Byt 2+1, Oty Synka 1815/4

Ostrava – Poruba, 8. obvod | podklady k bytu a okolí | stav k 24. 11. 2026

52,19 m²	+ 4,1 m²	10. / 11	5 529 Kč	družstevní
podlahová plocha	lodžie, zasklená	patro, dva výtahy	měsíční náklady	vlastnictví

Základní parametry

Adresa	Oty Synka 1815/4, 708 00 Ostrava – Poruba
Čtvrť	8. obvod (Nad Duhou)
Dispozice	2+1
Podlahová plocha	52,19 m²
Lodžie	4,1 m² (3,02 × 1,36 m), zasklená, z ložnice
Patro	10. z 11, dva nové výtahy
Konstrukce	panelový věžák, zděné bytové jádro
Vlastnictví	družstevní (BD Oty Synka 1815)
Orientace oken	všechna okna na jednu stranu (severozápad, k Globusu)
Energie	třída B – velmi úsporná (PENB domu, 86,2 kWh/m² za rok)
Parkování	před domem, bez rezervovaného stání
Sklep	sklepní kóje
Stav bytu	původní, určený k rekonstrukci, bez nábytku
Dům	nově zrekonstruovaný vchod i všechna patra, dvoje zamykatelné vchodové dveře
Na patře	zamykatelná chodbička jen pro tři byty
Internet	teď odpojený, dostupné PODA (optika), Vodafone, T-Mobile, O2
Záplavy	žádné za posledních 100 let
K nastěhování	dohodou

Popis bytu

Dům stojí na osmém obvodu Poruby, kterému místní říkají „osmák“. Je to klidná část se zelení mezi domy: školka je dvě stě metrů od vchodu, základní škola hned vedle a kampus VŠB osm minut MHD. Uvnitř je panelové 2+1 s lepší dispozicí: pokoje jsou neprůchozí a každý na opačném konci bytu, mezi nimi kuchyně, zděné jádro a chodba. Ložnice má výstup na zasklenou lodžii, obývák dvě okna.

Zděné jádro znamená, že stěny nezvoní, do koupelny se dá normálně vrtat a při rekonstrukci se boura jedna příčka, ne celá buňka. Byt je v původním stavu, s rekonstrukcí je proto potřeba počítat. Všechna okna míří na severozápad – v 10. patře, kde naproti nic nestojí, je z nich volný výhled.

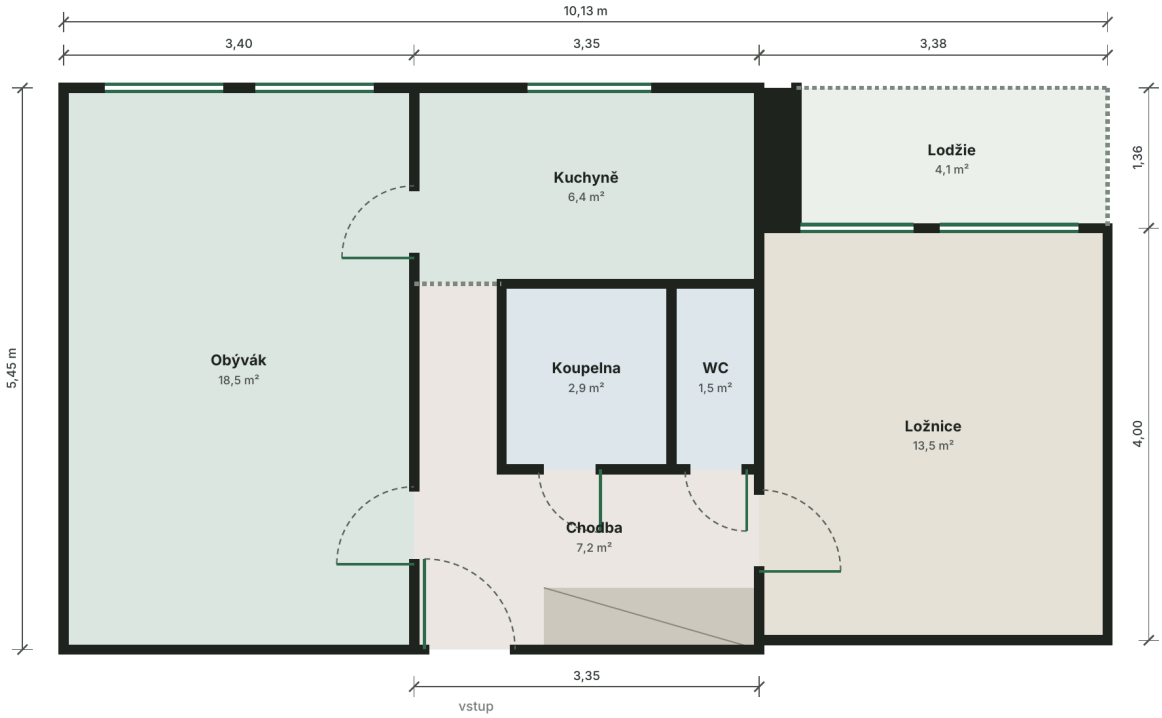
Výhody

- Zděné bytové jádro, ne umakart
- Dva neprůchozí pokoje
- 10. patro z 11 – výhled a klid
- Zasklená lodžie z ložnice, podvečerní slunce
- Dva nové výtahy, sklepní kóje
- Školka 200 m, základní škola hned vedle

Na co upozornit

- Družstevní vlastnictví – klasická hypotéka na byt nejde
- Večerní parkování na osmáku je složité
- Byt je v původním stavu, čeká na rekonstrukci
- Okna jen na jednu stranu – bez ranního slunce

Půdorys a plochy



Zelené čáry = okna | čárkovaně = průchod bez dveří a zábradlí lodžie | oblouky = dveře a směr otevírání | šedý obdélník u vstupu = vestavěná skříň 2,08 × 0,60 m

Obývák	3,40 × 5,45 m	18,5 m²
Ložnice	3,38 × 4,00 m	13,5 m²
Chodba	do L kolem jádra	7,2 m²
Kuchyně	3,35 × 1,90 m	6,4 m²
Koupelna	1,65 × 1,80 m	2,9 m²
WC	0,85 × 1,80 m	1,5 m²
Místnosti podle zaměření		**50,0 m²**
Lodžie (mimo podlahovou plochu)	3,02 × 1,36 m	4,1 m²

Uváděná podlahová plocha bytu je 52,19 m². Podrobné půdorysy jednotlivých místností jsou v samostatném PDF „Půdorysy bytu“.

Možnosti úprav dispozice

Současný stav **0 Kč**

Panelové 2+1, kde jsou oba pokoje neprůchozí a oddělené kuchyní, jádrem a chodbou. Jádro je zděné, takže se koupelna předělá bez výměny celé buňky.

- Zděné jádro, ne umakartové
- Neprůchozí pokoje
- Koupelna a WC odděleně

Velká koupelna **450 – 700 tis. Kč**

Boural se jen příčka mezi koupelnou a WC. Vznikne koupelna 4,5 m² s velkou sprchou, závěsným WC a pračkou se sušičkou.

- Koupelna + WC spojené na 4,5 m²
- Walk-in sprcha místo vany
- Místo pro pračku i sušičku
- Zbytek dispozice beze změny

Otevřený obývák **900 tis. – 1,3 mil. Kč**

Příčka mezi kuchyní a obývákem je nenosná. Po jejím odstranění vznikne prostor 24,9 m² s kuchyňským koutem, jídelnou i sedačkou (2+kk).

- Obývák s KK 18,5 → 24,9 m²
- Z průchodu do kuchyně technická místnost (1,5 m²)
- Koupelna a WC oddělené (spojit lze)
- Nutný souhlas družstva a statické posouzení

Kuchyně se spíží **450 – 750 tis. Kč**

Do kuchyně se chodí z obýváku – dveře tam už jsou. Z průchodu z chodby vznikne spíž 1,5 m². Dispozice 2+1 zůstává.

- Z průchodu do kuchyně spíž (1,5 m²)
- Do kuchyně se chodí z obýváku
- Koupelna a WC oddělené (spojit lze)

Dva oddělené pokoje **350 – 550 tis. Kč**

Pro spolubydlící i pro každého, kdo chce vlastní klid. Stačí zazdít dveře z většího pokoje do kuchyně.

- Zazděné dveře z pokoje 1 do kuchyně
- Koupelna renovovaná, vana zachovaná
- WC zůstává oddělené
- Odolné povrchy, dlažba místo dřeva

Rekonstrukce – orientační rozpočty

Kosmetická **120 – 220 tis. Kč | 2–4 týdny**

Vymalování, nové podlahy, svítidla a vypínače, kliky a kování, seřízení oken, vyklizení

Koupelna a kuchyně — **450 – 700 tis. Kč | 5–8 týdnů**

Spojení koupelny s WC na 4,5 m² (nebo nechat odděleně), walk-in sprcha, závěsné WC, pračka i sušička, nová kuchyňská linka se spotřebiči, nové rozvody v jádru, velkoformátový obklad, revize

Kompletní — **900 tis. – 1,3 mil. Kč | 10–14 týdnů**

Vše z předchozí varianty, nová elektroinstalace vč. rozvaděče, otevření kuchyně do obývacího pokoje, nové dveře a zárubně, vestavěné skříně, SDK podhledy s LED, souhlas družstva a statika

Měsíční náklady

Nájemné družstvu teplo, voda, výtahy, správa, pojištění a daň z nemovitosti	2 402 Kč
Fond oprav dlouhodobá záloha na opravy domu	1 827 Kč
Elektřina a plyn zálohy u MND, plyn jen na vaření	1 300 Kč
Celkem měsíčně	**5 529 Kč**

Podle předpisu družstva od 07/2026.

Místa v okolí

Časy jsou orientační – pěšky, případně autem nebo MHD.

ZŠ I. Sekaniny	základní škola hned vedle domu, spádová	1 min
MŠ Oty Synka	mateřská škola, 200 m pěšky	3 min
MŠ Ludvíka Podéště	mateřská škola, 350 m pěšky	5 min
ZŠ J. Valčíka	základní škola, 800 m pěšky	12 min
ZŠ J. Šoupala	základní škola, 1 km pěšky	15 min
Gymnázium Olgy Havlové	čtyřleté i osmileté, u Duhy, 800 m pěšky	12 min
Zastávka Karola Šmidkeho	linky 40, 47, 48, 49 a noční 43, 350 m	5 min
Zastávka Duha	linky 40, 47, 48, 49 a noční 43, 450 m	7 min
Potraviny	Hruška na Oty Synka, Albert na Ludvíka Podéště	4 min
Globus	hypermarket v Plesné, autem (pěšky 15 min)	4 min
VŠB-TUO	kampus Poruba, MHD (pěšky 19 min, 1,3 km)	8 min
Fakultní nemocnice	FN Ostrava-Poruba, autem, 2 km	6 min
Zeleň a sport	Arrows Park a zeleň mezi domy, 550 m pěšky	8 min

Vlastnictví a časté otázky

Družstevní byt

Nekupujete samotný byt, ale družstevní podíl v Bytovém družstvu Oty Synka 1815, se kterým je spojené právo byt užívat. Převod je rychlejší a jednodušší než u osobního vlastnictví – nezapisuje se do katastru.

Financování

Klasickou hypotéku se zástavou kupovaného bytu vzít nejde. Koupě se financuje z vlastních zdrojů, hypotékou se zástavou jiné nemovitosti, nebo předhypotečním úvěrem, jehož sazba bývá o 1–2 % vyšší. Anuita je vždy součástí kupní ceny, potvrzení dodá družstvo.

Převod do osobního vlastnictví a pronájem

O převodu rozhoduje členská schůze podle stanov, zákonný nárok není. Podnájem je možný se souhlasem představenstva, podmínky jsou ve stanovách.

Dokumenty

- Půdorysy bytu – celý byt a jednotlivé místnosti (PDF)
- Průkaz energetické náročnosti budovy – třída B (PDF)
- Potvrzení družstva o výši anuity – na vyžádání
- Stanovy Bytového družstva Oty Synka 1815 – na vyžádání
- Vyúčtování služeb 2025 – na vyžádání

Ing. Richard Janita | majitel bytu, prodává sám, bez realitní kanceláře
+420 603 248 282 | janita@nativa.cz | kupimbyt.cz