

Prostorný byt 2+1 s balkonem a lodžii

ŠLAPANICE



DANĚK
reality



DANĚK
reality

Prostorný byt 2+1 s balkonem a lodžii | Šlapanice

Byt 2+1 ve Šlapanicích s balkonem, lodžii a potenciálem podle vašich představ

Přesně takový je tento byt 2+1 o celkové podlahové ploše 58,74 m² v oblíbených Šlapanicích. Nabízí praktickou dispozici, dostatek úložného prostoru, balkon i lodžii a především možnost vytvořit si bydlení přesně podle sebe.

Dispozice, která dává smysl

Byt je orientovaný na dvě strany a díky tomu působí příjemně světlým dojmem. Podle paní majitelky se v létě zbytečně nepřehřívá a v zimě nepůsobí chladně a tmavě. Kromě dvou pokojů a samostatné kuchyně nabízí také něco, co u bytů této dispozice nebývá samozřejmostí – komoru a samostatnou šatnu. K bytu patří sklepní kóje cca 2,50 m², která se nachází v přízemí domu, nikoliv v suterénu, díky tomu je suchá.

Současné měsíční zálohy pro 4 osoby činí 7 257 Kč (SVJ včetně vody, vytápění a správy domu 5 677 Kč, elektřina 1 290 Kč, plyn 290 Kč). Zálohy jsou však nastavené s výraznou rezervou – při posledním ročním vyúčtování vznikl přeplatek 9 061 Kč. Reálné měsíční náklady tak mohou být výrazně nižší. Pro srovnání, u sousedního bytu se měsíční náklady pohybují kolem 4 000 Kč. Výše skutečných nákladů samozřejmě závisí na počtu osob a individuální spotřebě.



58,74 m²

podlahová plocha



7,61 m²

balkon + lodžie



Brno na dosah

MHD, vlak, rozjezdy



výtah

v domě



parkování

za domem

Dispozice bytu nabízí:

- obývací pokoj 16,21 m²,
- ložnici 14,65 m²,
- kuchyni 12,36 m²,
- předsíň 6,80 m²,
- koupelnu s WC 4,12 m²,
- šatnu 2,77 m²,
- spíž 1,83 m²,
- sklep cca 2,50 m².



Prostorný byt 2+1 s balkonem a lodžii | Šlapanice

Balkon i lodžie

Tady máte hned dva venkovní prostory, každý trochu jiný. Balkon o velikosti cca 2,88 m² je orientovaný do vnitrobloku. Hodí se na ranní kávu, pár květin nebo jen chvíli klidu. Lodžie o velikosti cca 4,73 m² nabízí otevřenější výhled do okolí Šlapanic. A pokud vás baví pozorovat letadla, tady si přijdete na své, přitom se nemusíte obávat výrazného hluku – byt není přímo v letovém koridoru. Celková plocha balkonu a lodžie je přibližně 7,61 m². Lodžii je případně možné zasklít.

Byt, který si můžete vytvořit podle sebe

Byt je udržovaný a je možné se do něj nastěhovat, zároveň ale počítejte s tím, že je vhodný k rekonstrukci. Původní je zejména: hliníková elektroinstalace, vodovodní rozvody, umakartové bytové jádro, kuchyňská linka a laminátové podlahy jsou z roku 2011. V bytě naopak byly nově provedeny plynové rozvody - v kuchyni je plynový sporák. V bytě jsou také žaluzie a je zde dostupné optické připojení Vivo.

Dům s důležitými investicemi už za sebou

Byt se nachází v 5. NP panelového domu postaveného v roce 1975, ve kterém je pouze 12 bytových jednotek. Dům je zateplený, má plastová okna s dvojsklem a nový výtah z roku 2015. Tyto investice jsou již uhrazené, takže je nový majitel nemusí řešit. Vytápění i ohřev vody jsou řešeny centrálně, dálkovým teplovodním systémem. V domě je také prostorná kočárkárna, kterou obyvatelé využívají i pro uložení kol. Majitelka oceňuje klidný dům a dobré sousedské vztahy.

Pro koho může být tenhle byt zajímavý?

Pro někoho, kdo chce vlastní bydlení blízko Brna. Pro pár, který ocení dvě samostatné místnosti, balkon, lodžii a dostatek úložného prostoru. Pro menší rodinu, která chce mít školu, školku, obchody i sportovní vyžití v místě. A také pro někoho, kdo se nebojí rekonstrukce a chce si byt postupně vytvořit podle sebe.

A jak ho vidím já?

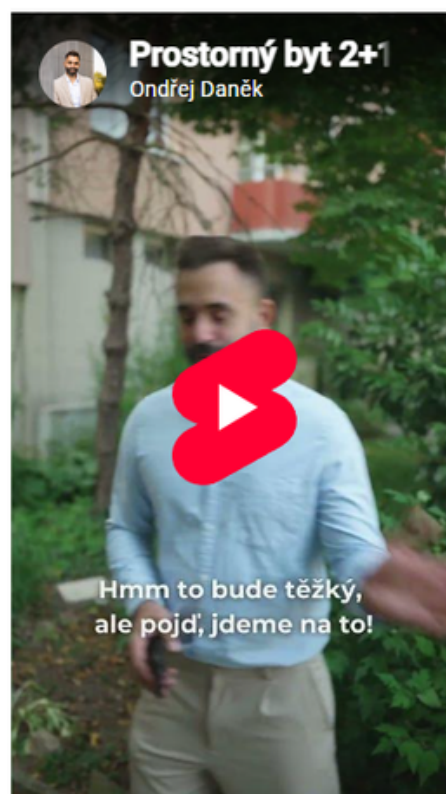
Za mě je hlavní výhodou tohoto bytu kombinace dobré lokality, praktické dispozice, dostatku úložného prostoru a balkonu i lodžie. Byt neprošel kompletní rekonstrukcí, ale je dobrým základem pro někoho, kdo hledá prostornou 2+1, ocení komoru a šatnu a chce si interiér upravit podle sebe. Navíc kupujete byt v domě, kde už proběhly důležité investice: zateplení, výměna oken a instalace nového výtahu. Právě v téhle kombinaci vidím jeho největší potenciál.



Prostorný byt 2+1 s balkonem a lodžii | Šlapanice

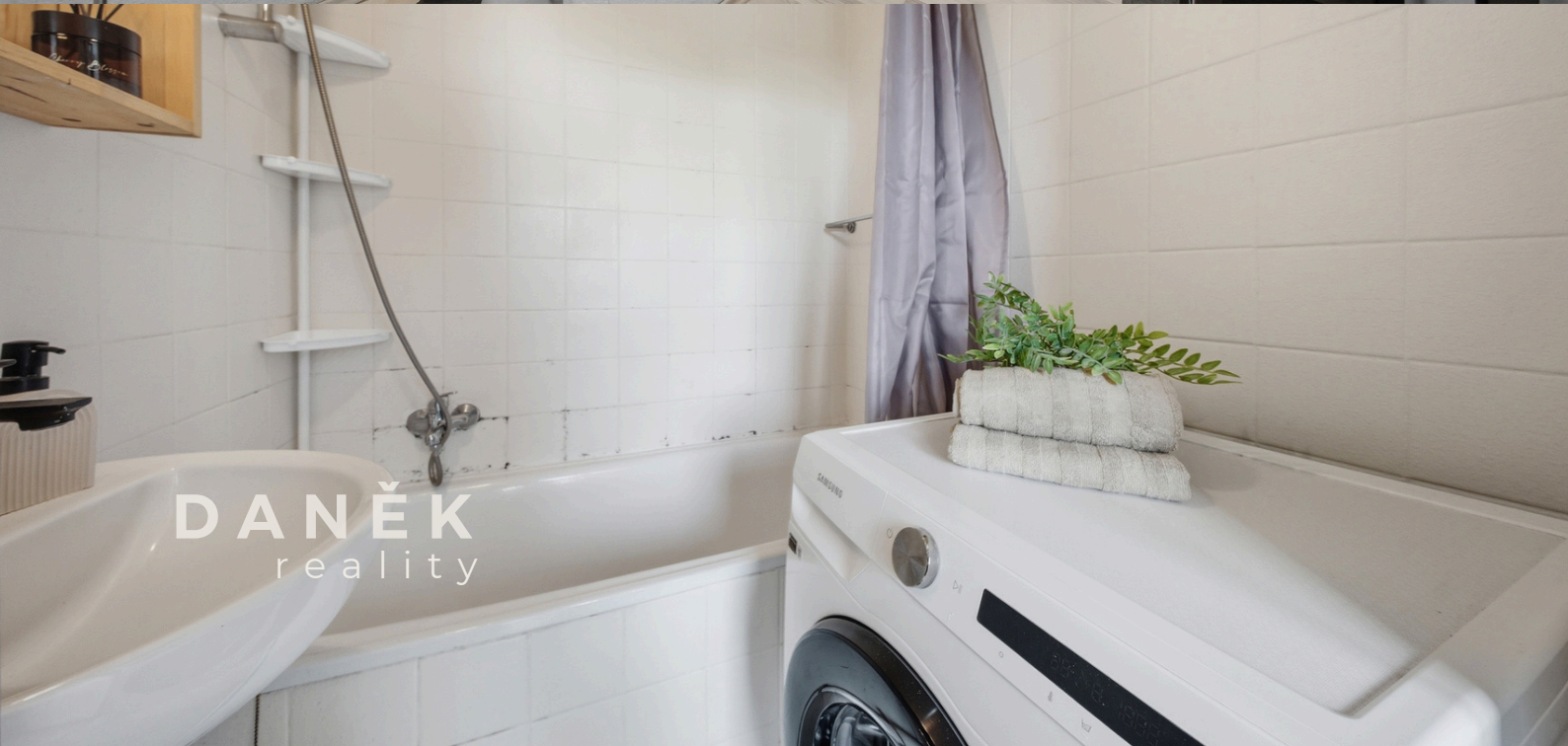


Odkaz na videoprohliďky zde:



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

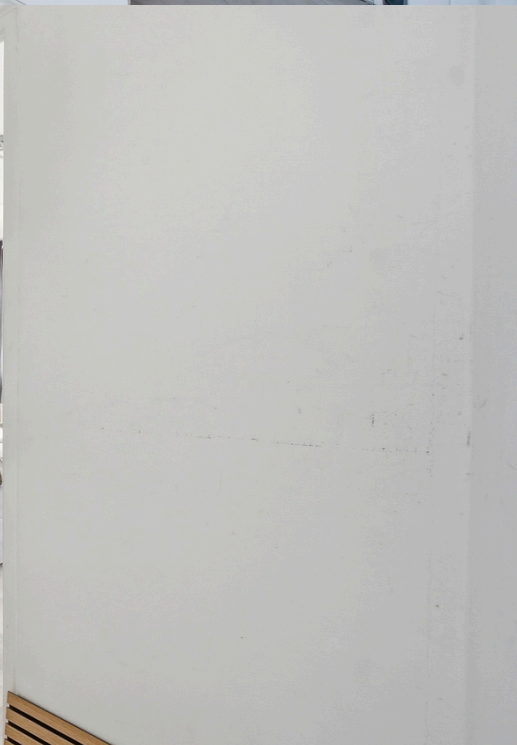
DANĚK
reality



Půdorys



*půdorys slouží pouze k marketingovým účelům



List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2026 09:55:02

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

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Kat.území: 762792 Šlapanice u Brna

List vlastnictví: 4862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Lengálová Klára		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1431/24	byt			byt.z.	6124/285495
Vymezeno v:					
	Budova	Šlapanice, č.p. 1430, 1431, 1432, 1433, byt.dům, LV 3119			
		na parcele	3775, LV 3119		
	Parcela	3775	zastavěná plocha a nádvoří		869m2

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

k zajištění následujících dluhů:

- (a) dluhy spočívající v povinnosti vrátit Hypoteční úvěr ve výši 1 555 000,00Kč (jistinu), zaplatit úroky a veškeré další příslušenství (úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky) podle Smlouvy o Hypotečním úvěru
- (b) dluhy vzniklé případným výkonem zástavního práva dle této Smlouvy,
- (c) dluhy spočívající v povinnosti nahradit případné škody, popř. uhradit smluvní pokuty, vzniklé v důsledku porušení jakékoliv povinnosti Klienta či Zástavce dle této smlouvy či Smlouvy o Hypotečním úvěru,
- (d) dluhy spočívající v povinnosti Klienta uhradit Zástavnímu věřiteli všechny účelně vynaložené náklady, které vznikly nebo vzniknou jako důsledek porušení této Smlouvy či smlouvy o Hypotečním úvěru Klientem či Zástavcem, či jako důsledek výpovědi, odstoupení či jiného ukončení této Smlouvy či Smlouvy o Hypotečním úvěru kteroukoli ze Smluvních stran,
- (e) dluhy Klienta odpovídající právům Zástavního věřitele z odstoupení od této Smlouvy či Smlouvy o Hypotečním úvěru kteroukoli ze Smluvních stran a právům na vydání bezdůvodného obohacení Klienta tehdy, ukáže-li se být Smlouva o Hypotečním úvěru neplatnou, zdánlivou nebo ukáže-li se, že jakýkoliv dluh Klienta na základě Smlouvy o Hypotečním úvěru nevznikl.

Dluhy dle písmen (b) až (e) mohou vznikat v době od podpisu této Smlouvy do 27/07/2048
a Zástavní právo zajišťuje tyto dluhy do jejich celkové výše, nejvýše však do 1 555 000,00 Kč

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Senatorska 18, 00-950
Warszawa, Polsko, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Pernero 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 1431/24

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.GML076501491/2016/Z1 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2016 09:56:35. Zápis proveden dne 26.08.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2026 09:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Kat.území: 762792 Šlapanice u Brna

List vlastnictví: 4862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-15401/2016-703

Pořadí k 04.08.2016 09:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.GML076501491/2016/Z1 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2016 09:56:35. Zápis proveden dne 26.08.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-15401/2016-703

o Zákaz zcizení a zatížení

je podmíněno předchozím písemným souhlasem zástavního věřitele. Právo zákazu zcizení a zatížení se zřizuje po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Senatorska 18, 00-950
Warszawa, Polsko, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 1431/24

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.GML076501491/2016/Z1 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2016 09:56:35. Zápis proveden dne 26.08.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-15401/2016-703

Pořadí k 04.08.2016 09:56

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 21.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2011.

V-4905/2011-703

Pro: Lengálová Klára

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.



Rozúčtování nákladů na ÚT

Objekt: Brněnská 112-118, 664 51 Slapanice
Typ měřidla: Caloric 5.5 C radio

Platba celkem
14 450,92 Kč

Variabilní symbol u správce
108202405

Zúčtovací období
1.1.2024 - 31.12.2024

ZÚČTOVACÍ JEDNOTKA		Podíl	Náklad	Spotřeba	Jednotková cena	Suma jednotek
Teplο za období 1.1.2024 - 31.12.2024			559 505,44 Kč	660,0660 GJ	847,65 Kč/GJ	
z toho: Základní složka		50,00 %	279 752,72 Kč	330,0343 GJ	847,65 Kč/GJ	2 732,45 m2
Spotřební složka		50,00 %	279 752,72 Kč	330,0332 GJ	847,65 Kč/GJ	74 996,18 d.
Spotřební složka (cyklus = 3)		50,00 %	230 981,32 Kč			64 439,21 d.
Průměrný počet osob SV					Podlahová plocha SV	m2
Průměrný počet osob TV - voda					Podlahová plocha TV - voda	m2
Průměrný počet osob TV - ohřev					Podlahová plocha TV - ohřev	m2
Rozúčtování spotřební složky SV		podle			Započitatelná podlahová plocha pro teplo	2 732,45 m2
Rozúčtování spotřební složky TV a ohřevu TV		podle			Přepočtená započitatelná plocha	2 732,45 m2
Topná sezona		Klima	TV - dny		Plošná spotřeba tepla pro ÚT	0,24 GJ/m2
Denní koeficienty		%	366 dny			
PRÍJEMCE SLUŽEB					Podlahová plocha (m2 voda)	m2
Denní koeficienty		%	366 dny		Přepočtená podlahová plocha (m2 voda)	m2
Počet osob					Započitatelná podlahová plocha (m2 teplo)	58,74 m2
Přepočtený průměrný počet osob					Přepočtená započitatelná podlahová plocha (m2 teplo)	58,74 m2
VÝPOČET NÁKLADŮ		Náklad za objekt	Suma jednotek za objekt	Cena za jednotku	Jednotky uživatel	Náklad uživatel
Teplο podíl 2,58% z nákladu						Celkem
Základní složka		50,00 %	279 752,72 Kč /	2 732,450 m2	102,38 Kč/m2 x	58,740 m2 = 6 013,90 Kč
Spotřební složka		50,00 %	230 981,32 Kč /	64 439,211 d.	3,58 Kč/d. x	2 353,761 d. = 8 437,02 Kč
						Celkem rozúčtovací náklady: 14 450,92 Kč
VYÚČTOVÁNÍ		Platba rozúčtovací náklady	Vedlejší náklady	Platba za rozúčtování	Jiné platby	Platba celkem
		14 450,92 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	14 450,92 Kč

Platební doklad SIPO - BEZHOTOVOST

Podací znaky

NEPLAŤTE

Poznámka



Česká pošta

IČ: 47114983

62801/136

Platební měsíc

Srpen 2026



Transakční kód

1 Variabilní symbol

2 SPOJOVACÍ ČÍSLO = Specifický symbol

3 Částka v Kč

=7264.00=

Kód poplatku	Částka	Název poplatku	Detail	Příjemce	Plátce
1	1290.00	Elektřina	8462371349 EON zal	907155	Brněnská 1431/114 Šlapanice 66451 Šlapanice
8	290.00	Plyn	8581948828 EON zal	907155	
13	5677.00	Nájem	SVJ	605895	
310	7.00	Úhrada poště za	inkaso - e-mailem	900001	



Schránka nikde poblíž?

Nevadí, máme řešení. Pošlete pohlednici přímo z mobilu!



Platbu v hotovosti lze uhradit nejpozději poslední den měsíce.
Platba převodem musí být na účet ČP připsána nejpozději poslední pracovní den měsíce.

Podmínky úhrady SIPO dle podmínek Vaší banky

Vyúčtování zálohových plateb za rok 2024

Osoboměsíce: 1134, podlahová plocha: 2732,45 m², spoluvlastnický podíl: 2854,95 m²

Spotřeba SV: 1822,63 m³

Spotřeba SV pro TUV: 1280,19 m³, spotřeba GJ na ohřev TUV: 0,00 GJ

Plocha pro výpočet TUV: Započitatelná podlahová plocha o velikosti: 2732,45 m²

Spotřeba GJ pro teplo: 0,00 GJ plocha: Započitatelná podlahová plocha 2732,45 m²

Celkové náklady na dům: 0108 - Brněnská 112,114,116,118 Šlapanice

	Od Do	Rozdělovací	Spotřeba	Jed.cena	Náklady	Náklady	
	měsíc	klíč	v jednotkách	v Kč	v Kč	na m ² /	Pd
D-Teplo GJ	1-12	2732,45 m ²	0,00 GJ	0,00	559505,44	204,76/	0,000 GJ/lm ²
D-GJ pro ohřev TUV	1-12	30m ² / 70m ³	0,00 GJ	0,00	389931,55	42,81/	213,21
Cena SV pro TUV	1-12	0m ² /100m ³	2732,45/ 1280,19	---	181786,98	0,00/	142,00
D- Studená voda	1-12	Pom.díly (m ³)	1822,63 m ³	142,00	258809,09	---	142,00
D- Krátkodobá záloh	1-12	na byt stejně			22210,89		453,28
D- Úklid	1-12	Roční nákl.m ²			83832,70		1710,87
D- Patra	1-12	% na výtah			0,00		
D- EE spol.prostory	1-12	Roční nákl.os.			17587,92		15,51
D- Svoz odpadu	1-12	---			52800,00		46,56
D- Výtah	1-12	dle osob			103466,92		93,21
D- Plyn. uzávěry, h	1-12	---			56830,00		

Vyúčtování pro: Lengálová Klára

Adresa bytu: Brněnská 114, 66451 Šlapanice

Spotřeba m³ pro SV byt: 84,34 m³

Spoluvlastnický podíl 61,24 m², podlahová pl.: 58,74 m² Poměr na patní vodoměr SV: 6,57 m³

Započitatelná podlahová plocha: 58,74 m², Osoboměsíce: 36 Spotřeba m³ pro TUV: 41,12 m³

	Od Do	Rozdělovací	Spotřeba	Jed.cena	Náklady	Předpis	k zúčtování
	měsíc	klíč	v jednotkách	v Kč	v Kč	záloh	v Kč
Teplo GJ	1-12	100,00% m ²	58,74 m ²	102,38	6013,90		
Počet přepoč.dílků	1-12	0,00% Pd	2353,76 Pd	3,58	8437,02		
			Celkem teplo:		14450,92	24732,00	10281,08
Ohřev TUV-spotř.sl.	1-12	70 % m ³	41,12 m ³	213,21	8767,28		
Ohřev TUV-zákl.sl.	1-12	30 % m ²	58,74 m ²	42,81	2514,73		
SV pro TUV-spotř.sl	1-12	100 % m ³	41,12 m ³	142,00	5839,04		
GJ pro ohřev TUV	1-12	---	0,00 GJ	0,00	---		
			Celkem TUV:		17121,05	19440,00	2318,95
Studená voda	1-12	Pom.díly(m ³)	90,91 m ³	142,00	12909,00	8580,00	-4329,00
Krátkodobá záloha	1-12	na byt stejně			453,28	1800,00	1346,72
Úklid	1-12	Roční nákl.m ²			1710,87	1560,00	-150,87
Patra	1-12	% na výtah			0,00	2592,00	2592,00
EE spol.prostory	1-12	Roční nákl.os.			558,35	828,00	269,65
Svoz odpadu	1-12	---			1676,19	1764,00	87,81
Výtah	1-12	dle osob			3355,68	0,00	-3355,68

C E L K E M pro kód uživatele: 0108/2/024/0/5

52235,34 61296,00 9060,66

Zůstatek nájemného

0,00

Penále

0,00

Vyúčtování minulých let

0,00

Výsledný přeplatek (bez znaménka), nedoplatek (znaménko -)

9061,00 Kč

Měsíční předpis příspěvku na správu a zálohy na služby spojené s užíváním bytu

Brněnská 114, 66451 Šlapanice

Pojištění domu	30,00Kč
Krátkodobá záloha	150,00Kč
Úklid	140,00Kč
Příspěvek na správu domu a pozemku (FO)	307,00Kč
Výtahy	280,00Kč
Odměny výboru	41,00Kč
Osvětlení spol.prostor	69,00Kč
Svoz odpadu	171,00Kč
Správní příspěvek - OV	212,00Kč
Studená voda	715,00Kč
Teplo	1 942,00Kč
Teplá voda	1 620,00Kč
Celkem částka měsíční úhrady	5 677,00Kč



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.: Brněnská 1430-1433

PSČ, obec: 664 51 Šlapanice

K.ú., parcelní č.: Šlapanice u Brna [762792], 3775

Typ budovy: Bytový dům

Celková energeticky vztažná plocha: 3537,5 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



Požadavek vyhlášky
na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ Zemní plyn - 397,2 (94 %)
■ Elektřina - 27,4 (6 %)



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,60 W/(m ² ·K)	D
	Měrná potřeba tepla na vytápění	56 kWh/(m ² ·rok)	
	Celková dodaná energie	120 kWh/(m ² ·rok)	C
	Vytápění	78 kWh/(m ² ·rok)	D
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	35 kWh/(m ² ·rok)	C
	Osvětlení	7 kWh/(m ² ·rok)	D

Energetický specialista: Ing. Roman Bura

Osvědčení č.: 195

Kontakt: bura@stavoprojekta.cz

Ev. č. průkazu: 871930.0

Vyhotoveno dne: 31.07.2026

Podpis:



Šlapanice – město s výbornou dostupností Brna

Šlapanice patří mezi vyhledávaná místa pro bydlení v bezprostřední blízkosti Brna. Nabízejí příjemnou kombinaci dobré dostupnosti do města, kompletní občanské vybavenosti a klidnějšího prostředí menšího města.

Každodenní život je zde pohodlný především díky široké nabídce služeb přímo v místě. Najdete zde mateřské a základní školy, gymnázium, zdravotnická zařízení, obchody, restaurace i další služby. V blízkosti bytu jsou například Penny Market, Pepco, Teta a další obchody, takže běžné nákupy vyřídíte prakticky cestou domů.

Šlapanice mají také dobré zázemí pro sport a volný čas. V okolí najdete sportoviště, dětská hřiště, cyklostezky a další možnosti pro aktivní trávení času. Příjemným bonusem je také okolní krajina, která vybízí k procházkám, běhání nebo cyklistice.

Velkou předností je dopravní dostupnost. Přímo u domu zastavují také noční rozjezdy, takže se do Šlapanic pohodlně dostanete i v pozdějších večerních hodinách. K dispozici je městská a příměstská autobusová doprava, trolejbusové spojení a přímo ve Šlapanicích také vlakové nádraží. Do Brna se tak pohodlně dostanete i bez auta. Výhodná je také poloha vůči Brnu-Slatině, která je autem vzdálená jen několik minut.

Pro rodiny s dětmi je zajímavé především množství škol, školek, hřišť a volnočasových aktivit. Naproti domu navíc vede cyklostezka a přímo za domem se nachází menší dětské hřiště.

Šlapanice tak nabízejí něco mezi městským a klidnějším příměstským bydlením – Brno máte na dosah, ale většinu věcí potřebných pro každodenní život najdete přímo v místě.

DANĚK
reality



Ondřej Daněk



danekondrej.cz



+420 702 090 772



ondrej.danek@bonfarto.cz



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



[Ondřej Daněk](#)

MŮJ WEB ZDE

