

PROSINEC 2021

ZPRAVODAJ

4

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 4 • ROČNÍK 23 • ZDARMA



CENY ENERGIÍ
V ROCE 2022 POROSTOU | 4

PROBÍHÁ DISTRIBUCE PŘÍSTUPOVÝCH
KÓDŮ DO NOVÉ WEBOVÉ APLIKACE | 5

REZIDENCE LILIOVÁ – PRODEJ BYTŮ
DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ | 6



Nabídka správy investičních bytů

- Pokud jste si pořídili investiční byt, ať již do svého osobního vlastnictví nebo družstevní, Stavební bytové družstvo SEVER Vám nabízí správu tohoto bytu.
- V níže uvedené tabulce si můžete vybrat rozsah správy Vašeho bytu od kategorie Bronze až po kategorii Gold s garantovaným příjmem z nájemného.
- Samozřejmě je také možné další zařazení Vámi poptávaných služeb.
- V případě Vašeho zájmu o bližší informace o možnosti správy Vašeho investičního bytu nás neváhejte kontaktovat.



DRUŽSTEVNÍ BYT/BYT VE VLASTNICTVÍ		
BRONZE	SILVER	GOLD
Služby	Služby	Služby:
propagace a inzercce bytu	propagace a inzercce bytu	propagace a inzercce bytu
neomezené prohlídky	neomezené prohlídky	neomezené prohlídky
kalkulace tržního nájemného	kalkulace tržního nájemného	kalkulace tržního nájemného
důkladná kontrola referencí	důkladná kontrola referencí	důkladná kontrola referencí
příprava (POD)NÁJEMNÍ smlouvy	příprava (POD)NÁJEMNÍ smlouvy	příprava (POD)NÁJEMNÍ smlouvy
záznam o předání bytu	záznam o předání bytu	záznam o předání bytu
x	přepis energií na (POD)NÁJEMCE	přepis energií na (POD)NÁJEMCE
x	vedení evidence osob v bytě	vedení evidence osob v bytě
x	komunikace s (POD)NÁJEMCEM, DRUŽSTVEM/SVJ, popř. správcem	komunikace s (POD)NÁJEMCEM, DRUŽSTVEM/SVJ, popř. správcem
x	průběžná kontrola bytu	průběžná kontrola bytu
x	organizace a řízení údržby bytu	organizace a řízení údržby bytu
x	upomínky za neprovedené platby	upomínky za neprovedené platby
x	vymáhání dlužného nájemného	vymáhání dlužného nájemného
x	vybírání nájemného a přeposílání na účet DRUŽSTEVNÍKA/VLASTNÍKA do 15. dne v měsíci	vybírání nájemného a přeposílání na účet DRUŽSTEVNÍKA/VLASTNÍKA do 15. dne v měsíci
x	vybírání záloh na služby a přeposílání správcí	vybírání záloh na služby a přeposílání správcí
x	vyúčtování zálohových plateb vůči (POD)NÁJEMNÍKOVI včetně reklamací	vyúčtování zálohových plateb vůči (POD)NÁJEMNÍKOVI včetně reklamací
x	řešení pojistných událostí	řešení pojistných událostí
x	zastupování na jednání DRUŽSTVA/SVJ	zastupování na jednání DRUŽSTVA/SVJ
x	x	GARANCE NÁJMU*
Cena	Cena	Cena
1 měsíční nájemné, nejméně však 15 000 Kč za rok	12 % z ročního nájemného, nejméně však 20 000 Kč za rok	17,5 % z ročního nájemného, nejméně však 30 000 Kč za rok

*při neobsazenosti bytu kratším 2 měsíců

Stavební bytové družstvo SEVER

sídlo: Bažantí 1415/3, 460 01 Liberec I – Staré Město
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz

Kontaktní osoba:

Michal Bezucha, tel. 776 760 786
e-mail: bezucha@sbdsever.cz

V TOMTO ČÍSLE:

- 3 | Další z vtipů Petra Urbana z publikace k 55. výročí založení SBD SEVER, která nese název „Víte, že ... Ruda Pivnec je členem SVJ?“
- 3 | Slovo úvodem
- 4 | Ceny energií v roce 2022 porostou
- 5 | Probíhá distribuce přístupových kódů do nové webové aplikace SBD SEVER – webová aplikace má také svou mobilní verzi
- 6 | Rezidence Liliová: v prodeji posledních 14 bytů. Byty se prodávají do osobního vlastnictví
- 8 | Tradiční křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 9 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové – tentokrát na téma drobné, avšak podstatné chystané novely zákona o službách, která se týká ročního vyúčtování
- 10 | Dny nájemního bydlení v ČR – druhý ročník mezinárodní konference hostil Liberec
- 11 | Přijďte se 27. ledna podívat, jak budou bydlet liberečtí senioři – Rezidence Rosa otevře vzorový byt!

FOTO NA TITULU:



Novostavba bytového domu v dolním centru Liberce v ulici Kladenská patří nově vzniklému Bytovému družstvu Oáza Liberec. Na výstavbě domu se jako investor podílelo také Stavební bytové družstvo SEVER. Dům je členům družstva k dispozici od srpna 2021.

SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

Před rokem touto dobou jsme si vzájemně přáli, aby ten nadcházející rok 2021 byl o poznání lepší než rok 2020. Dnes už víme, že se tohle naše neskromné přání nesplnilo. Také rok 2021 byl poznamenán výskytem a bojem proti nemoci Covid-19, což s sebou přineslo pokračování řady omezení v našem každodenním životě. Nové a další vlny nemoci, žití ve strachu a v obavách o zdraví a životy naše i našich blízkých nás každý den okrádají o radost ze života, o pocity štěstí a potřebné životní pohody.

To, že nežijeme v jednoduché době, v současnosti pocítujeme také v souvislosti s prudkým nárůstem cen elektrické energie, zemního plynu i dalších komodit. Kvůli tomu se zdražuje téměř všechno kolem nás, díky světové pandemii jsou navíc některé druhy zboží prakticky nedostupné. Někteří lidé bývají rozčilení a podráždění, nálada je na bodu mrazu. Někteří se nemohou naplno věnovat své práci, svému životy.

Chce se mi věřit, že se všechno co nejdříve v dobré obrátí a všichni budou zase brzy v pohodě, jako tomu bylo před rokem 2020.

Dovoľte mi, abych znovu vyjádřil své přání, aby se věci vrátily zpátky do těch správných kolejí, které nás přivedou k životní pohodě, radosti, klidu a ke špetce toho tolik potřebného štěstí.

Proto Vám všem přeji radostný, bezstarostný a pohodový rok 2022.

Ing. Mgr. Petr Černý, MBA

Předseda představenstva a ředitel SBD Sever



POZOR! Nová otevírací doba zákaznického centra SBD SEVER od 1. 1. 2022

PROVOZNÍ DOBA:	ZÁKAZNICKÉ CENTRUM	POKLADNA	EKONOMICKÝ A TECHNICKÝ ÚSEK
Z důvodu aktuální situace v oblasti preventivních opatření proti šíření COVID-19 může dojít k omezení provozní doby. Sledujte prosím naše webové stránky www.sbdsever.cz v sekci aktuality.	PO: 8:00 – 17:00 ÚT: 8:00 – 12:00 ST: 8:00 – 17:00 ČT: 13:00 – 17:00 PÁ: zavřeno	PO: 8:00 – 11:00 13:00 – 16:30 ÚT: 8:00 – 12:00 --- ST: 8:00 – 11:00 13:00 – 16:30 ČT: --- 13:00 – 16:30 PÁ: zavřeno	PO: 8:00 – 11:00 13:00 – 16:30 ÚT: po předchozí domluvě ST: po předchozí domluvě ČT: po předchozí domluvě PÁ: po předchozí domluvě

Zpravodaj Severu – čtvrtletník vydáný představenstvem SBD Sever | Zdarma pro obyvatele domů ve správě SBD Sever | Číslo 4 | Ročník 23
Registrováno Ministerstvem kultury České republiky pod označením MK ČR E 11826 | Náklad 8 100 kusů | Uzávěrka vydání 8. prosince 2021
Šéfredaktor: Ing. Mgr. Petr Černý | Redakční rada: Ing. Přemek Škoda, Ing. Vratislav Šedivý
Adresa redakce: SBD Sever, Bažantí 1415/3, 460 31 Liberec I | Nevyžádané příspěvky se nevracejí | Příjem inzerce: 485 106 552, e-mail: cerny@sbdsever.cz

CENY ENERGIÍ V ROCE 2022 POROSTOU

TEPLÁRNA LIBEREC PODRAŽÍ O 11 %, PRO VĚRNÉ ZÁKAZNÍKY NA 717 KČ/GJ VČETNĚ DPH

Podzim roku 2021 byl ve znamení prudkého a nekontrolovatelného nárůstu cen elektrické energie a zemního plynu. Nárůst cen energií se promítá prakticky do všech činností. Zpravodaj Severu přináší souhrnné informace o cenách tepla, elektrické energie, plynu, vodného a stočného v Liberci pro rok 2022.

I v této nákladově turbulentní době se podařilo pro rok 2022 Teplárně Liberec učinit taková opatření, která Teplárnu umožnila navýšení ceny jen o necelých 11 %, což je vzhledem k porovnání s jinými výtopenami i procentuálním nárůstem cen komodit akceptovatelné.

Celé vyjádření Teplárny Liberec dopisem odběratelům otiskujeme v plném znění.

Plynové kotelny ve správě SBD SEVER

Sjednaná cena plynu pro plynové kotelny SBD SEVER, které byly v uplynulých letech zásobovány společností Inoggy, činí 1.120 Kč/MWh pro rok 2022. To je velký nárůst oproti předchozím rokům. Regulovaná složka distribuce se zvyšuje o 2,14 %. Předpokládaná cena tepla vyrobeného v plynových domovních kotelnách pod rámcovou smlouvou SBD SEVER s Inoggy tak bude činit cca 420–550 Kč/GJ včetně DPH podle typu kotelny.



www.tli.mvv.cz

MVV člen skupiny MVV Energie CZ

V Liberci, dne 30.11.2021

Vážení odběratelé,

vzhledem k rostoucím cenám energií, zejména elektrické energie a plynu, budeme muset také v Teplárně Liberec, a.s. zvýšit cenu za tepelnou energii pro rok 2022 (od 1. 1. 2022) a to o 70,95 Kč. Tato změna bude znamenat pro domácnosti zvýšení výdajů průměrně o 120 Kč měsíčně.

V případě, že bychom byli závislí pouze na zemním plynu jako palivu pro výrobu tepelné energie, byli bychom nuceni zvýšit cenu až o 30%. Velkou výhodou Teplárny Liberec a.s. je skutečnost, že je napojena na společnost Termizo a.s., zařízení na energetické využití komunálního odpadu. Tím se výrazně zmírňuje dopad vývoje ceny zemního plynu do ceny tepla v Liberci. Dále jsme zásadně jednorázově snížili některé náklady společnosti a rozhodli jsme o nevytvoření zisku společnosti v následujícím období, tak aby cenové navýšení tepla v Liberci, bylo co nejmírnější.

Zároveň bychom Vás rádi informovali o našich nejbližších investičních plánech pro roky 2022 až 2025, které povedou ke zlepšení kvality služeb a k zlepšení ekonomické stability společnosti. V těchto letech budeme postupně přecházet na sekundární úroveň předání ze systému tzv. čtyř trubky na systém dvou trubky, kde do každého odběrného místa umístíme „Objektovou předávací stanici - OPS“, která bude předávat teplo pro otop a ohřev teplé vody pro jednotlivá odběrná místa zvlášť a nikoli centrálně jako doposud. Jednotlivé domy si tak budou sami řídit vytápění a ohřev vody např. s možností nočního útlumu. Tyto OPS budou mít také nastavenou tzv. otopovou křivku podle aktuálních tepelně izolačních vlastností daného domu. Zároveň to znamená, že teplá voda bude připravována až v OPS v rámci jednotlivých objektů a tím bude probíhat cirkulace teplé vody pouze v rozvodech jednotlivých objektů a nikoli po celém sídlišti, jak je tomu doposud. Toto vše povede ke snížení spotřeby tepla a nákladů s tím spojených.

S úctou

Ing. Jan Sedláček

Předseda představenstva

Cena tepelné energie

Kód sazby	Popis sazeb	Jednotková cena za:	Jednotka	Cena platná od 1.1.2022			
				Smlouva na dobu neurčitou		Věrnostní program - smlouva 5 let	
				bez DPH	s DPH	bez DPH	s DPH
E2.E3	Sekundár - ohřev TV a dodávka z VS	Odebrané množství	Kč/GJ	704,54	774,99	651,70	716,87
E1	Sekundár - UT						
T1	Sekundár - OPS ve vlastnictví dodavatele						
H1	Sekundár - OPS ve vlastnictví odběratele						

Cena vody 2022



Od 1. ledna 2022 zaplatí odběratelé vodného a stočného na území, které je v působnosti SVS, částku ve výši 112,45 Kč za metr krychlový vody včetně DPH.

Cena elektrické energie

Ceník společnosti ČEZ ve dvou nejvíce používaných sazbách při smlouvách na dobu neurčitou. Tyto sazby (D01d a D02d) jsou používány pro odběr elektrické energie ve společných prostorách domu i v bytech. Cena silové elektřiny se od 1. 1. 2022 zvyšuje o 83,6 %.

Ceny od jiných dodavatelů se mohou lišit.

Produkt **Elektřina na dobu neurčitou**

distribuční sazba	cena	vysoký tarif Kč/kWh		nízký tarif Kč/kWh		stálá platba Kč/měsíc	
		s DPH	bez DPH	s DPH	bez DPH	s DPH	bez DPH
D01d	současná	2,056	1,699	-	-	107,69	89,00
	nová	3,775	3,120	-	-	119,79	99,00
D02d	současná	2,056	1,699	-	-	107,69	89,00
	nová	3,775	3,120	-	-	119,79	99,00

PROBÍHÁ DISTRIBUCE PŘÍSTUPOVÝCH KÓDŮ DO NOVÉ WEBOVÉ APLIKACE SBD SEVER

WEBOVÁ APLIKACE MÁ TAKÉ SVOU MOBILNÍ VERZI

Jak jsme již čtenáře Zpravodaje Severu informovali, omezení kontaktů, které s sebou přinesl Covid, motivovalo Stavební bytové družstvo SEVER k iniciativě významně aktualizovat a rozšířit možnosti vzdálené komunikace mezi družstvem a jeho klienty i mezi členy SVJ a výbory společenství vlastníků.

Proto na jaře tohoto roku ve spolupráci se společností Integri, která zajišťuje kompletní software správy bytového fondu pro SBD SEVER, došlo k testování nové webové aplikace s názvem G5i.

Co všechno aplikace umí:

Poskytuje kompletní informace o Vašem bytu, který SBD Sever spravuje. Pro členy výboru pak kompletní informace o celém SVJ.

Kdykoliv budete mít přístup k následujícím informacím o Vašem bytu:

- Základní informace o bytu (číslo bytu, podlahová plocha, vytápěná plocha, variabilní symbol, adresa, nahlášený počet osob v bytě)
- Aktuální předpis zálohových plateb včetně QR kódu pro provedení platby
- Informace o došlých platbách za byt, informace o pohledávkách
- Roční vyúčtování zálohových plateb
- Informace o spotřebách v bytě – stavy měřidel a odečtů

Budete mít také informace o celém domě:

- Kontaktní informace na členy výboru SVJ
- Kontaktní informace na správce domu SBD SEVER, bytového technika a účetní domu
- Informace o SVJ – adresa, IČO, bankovní spojení
- Zápis z shromáždění vlastníků
- Výkazy domu – včetně aktuálního stavu „fondu oprav“, tedy příspěvků na správu domu a pozemku včetně informace o jejich čerpání, dále náklady vlastní správné činnosti i další finanční údaje
- Informace o provedených revizích
- Bankovní výpisy
- Odkaz na zápis v rejstříku a Sbirku listin s možností nahlédnout nebo stáhnout například stanovy společenství a další dokumenty ze Sbirky listin

V sekci dokumenty dále můžete stahovat:

- Prohlášení vlastníka
- Pojistnou smlouvu domu
- Průkaz energetické náročnosti budovy
- Protokoly o provedených revizích
- Zápis z schůzí

Webová aplikace má svou informační desku, na kterou může výbor nebo předseda

společenství či družstva publikovat aktuální informace, včetně možnosti pořádání anketního hlasování.

Každý uživatel může prostřednictvím aplikace podat jakoukoliv žádost, např. žádost o změnu kontaktních údajů, změny způsobu a výše platby, žádost o stavební úpravy a podobně. Žádost bude naším informačním systémem přijata a zařazena ke zpracování příslušnému pracovníkovi.

Vstup do webové aplikace je přes hlavní stranu webových stránek SBD SEVER, www.sbdsever.cz.

Opravdovou bombou je to, že tato webová aplikace má již svou mobilní verzi, která je zdarma ke stažení na Google Play či Apple Store. Aplikaci lze jednoduše nainstalovat do Vašeho chytrého mobilu a veškeré informace tak máte okamžitě po ruce a dokumenty můžete stahovat přímo do telefonu.

Užívání aplikace není pro klienty SBD SEVER nijak zpoplatněno a není ani povinné. Skýtá však výše uvedené výhody.

Distribuce přístupových údajů se rozeběhla od 48. týdne. Pokud své přístupové údaje neobdržíte e-mailem ani dopisem do poloviny ledna 2022, neváhejte kontaktovat SBD SEVER, nejlépe e-mailem na adrese: aplikace@sbdsever.cz.

REZIDENCE LILIOVÁ: V PRODEJI POSLEDNÍCH 14 BYTŮ

BYTY SE PRODÁVAJÍ DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ

Zatímco z nové stavby honosného domu nazvaného Rezidence Liliová teprve „vyskočilo“ první nadzemní podlaží, prodej nových bytů je od června 2021 v plném proudu. V současné době jsou již prodány všechny jednotky dispozic 1KK a 2KK. V prodeji zůstávají již jen větší a dražší byty, z nichž cena těch nejlevnějších začíná těsně pod hranicí 8 milionů korun včetně DPH.

Investorem výstavby domu v samotném centru města je Stavební bytové družstvo SEVER. Předseda bytového družstva SEVER Ing. Mgr. Petr Černý, MBA, který má možnost novou výstavbu domu sledovat přímo z oken své kanceláře v sídle bytového družstva, které je umístěno hned vedle, komentuje pro Zpravodaj Severu dosavadní zájem o nové byty. „Trh s nemovitostmi se v současnosti vyznačuje naprostým převisem poptávky po nových bytech nad jejich nabídkou, což se projevuje růstem cen všech bytů v Liberci, a to nejenom těch nových, čerstvě postavených. Dnes již víme, že například 40 až 50 let starý byt v panelovém domě na některém z velkých libereckých sídlišť se dá prodat i za cenu převyšující 70.000 Kč/m², byť zároveň platí, že čím větší byt, tím je jeho jednotková cena za čtverečný metr podlahové plochy nižší. Ale i velké byty dispozice 3+1 v libereckém paneláku ze 70. let se dnes běžně prodávají za cenu mezi 4 až 4,5 miliony korun.“, říká předseda SBD SEVER.

Vysoké ceny starší bytové sídlištní zástavby v Liberci pak umožňují, že si lidé mohou dovolit i nákup nové dražší nemovitosti, například právě v Rezidenci Liliová. „Výhodným prodejem staršího bytu a dofinancováním ceny nového bydlení díky vlastním úsporám nebo hypotékou se i luxusní nové byty v centru

města v Liliové stávají dostupnějšími pro větší okruh lidí, než by tomu bylo v minulosti. V případě zájmu klienta jsme navíc schopni jeho starší byt na sídlišti odkoupit. Prodejní cenu jeho starého bytu můžeme pak započíst proti ceně nového bytu v Rezidenci Liliová, případně můžeme prodej starého bytu zprostředkovat a výtěžek z prodeje pak klient použije k úhradě části kupní ceny nového bytu.“, dodává Černý.

Bytový dům v Liliové ulici nabídne celkem 2 nebytové prostory a 28 bytů všech dispozic, od 1KK až po velkorysá a prostorné byty 4KK a 5KK. Čtyři byty v 6.NP obsahují vlastní schodiště na soukromou částečně krytou střešní terasu.

Svým umístěním je určen pro všechny, kteří mají rádi bydlení v centru velkých měst. Obyvatelé domu tak mohou využít velké přednosti bydlení na takové lukrativní adrese – prakticky všechno, na co si jen vzpomenete, máte v dochůzkové vzdálenosti doslova jen pár minut od domu. Ať už se jedná o radnici s magistrátem města či divadlo nebo vedle stojící Krajskou knihovnu nebo třeba nákupní centrum, restaurace či městský bazén. Těžko se v budoucnu v Liberci postaví nějaký nový bytový dům blíž k těmto budovám. Navíc obě dominanty města, společně s dalšími symboly Liberce, včetně legendárního vysílače Ještěd budou



nádherně viditelné z oken většiny bytů.

Jakkoliv se všude dá dojít pěšky a zastávky MHD jsou dvě minuty chůze od domu, obyvatelům domu bude k dispozici velkorysý počet krycích parkovacích stání v základních umístěných přímo ve vnitrobloku Rezidence. Veškeré vstupy do domu jsou navíc řešeny jako bezbariérové.

Investorem výstavby Rezidence Liliová je společnost, jež je ve 100% vlastnictví Stavebního bytového družstva SEVER v Liberci. SBD SEVER také tyto byty v rámci své realitní činnosti prodává. V současnosti je v prodeji posledních 14 bytů. Na rozdíl od předchozího projektu družstevní bytové výstavby Oáza v centru, které SBD SEVER dokončilo letos v létě, se v případě Rezidence Liliová jedná o prodej bytů do osobního vlastnictví.

Výstavba bytového domu Rezidence Liliová bude dokončena v prosinci 2022. Zájemcům lze však doporučit zarezervovat si svůj byt již nyní.

Podrobnější informace naleznete na webových stránkách www.rezidenceliliova.cz.



REZIDENCE LILIOVÁ – NABÍDKA BYTŮ

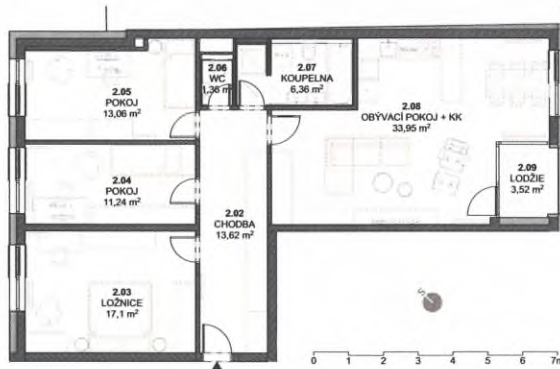


Byt č. 01

Podlaží
2. NP

Kategorie
4KK

Orientace
JV, SZ



Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
2.02	CHODBA	13,62 m ²
2.03	LOŽNICE	17,10 m ²
2.04	POKOJ	11,24 m ²
2.05	POKOJ	13,06 m ²
2.06	WC	1,36 m ²
2.07	KOUPELNA	6,36 m ²
2.08	OBYV. POKOJ + KK	33,95 m ²
2.09	LOŽNICE	3,52 m ²
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU		100,21 m²

PŮDORYS



KONTAKT NA PRODEJCE
Stavební bytové družstvo SEVER
Bažantí 1415/3, Liberec 1
Tel: 485 106 552
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz
www.rezidenceliliová.cz

8 174 660 Kč

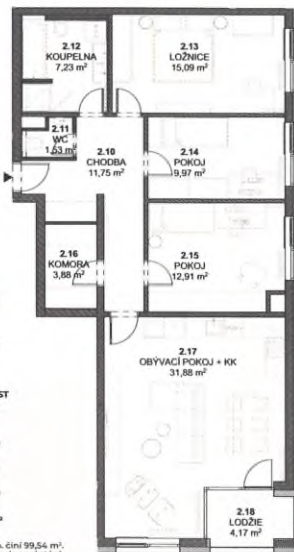
cena včetně DPH

Byt č. 02

Podlaží
2. NP

Kategorie
4KK

Orientace
JV, JZ



Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
2.10	CHODBA	11,75 m ²
2.11	WC	1,51 m ²
2.12	KOUPELNA	7,23 m ²
2.13	LOŽNICE	15,09 m ²
2.14	POKOJ	9,97 m ²
2.15	POKOJ	12,91 m ²
2.16	KOMORA	3,88 m ²
2.17	OBYV. POKOJ + KK	31,88 m ²
2.18	LOŽNICE	4,17 m ²
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU		98,39 m²

PŮDORYS



KONTAKT NA PRODEJCE
Stavební bytové družstvo SEVER
Bažantí 1415/3, Liberec 1
Tel: 485 106 552
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz
www.rezidenceliliová.cz

8 861 095 Kč

cena včetně DPH

Byt č. 17

Podlaží
4. NP

Kategorie
3KK

Orientace
JZ



Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
4.19	CHODBA	10,18 m ²
4.20	KOUPELNA	6,55 m ²
4.21	WC	2,36 m ²
4.22	LOŽNICE	13,16 m ²
4.23	POKOJ	14,62 m ²
4.24	OBYV. POKOJ + KK	31,88 m ²
4.25	LOŽNICE	3,47 m ²
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU		82,22 m²

PŮDORYS



KONTAKT NA PRODEJCE
Stavební bytové družstvo SEVER
Bažantí 1415/3, Liberec 1
Tel: 485 106 552
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz
www.rezidenceliliová.cz

7 960 300 Kč

cena včetně DPH

Výhradním prodejcem bytů Rezidence Liliová je:
Stavební bytové družstvo SEVER

Bažantí 1415/3, 460 01 Liberec I – Staré Město

e-mail: sbdsever@sbdsever.cz

telefon: 485 106 552






Kontaktní osoby:

Martin Gadas,
tel: 777 750 991, e-mail: gadas@sbdsever.cz

Michal Bezucha,
tel: 777 760 786, e-mail: bezucha@sbdsever.cz

www.rezidenceliliová.cz

KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: ABD, KEUI, NUCHA, OCHOA, TARP	VYTRŽENÍ	ALŽÍRSKÝ SMYČ- COVÝ NÁSTROJ	1.DÍL TAJENKY	INIC. HERCE SOBOTY	PLANETKA	THAJSKÁ ŘEKA	ZN. ASTATU		ŠKYT	CITO- SLOVCE PODIVU	2.DÍL TAJENKY	ALENČIN	MRAVO- KÁRCE
PUKLINA								KANOISTA					
ODPOR S MĚNI- TELNOU HODNO- TOU								DOCELA (BÁSN.) TARIF					
OTROK ARABSKÝ				ZKR. HOSPODÁŘ- SKÝCH NOVIN HLAS VRÁNY			STÍNIT MENŠÍ DŘEVINA						
DOMÁCKY NANETA						ANGLICKÝ KLÍČ JEDNOTKA EL. NAPĚTÍ				OSOBNÍ ZÁJMENO POHOVKA			
HROMA- DĚNÍ					OPAK MĚSTA PRŮŠVIH							BÝT SCHOPEN	FR. SÍDLO
	SPLAV	KRAJINA ZA MOŘEM ÚL (ZAST.)							NÁMĚT				
HALOGEN				JMÉNO PSA					OCAS NÁZEV PÍSMENE L (HOV.)				
ZKRATKA EVROPSKÉ MĚNY				SPZ LITOMĚŘIC ANGL. VRCHOL				CITOVÉ VZRUŠENÍ KARETNÍ BARVA					
JASNĚ ŽLUTÉ							DRUH ČERNÉHO UHLÍ 3 DÍL TAJENKY						
	POMLUVA	PRIMITIVNÍ PLAVIDLO VELKÝ PYTEL				VLNĚNÁ TKANINA Z KROU- CENÉ PRÍZE SPZ ZNOJMA						AMER. LEKÁŘ (1905-1993), NC LÉK. (1959)	DÁNSKÝ SKLADA- TEL
TERĚNNÍ VOJEN. AUTOMO- BIL					NIC PATŘÍCI DRAVĚMU PTÁKU					KOČOUR (NÁREČNĚ) INIC. DIVÍŠKOVÉ			
SPZ ROKYCAN				NA ONOM MÍSTĚ					ÁZERBÁ- JDŽÁNSKÉ SÍDLO KOLOS				
SPZ OKRESU BLANSKO				POHODNÝ OSTROV V ŠALAMOU- NOVÝCH OSTROVECH				AVERZE ČESKÝ ARCHI- TEKT					
	INIC. NOSITELE NC MÍRU Z ROKU 1964	SPZ LOUN JIŽANSKÝ GENERÁL				ZNAK RODU				DRŽADLO (NÁREČ) ŠEVEL			
DĚTSTVÍ						ČÁSTI BÁSNĚ POŽÁRNÍ OCHRANA						SLOVEN. IR	ZKR. TENISO- VĚHO KLUBU
SIBIŘSKÁ ŘEKA					DOMÁCÍ ZVÍŘE				URAZIT CHŮZÍ				
ČÍNSKÝ OSTROV					ZKR. OTORINO- LARYNGO- LOGIE				PLATIDLO SKOTSKA				

Křížovku pro vás připravil PhDr. Miroslav Šilar. Třem úspěšným luštitelům zašleme drobné dárky.
Tajenku zasílejte na adresu: sbdsever@sbdsever.cz nebo poštou na adresu redakce.

Právní poradna Mgr. Moniky Andresové

JAK UKONČIT BOJ S NEPLAČIČI V SVJ

Předně je třeba zdůraznit, že vlastníci jednotek, kteří neplatí zálohy na služby, porušují zákon. Dle ustanovení § 1181 Občanského zákoníku totiž: „Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.“ SVJ má tedy vůči vlastníkovi jednotky povinnost zálohy na jednotlivé služby vyúčtovat a doručit mu toto vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od konce účtovacího období, tj. zpravidla do 30. 4. roku následujícího po roce, ve kterém jsou služby poskytovány. Nedoplatek nebo přeplatek na vyúčtování je pak splatný ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování. Pokud vlastníci jednotky tyto zálohy neplatí vůbec, je zcela zřejmé, že mu vznikne nedoplatek. Rovněž není pochyb o tom, že v tomto jeho jednání lze spatřovat nepoctivé až šikanózní jednání ve vztahu k SVJ, respektive ke všem ostatním členům SVJ. SVJ se pak nemůže proti tomuto neplatiči bránit jinak, než podáním žaloby na zaplacení. Soudní řízení s těmito chronickými neplatiči trvá bohužel i několik let a pro SVJ to představuje nemalé výlohy v podobě soudních poplatků a nákladů na právní zastoupení advokátem, které je v těchto případech nezbytně nutné. Nezákonné chování takovýchto neplatičů, které bezpochyby zbytečně zvyšuje náklady SVJ, může tak dokonce omezit možnosti SVJ udržovat nebo zlepšovat stav domu.

Jsem přesvědčena o tom, že soudy by v těchto případech měly při svém rozhodování přihlížet především k základnímu principu, že nikdo nemůže těžit ze svého protiprávního jednání a neposkytovat těmto neplatičům, kteří zcela jistě zákony úmyslně porušují, jakoukoli ochranu. Bohužel realita je mnohdy úplně jiná. Těmto neplatičům totiž stačí nalézt jakoukoliv i zcela banální chybu

na vyúčtování, tímto napadnout řádnost tohoto vyúčtování a s odkazem na ustálenou judikaturu soudu nemusí platit ničeho. Ptáte se, jak je toto možné? Dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR totiž vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování.

A aby toho nebylo málo, v posledních letech Nejvyšší soud ČR zaujal určitá výkladová stanoviska k ustanovením zákona týkající se i otázky uplatnění pokuty vlastníkem jednotky vůči SVJ za pozdní doručení vyúčtování. Dle soudu totiž nebylo-li vyúčtování řádné, SVJ svou povinnost provést vyúčtování služeb nesplnilo a jeho povinnost trvá i nadále. Podle Nejvyššího soudu ČR není pak významné, zda SVJ služby nevyúčtovalo vůbec nebo je nevyúčtovalo řádně. V tomto důsledku je pak SVJ povinno hradit pokuty nejen za nedoručení vyúčtování, ale i v případě doručení nesprávného vyúčtování. Takže nejenže tento neplatič nemusí hradit za služby, ale navíc po SVJ, respektive po všech vlastnicích jednotek vymáhá pokuty za to, že mu nebylo dodáno bezvadné vyúčtování. To se děje i v případě, kdy údajná vada vyúčtování nemá vliv na vypočtenou výši nedoplatku.

Tento problém by do budoucna měla vyřešit připravovaná novela zákona o službách, kde



Autorka článku je soukromou advokátkou se specializací na právo bytových korporací (bytová družstva, společenství vlastníků) a je spolupracující advokátkou s SBD Sever.

zákonodárce k usnesením týkajícím se splatnosti nedoplatku a přeplatku přidal jednu důležitou větu, a to: „Splatnost přeplatku nebo nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv

na vypočtenou výši přeplatku nebo nedoplatku“. Tímto by se měl celý tento problém snad vyřešit. Neplatiči by již nemohli obecně napadat řádnost vyúčtování pro jakoukoliv formální vadu vyúčtování a nemohli by se tak s odkazem na ustálenou judikaturu soudu vyhýbat svým povinnostem.

Nicméně dle mého názoru na potenciální neplatiče by měli vlastníci jednotek pamatovat už při sepisování stanov. Ve stanovách by měl být uveden termín splatnosti záloh a příspěvků na správu domu a pravidla pro jejich vymáhání, popř. sankce za prodlení s jejich úhradami. Rovněž doporučuji, aby si vlastníci jednotek v SVJ, kde se tito neplatiči vyskytují, na shromáždění odhlasovali snížení pokuty za prodlení s doručením vyúčtování, třeba i na 1 Kč za den místo 50 Kč za den, kterou stanoví zákon. Není přeci možné, aby se jeden člen SVJ vyhýbal povinností na úkor ostatních členů SVJ, neplatil za služby a naopak aby mu SVJ samo platilo.

Mgr. Monika Andresová



e-mail:
sbdsever@sbdsever.cz

Sever reality – zkušenosti na naší straně

Zprostředkujeme prodej, nákup či pronájem Vašeho bytu nebo jiné nemovitosti.

Za poslední tři roky jsme zprostředkovali našim klientům prodej více než 140 bytů v hodnotě přes 550 milionů Kč. Více než 60 bytů jsme pronajali.

Nemusíte vybírat realitní kancelář, když můžete vše snadno vyřídit pod jednou střechou přímo na Severu. Pro byty ve správě SBD Sever sleva 30 % na provizi.

Kontakt: Stavební bytové družstvo SEVER, Bažantí 1415, Liberec – Staré Město, PSČ 460 01

DNY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR

DRUHÝ ROČNÍK MEZINÁRODNÍ KONFERENCE

HOSTIL LIBEREC

Ve dnech 25.–26. listopadu 2021 se v Liberci uskutečnil druhý ročník mezinárodní konference Dny nájemního bydlení v ČR, kterou uspořádalo Sdružení nájemníků ČR. Spolupřadatelé této významné akce byli Česká společnost pro rozvoj bydlení, Svaz českých a moravských bytových družstev, Rada seniorů ČR a Stavební bytové družstvo SEVER Liberec.

Záštitu celé akci dali mimo jiné také hejtman Libereckého kraje Martin Půta a primátor města Liberce Jaroslav Zámečnick. Oba nejvyšší představitelé kraje a města také na Konferenci vystoupili a o své názory se také podělili s novináři na tiskovce.

„Jsem rád za podobné akce, jako je konference k tématu nájemního bydlení. Kromě diskuze nad problémy v bytové oblasti se díky setkání s odborníky můžeme lépe připravit na negativní dopady s tím spojené. Ať už se jedná o bezdomovectví, ohrožení chudobou, nadměrnou ekonomickou zátěž domácností či oprávněné obavy o ztráty střechy nad hlavou. Liberecký kraj se nájemnímu bydlení věnuje dlouhodobě. V loňském roce jsme například schválili zákonodárnou iniciativu ve věci převodu podílů měst a obcí v bytových domech. Naším cílem je, aby obce získaly právo nakládat s majetkem nabytým s využitím státní dotace na výstavbu nájemních bytů i za cenu nižší než obvyklou, tedy bezplatně či za symbolickou cenu. Nyní se snažíme podporovat rychlou výstavbu obecních bytů, protože i to je jeden ze způsobů, jak vyřešit jejich nedostatky a radikálně nezvyšovat náklady na bydlení. Obce by se měly snažit o to, aby ve svém vlastnictví měly alespoň nějaké byty a získaly částečnou kontrolu nad bytovou situací na svém území. Mohl by se tím vyřešit špatný sociální stav některých obyvatel, kteří jsou často zatěžováni několikamilionovými hypotékami,“ uvedl hejtman Libereckého kraje Martin Půta.

„V Liberci máme k dispozici zhruba 1 100 nájemních bytů pro různé skupiny obyvatel včetně konceptu Housing first určeného pro lidi bez domova nebo prostupného bydlení

a startovacích bytů. Od roku 2017 pracujeme s koncepcí bydlení, která počítá s tím, že do roku 2030 chceme mít podobných nájemních bytů zhruba 2 000. Aktuálně připravujeme 150 sociálních bytů v nájemním režimu na Žižkově a dalších 150 bytů na Papírovém náměstí. Věřím, že ten malý cíl se nám povede naplnit. Tím ale zdaleka nejsme schopni pokrýt celkovou současnou poptávku po nájemním bydlení obecně. To zůstává na developerech. Proto je žádoucí, aby stát dokázal pro obce a města vytvořit a nabízet jim odpovídající finanční i metodickou podporu, a umožnil jim stávající fond nájemních bytů rozšířit,“ podotkl primátor statutárního města Liberec Jaroslav Zámečnick. *„Soukromí developereři na území města připravují aktuálně kolem 2 000 nových bytů. Pokud by i je stát dokázal motivovat, věřím, že se tím situace s poptávkou po nájemním bydlení začne postupně zlepšovat.“*

Za hlavního pořadatele Sdružení nájemníků ČR před novináři pohovořil předseda sdružení Milan Taraba. *„Význam a důležitost přiměřeného bydlení jsou dány i zakotvením práva na bydlení ve Všeobecné deklaraci lidských práv Organizace spojených národů z prosince roku 1948. Podle tohoto dokumentu má každý právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svého i své rodiny včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče či nezbytných sociálních služeb,“* řekl.

Na samotné konferenci byly ke slyšení zajímavé prezentace a diskusní příspěvky. K problematice nájemního bydlení se aktuálně vyjádřil také ombudsman Stanislav Křeček. Nové investiční záměry v oblasti sociálního nájemního bydlení města Liberce prezentoval náměstek primátora Ivan Langr, který uvedl, že cílem města je nabídnout sociální bydlení cílovým skupinám obyvatel za nájemné v ceně cca 65 Kč/m², a to v chystané novostavbě domu Na Žižkově v Rochlici nebo v renovovaných a na byty přestavěných starších nemovitostech města. Na zmíněné projekty hodlá město čerpat dotace.

Aktuální přehled podpor a dotačních programů Státního fondu podpory investic představila účastníkům konference Hana

Pejpalová. Fond v současnosti podporuje zejména obce. Ve svém portfoliu má ale také výhodné úvěry na bydlení pro mladé do čtyřiceti let. Naopak, pro bytová družstva aktuálně žádný dotační program není fondem připraven. Své postřehy k aktuální situaci na trhu s bydlením poskytla také zástupkyně ministerstva pro místní rozvoj Pavla Šedlbauerová z odboru bytové politiky ministerstva.

Zajímavé diskusní příspěvky zazněly z úst zástupců Sociologického ústavu AV ČR, který prezentoval výsledky probíhajícího průzkumu na téma vnímání nájemního bydlení. Není bez zajímavosti, že většina obyvatel nevnímá nájemní bydlení jako plnohodnotné, jisté a bezpečné.

Oproti tomu příspěvky zástupců společnosti Heimstaden Czech či Tomáše Kašpara z domu Radost představily nájemní bydlení ve zcela jiném světle. Společnost Heimstaden se snaží svým nájemníkům vytvářet podmínky pro bezpečný a dlouhodobý nájemní vztah zajišťováním velkého rozsahu dalších služeb, zejména v sociální oblasti, včetně služeb pro seniory. Tomáš Kašpar představil nájemní bydlení ve světle luxusního užívání nájemních bytů se servisem, který je znám spíše z hotelových služeb.

Bydlení pro seniory v privátních projektech RoSa představila na Konferenci zakladatelka sdružení Anna Ježková.

Nájem družstevních bytů a budoucnost bytových družstev a bytové družstevní výstavby prezentoval předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil, a také předseda představenstva Stavebního bytového družstva SEVER Petr Černý. Právě realizaci družstevní bytové výstavby pod názvem Oáza v centru si mohli účastníci konference prohlédnout v rámci druhého dne, stejně jako nové sociální byty statutárního města Liberec.

Redakce

REZIDENCE ROSA OTEVŘE VZOROVÝ BYT!

PŘIJĎTE SE 27. LEDNA PODÍVAT, JAK BUDOU BYDLET LIBEREČTÍ SENIOŘI

Rezidence a Centrum RoSa pro seniory v centru Liberce otevře své brány novým obyvatelům v polovině příštího roku. Nabídne bezpečné a klidné bydlení se službami, které seniory potřebují. Jak budou bydlet a co speciálně upravené byty nabídnou pro jejich komfort můžete vidět už 27. ledna 2022. „Zveme všechny, aby se přišli podívat v jakém prostředí a s jakou péčí je možné trávit podzim života tak, aby byl plnohodnotný a šťastný. Zájemci na místě získají kompletní informace o projektu a jeho možnostech. Těšíme se na všechny,“ upřesňuje Anna Ježková, zakladatelka RoSy. V případě zájmu o prohlídku se, prosím, objednejte na zelené lince 800 800 750. Prohlídka se bude konat s respektováním aktuálních covidových opatření.

Markéta Vondráková se schází s budoucími obyvateli RoSy, aby jim odpověděla na jejich otázky. A o co se nejvíc zajímáte?

Mohu si vybrat konkrétní byt, ve kterém budu v RoSe bydlet?

Ano, můžete si vybrat bytovou jednotku dle svých preferencí. Garsonky zhruba 30 m² nebo menší 2KK kolem 45 m², či větší 2KK kolem 60 m². Máme i několik bytů 3KK, ale ty už jsou všechny obsazené.

Potřebuji prodat vlastní byt, jen nevím, kdy se mi to podaří, pomůžete mi v tom meziobdobí, když nebudu mít kde bydlet?

Otevření je plánováno na léto 2022, takže doporučujeme klientům plánovat prodej své

nemovitosti tak, aby plynule navázalo na bydlení v RoSe a raději s určitou rezervou. Řešíme každou situaci individuálně.

Kolik byt v RoSe stojí?

Podle toho, jaký byt si vyberete. Ceny jsou od 16 500 korun do 26 000 korun. Do ceny započítáváme služby jako například dálkový asistent, pohotovostní asistent, recepce 24 hodin denně, aktivity Centra Rosa, zálohy na energie a další.

Můj důchod není vysoký, lze financovat služby v RoSe ještě z jiných zdrojů?

Běžný důchod náklady na bydlení nepokryje. Tedy většina klientů využije právě svou nemovitost k prodeji či pronájmu, nebo je finančně podpoří děti.

Mohu si vzít do RoSy svého psa?

Ano, domácí mazlíčky mají naši obyvatelé mohou.

Když se bude můj stav zhoršovat, jak se to řeší potom?

Služby se nastavují u klientů individuálně. Tedy postupně je možné navyšovat péči. V RoSe zprostředkováváme dodávku sociálních služeb, například pečovatelky, případně i zdravotní sestry, které dochází do bytu klienta. V RoSe bude ordinovat praktický lékař i gerontolog.

Nechci si do bytu kupovat nový nábytek, jsem zvyklá na svoji postel, mohu si ji vzít sebou?



Ano, klienti si vybavují svůj byt dle svého vkusu a potřeb.

Můžu za mnou chodit návštěvy?

Ano, samozřejmě. Jak budou obyvatelé potřebovat a chtít.

Nejsem senior, ale jsem na vozíku a nemohu sehnat vhodné bezbariérové bydlení, mohu jít bydlet do RoSy?

Ano, RoSa je bezbariérová a několik bytů máme vyčleněných i pro klienty, kteří jsou na vozíku.

Vyražte s Centrem RoSa na adventní procházku s nordic walking a protáhněte se!

Centrum RoSa v Liberci už od prázdnin pořádá pravidelné aktivity pro seniory – nordic walkingové procházky. Každou druhou středu v měsíci tak mohou zájemci pod vedením instruktorky Jitky Hadové vyrazit v Liberci a jeho okolí na příjemné zdravotní protažení. Poslední v tomto roce bude ve znamení Vánoc. „Vybrala jsem takovou cestu, aby i v mokřém počasí byla bezpečná a pohodlná. Nově přichozím samozřejmě vše vysvětlím a hole zapůjčím. Ráda bych tam vnesla také ducha Vánoc, takže ji ukončíme na našich libereckých trzích svařákem,“ zve



Jitka Hadová. Lekce tzv. severské chůze jsou zdarma. Doporučujeme pro zájemce předchodit objednání z důvodu kapacity, na Zelené lince 800 800 750.

Klidné prožití vánočních svátků a hodně zdraví do nového roku přeje všem čtenářům tým Residence a Centrum Rosa Liberec.

TRÁPÍ VÁS ŘASY A PLÍSNĚ NA FASÁDÁCH?

ODSTRAŇUJEME ŘASY A PLÍSNĚ Z FASÁD POMOCÍ NEJNOVĚJŠÍCH FOTOAKTIVNÍCH TECHNOLOGIÍ



KRÁSNE VÁNOCE
A ŠTASTNÝ NOVÝ
ROK 2022

DOTACE
NA ODŘASENÍ
FASÁD
ZAVOLEJTE NÁM:
266 313 728

- PŘÍČINY VZNIKU ŘAS A PLÍSNÍ
- ANALÝZA A NÁVRH ŘEŠENÍ
- ČIŠTĚNÍ A SANACE FASÁD
- DOTEPLENÍ FASÁD
- OPRAVY ZATEPLENÝCH FASÁD
- FINANCOVÁNÍ A OSTATNÍ SLUŽBY