kontakt: michala@michaladavidova.cz

Ev. č. průkazu: 464439.3

Vyhotoveno dne: 10.12.2025

Podpis:





DANĚK  
reality

# List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 18:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 16319

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>SJ Kocfelda Jan Ing. a Kocfeldová Petra Ing.</b>		

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1504/17	byt		obč.z.	567/17977
<b>Vymezeno v:</b>				
Parcela	1418/1	zastavěná plocha a nádvoří		1090m2
Součástí je stavba: <i>Bystrc, č.p. 1504, byt.dům, LV 3113</i>				

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

dluhy na splacení jistiny úvěru a příslušenství ve výši 4.840.000,- Kč, další budoucí dluhy a příslušenství do výše 4.840.000,- Kč vzniklé dle smlouvy č. 0879622109 o poskytnutí úvěru do 5.4.2062

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1504/17

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0879622109 ze dne 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2025 11:35:33. Zápis proveden dne 01.08.2025.

V-14113/2025-702

Pořadí k 10.07.2025 11:35

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 4.3. a 5.2.b. smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1504/17

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0879622109 ze dne 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2025 11:35:33. Zápis proveden dne 01.08.2025.

V-14113/2025-702

Pořadí k 10.07.2025 11:35





DANĚK  
reality



**MATEO**  
DEVELOPMENT

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ

### Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

(dále rovněž jen jako „**Prohlášení**“)

které dle ust. § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále rovněž jen jako „**OZ**“) činí

společnost **MATEO Hvězda, s.r.o.**, IČ: 078 43 054, se sídlem Brno, Žitná 1495/19, PSČ: 621 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka č. 110544

zastoupena panem Ing. Lukášem Mertou, MBA, jednatelem

(dále rovněž jen jako „**Vlastník**“)

## PREAMBULE

- A. Vlastník provedl novostavbu s označením „**Bytový dům Hvězda**“, a to v souladu se stavebním povolením ze dne 12. 4. 2023, č.j.: 23-06574/SU/FOL, sp.zn.: OST/OBC/74-23/FOLM, rozhodnutím o povolení změny stavby před dokončením ze dne 13. 5. 2024, č.j.: MCBYS/24-07372/SU, sp.zn.: OST/OBC/252-24/LIH 2021, vydanými Úřadem městské části města Brna, Brno-Bystřec, Odbor stavební, jakož i s rozhodnutím o povolení změny záměru před dokončením ze dne 9. 10. 2025, č.j.: R/2025/145008/3, sp.zn.: R/2025/145008 vydaným Magistrátem města Brna, Odbor stavebního řádu, (dále rovněž jen jako „**Stavba**“).
- B. Prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám přijatým dne 2. 6. 2025 (zapsáno v příslušném katastru nemovitostí pod sp.zn.: V-11351/2025-702) Vlastník ve Stavbě vymezil celkem 22 rozestavěných jednotek.
- C. Pro účely tohoto Prohlášení byl společností GEO75 s.r.o., IČ: 276 99 579, se sídlem Brno, Sokolova 32/84, PSČ: 619 00, vyhotoven Geometrický plán pro vyznačení budovy a rozdělení pozemku č. 4316-7001/2025, který byl ověřen úředně oprávněným zeměměřičkým inženýrem Ing. Milanem Pernicou pod č. 1243/2025 a odsouhlasen KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město pod sp. zn. PGP 2269/2025-702 (dále rovněž jen jako „**Geometrický plán**“).
- D. Po dokončení Stavby Vlastník dne 17. 1. 2026 ohlásil u příslušného katastrálního úřadu změnu evidovaných údajů, v důsledku čehož došlo k úpravě zápisu rozestavěných jednotek na jednotky dokončené.
- E. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, Vlastník tímto přijímá toto úplné znění Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 2. 6. 2025 (bod B. výše), a současně pověřuje osobu odpovědnou za správu domu, a to Společenství vlastníků U zoologické zahrady č.o. 3, Bystřec, IČ: 240 60 984, se sídlem Brno, Žitná 1495/19, PSČ: 621 00, aby v souladu s ust. § 34 odst. 1 zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění zajistil uložení této listiny do sbírky listin příslušného katastrálního operátu.

## Článek I.

### Úvodní ustanovení.

1. Vlastník na základě Geometrického plánu provedl rozdělení pozemku v jeho vlastnictví, v důsledku čehož vznikl:
  - a) pozemek **parc. č. 1418/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1090 m<sup>2</sup>, jehož součástí je **budova Bystřec, č.p. 1504, bytový dům** (budova dále rovněž jen jako „**Budova**“) (pozemek parc. č. 1418/1 včetně Budovy dále rovněž jen jako „**Nemovitá věc**“);
  - b) pozemek **parc. č. 1418/2**, ostatní plocha, o výměře 5 m<sup>2</sup>;to vše nacházející se v obci Brno a katastrálním území Bystřec, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 3113, vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

## Prohlášení vlastníka

- 4.1 **Jednotka č. 1504/1**, nacházející se v 1.PP Budovy, způsob využití garáž, o celkové podlahové ploše **674,0 m<sup>2</sup>**.  
V jednotce se nachází parkovací stání pro celkem 23 osobních vozidel, označených v Půdorysech všech podlaží jako „**P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11a, P11b, P12a, P12b, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21**“.  
Stanovuje se, že se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 1/23 vzhledem k celku na jednotce č. 1504/1 je vždy spojeno užívací právo k 1 parkovacímu stání.
- Vlastník (resp. vlastníci) jednotky č. 1504/1 jsou povinni strpět užívání této jednotky ze strany vlastníků zbývajících jednotek v Budově v rozsahu nezbytném (průchod) za účelem přístupu a užívání nezastavěné části pozemku parc. č. 1418/1, k.ú. Bystřec.
- 4.2 **Jednotka č. 1504/11**, nacházející se ve 1. a 2.NP Budovy, způsob využití byt (mezonet) s dispozicí 4+KK, o celkové podlahové ploše **119,6 m<sup>2</sup>**.
- 4.3 **Jednotka č. 1504/12**, nacházející se ve 1.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 3+KK, o celkové podlahové ploše **69,2 m<sup>2</sup>**.
- 4.4 **Jednotka č. 1504/13**, nacházející se ve 1.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 2+KK, o celkové podlahové ploše **52,4 m<sup>2</sup>**.
- 4.5 **Jednotka č. 1504/14**, nacházející se v 1.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 1+KK, o celkové podlahové ploše **35,8 m<sup>2</sup>**.
- 4.6 **Jednotka č. 1504/15**, nacházející se v 1.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 1+KK, o celkové podlahové ploše **31,1 m<sup>2</sup>**.
- 4.7 **Jednotka č. 1504/16**, nacházející se v 1.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 3+KK, o celkové podlahové ploše **74,3 m<sup>2</sup>**.
- 4.8 **Jednotka č. 1504/17**, nacházející se v 1.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 2+KK, o celkové podlahové ploše **56,7 m<sup>2</sup>**.
- 4.9 **Jednotka č. 1504/18**, nacházející se v 1.NP Budovy, způsob využití jiný nebytový prostor, o celkové podlahové ploše **8,6 m<sup>2</sup>**.
- 4.10 **Jednotka č. 1504/22**, nacházející se v 2.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 2+KK, o celkové podlahové ploše **47,5 m<sup>2</sup>**.
- 4.11 **Jednotka č. 1504/23**, nacházející se v 2.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 1+KK, o celkové podlahové ploše **28,5 m<sup>2</sup>**.
- 4.12 **Jednotka č. 1504/24**, nacházející se v 2.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 1+KK, o celkové podlahové ploše **35,8 m<sup>2</sup>**.
- 4.13 **Jednotka č. 1504/25**, nacházející se v 2.NP Budovy, způsob využití byt, s dispozicí 3+KK, o celkové podlahové ploše **71,3 m<sup>2</sup>**.
- 4.14 **Jednotka č. 1504/26**, nacházející se v 2.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 1+KK, o celkové podlahové ploše **37,1 m<sup>2</sup>**.
- 4.15 **Jednotka č. 1504/27**, nacházející se v 2.NP Budovy, způsob využití byt s dispozicí 1+KK, o celkové podlahové ploše **32,2 m<sup>2</sup>**.

## Lokalita Brno-Bystrc

Původní developerský projekt Rezidence Terasy Hvězda se nachází v jedné z nejžádanějších částí Brna – v Bystrci, kde se moderní městské bydlení přirozeně propojuje s okolní přírodou. Díky své poloze v bezprostřední blízkosti Brněnské zoologické zahrady, Podkomorských lesů, Brněnské přehrady a řeky Svatky nabízí jedinečné spojení klidu, soukromí a aktivního životního stylu.

Jen pár kroků od domu vede cyklostezka podél řeky směrem k Brněnské přehradě, jednomu z nejoblíbenějších rekreačních míst v Brně. V létě láká ke koupání, paddleboardingu, projížďkám lodí i posezení u vody, v průběhu celého roku pak k procházkám v krásném přírodním prostředí. Na přehradu navazují rozlehlé Podkomorské lesy, které nabízejí desítky kilometrů tras pro běh, cyklistiku, turistiku i každodenní relaxaci. Atmosféru této výjimečné lokality navíc dotváří majestátní hrad Veveří, jeden z největších hradních komplexů v České republice.

Bystrc zároveň nabízí veškerou občanskou vybavenost potřebnou pro pohodlný každodenní život. V docházkové vzdálenosti naleznete školy, školky, zdravotnická zařízení, restaurace, kavárny i širokou síť obchodů. Obchodní centrum Javor je vzdálené přibližně pět minut chůze. Milovníci aktivního odpočinku ocení množství sportovišť, fitness center, cyklostezek i vyhlášená wellness centra Infinit Maximus Resort a Atlantis, která patří k nejprestižnějším v Brně.

Velkou předností lokality je také výborná dopravní dostupnost. Tramvajová zastávka Zoologická zahrada se nachází přibližně dvě minuty chůze od domu a díky pravidelnému spojení se pohodlně dostanete do centra Brna během několika minut. Terasy Hvězda tak nabízejí výjimečnou kombinaci přírody, klidného bydlení a perfektní dostupnosti města – kombinaci, kterou v Brně najdete jen zřídka.

**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

