

# ZPRAVODAJ 2

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 2 • ROČNÍK 26 • ZDARMA



SBD SEVER STAVÍ  
DRUŽSTEVNÍ BYTY V CHLUMCI | 2



JE ÚKLID V BYTOVÉM  
DOMĚ POVINNÝ? | 5



ZAHRADA GALLAS –  
PRVNÍ STROMY ZASAZENY | 6



JAK ŘEŠIT SOUSEDSKÉ SPORY | 8



# SBD SEVER SPOLUZAKLADATELEM NOVÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA REZIDENCE CHLUMEC

## V MALEBNÉM CHLUMCI NAD CIDLINOU BUDE POSTAVENO NOVÝCH 40 DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

Renesance družstevní bytové výstavby pokračuje, obliba tohoto modelu bydlení stále roste. Stavební bytové družstvo SEVER, které má s družstevní bytovou výstavbou nejen dlouhodobé, ale i čerstvé zkušenosti, a to s projekty výstavbových bytových družstev BD OULU v Praze Hloubětíně, BD Oáza Liberec, BD RIVI v Praze Chodově nebo nejčerstvěji v BD Zahrada Gallas I a BD Zahrada Gallas II, se v květnu tohoto roku stalo spoluzakladatelem nového bytového družstva, které nese název Rezidence Chlumec.

V centru malebného města nedaleko Hradce Králové, Pardubic či lázeňských Poděbrad nabídne družstvo postupně celkem 40 nově postavených bytů ve třech bytových domech. Poloha domů v centru Chlumce nad Cidlinou s sebou nese tu výhodu, že všechny dostupné služby, zdravotnická zařízení, školy, obchody či úřady a restaurace jsou v blízké vzdálenosti, kterou každý zvládne pěšky. Motoristé zase ocení rychlou dostupnost Prahy či Hradce Králové, díky nedaleké dálnici D11. Dominanta Chlumce nad Cidlinou, nádherný zámek Karlova Koruna s rozlehlým parkem, je vzdálen pouhých 800 metrů.



První etapa výstavby přitom bude dokončena již na konci letošního roku, a tak je velmi reálné, že první členové nového družstva stráví své první Vánoce v novém bytě. V projektu jsou přitom k sehnání byty o velikosti 1KK až po luxusnější a prostorově velkorysé 4KK.

Nespornou výhodou družstevního bydlení je především jeho dostupnost, kdy skládáte pouze malou část kupní ceny a zbytek splácíte družstvu v měsíčních splátkách po dobu splatnosti úvěru poskytnutého družstvu. Proto již nemusíte chodit do banky s obavami a žádat o úvěr. K uzavření rezervační smlouvy a nastartování procesu vlastního bydlení vám stačí pouze 25 % z kupní ceny vlastních zdrojů. V procesu pořízení takového typu bydlení vás čeká méně administrativy – neuzavíráte kupní smlouvu, nemusíte si vyřizovat hypotéku a prokazovat bonitu. Výhodné podmínky úvěru zpravidla s nižší úrokovou sazbou vyjednává družstvo a vy se nezadlužujete a jste bez zápisu na

katastru nemovitostí. Práva a povinnosti člena družstva, tedy i družstevní podíl, je možné převést na kohokoliv, kdo o převod, a tedy i družstevní podíl, bude mít zájem. Být součástí družstva přináší pohodlnější průběh řešení chodu života v projektu. Jsou nastavena pravidla užívání bytu a po doplacení kupní ceny si můžete svůj byt převést do osobního vlastnictví.

V projektu se již počítá s významnými úsporami na vytápění. Na střeše domu budou instalovány fotovoltaické panely, topení zajistí kvalitní tepelné čerpadlo, které oproti plynovému nebo elektrickému kotli ušetří zhruba 40–60 % energie. Podlahové topení v bytech je standardem.

Více informací o projektu bytové družstevní výstavby Rezidence Chlumec v Chlumci nad Cidlinou naleznete na webu [www.rezidencechlumec.cz](http://www.rezidencechlumec.cz)

Kontaktovat můžete také liberecký tým specialistů družstevní výstavby:

**Marek Frk**  
tel: 775 735 520  
e-mail: [frk@sbdsever.cz](mailto:frk@sbdsever.cz)

**Michal Bezucha**  
tel: 777 760 786  
e-mail: [bezucha@sbdsever.cz](mailto:bezucha@sbdsever.cz)



## V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | SBD SEVER spoluzakladatelem nového bytového družstva Rezidence Chlumeck – v malebném Chlumci nad Cidlinou bude postaveno nových 40 družstevních bytů
- 4 | Velký letní test na téma Jak dobře znáte SBD SEVER
- 5 | Přečetli jsme za Vás – lze vlastníkům jednotek uložit povinný úklid chodeb a jiných společných prostor?
- 6 | Etapa družstevní Zahrady Gallas v Liberci jde do finále, noví obyvatelé společně se stavebníky založili společně zahradu a nasázeli stromy
- 7 | NAPSALI O NÁS: Stavbaři v Libereckém kraji dokončili v prvním čtvrtletí víc bytů, zájem roste; Bývalý brownfield přivítá obyvatele na podzim. Vznikly základy komunitní zahrady
- 8 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové – sousedské spory v bytových domech
- 9 | Tradiční křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 10 | Zeptejte se svého dědy, jak chce trávit svůj volný čas! RoSa v Liberci nabízí bydlení v soukromí, a přesto bohatý program, který podpoří aktivní seniory

## FOTO NA TITULU:



Stavební bytové družstvo SEVER je spoluzakladatelem výstavbové bytové družstva v Chlumci nad Cidlinou. V Rezidenci Chlumeck bude postaveno ve 2 bytových domech 35 družstevních bytů, které doplní dalších 6 bytů v blízké novostavbě. První členové družstva se budou do svých bytů stěhovat již na Vánoce.

## SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

začínají letní prázdniny, a to je právě okamžik, kdy vychází naše červené číslo Zpravodaje Severu. Věříme, že i v tomto vydání najdete pro sebe mnoho užitečných rad a informací. A když ne, tak Vás pobaví alespoň naše pravidelná křížovka PhDr. Šilara, připravená speciálně pro náš Zpravodaj. Svoje vědomosti o našem družstvu můžete otestovat ve velkém letním testu.

Co se v tomto čísle dočtete dál? Hodně emocí na shromážděních vlastníků a schůzích družstev vředy vyvolá diskuse o úklidu společných částí domu nebo třeba sněhu před vchodem. Možná pro Vás bude překvapením, jak se na problematiku povinnosti uklízet dívají právníci pohledem, ve kterém se střetává právní teorie s tvrdou denní realitou. Článek jsme pro Vás přečetli a přetiskli ze Zpravodaje SMBD.

Můžete se dočíst o nové družstevní bytové výstavbě, kterou Stavební bytové družstvo SEVER organizuje v malebném městečku Chlumeck nad Cidlinou. První nové družstevní byty budou pro členy chlumeckého bytového družstva k nastěhování již o letošních Vánocích. Stejně tak tomu bude i v případě první etapy projektu družstevní výstavby v Liberci – Františkově. Členové Bytového družstva Zahrada Gallas I se nastěhují do svých bytů také před Vánoci. V článku se můžete dočíst o tom, že 22. května letošního roku proběhlo slavnostní zasazení prvních stromů a rostlin do nové vznikající zahrady.

Dovolte nám jménem redakce popřát Vám příjemné prožití letních prázdnin a dovolených. Společně se pak můžeme setkat na každoročním Dětském dnu SBD SEVER, který pořádáme ve spolupráci se Spolkem veteránů, Libereckým krajem a nově také s libereckou teplárnou. Kdo z Vás navštívil některý z předchozích deseti ročníků akce ví, že každý rok se snažíme program Dětského dne o trochu vylepšit a jinak tomu bude i letos. Proto si nezapomeňte do svých kalendářů poznamenat datum sobota 7. září 2024 v libereckém areálu ve Vesce.

Vaše redakce

# NADUPANEJ PŘÍMĚŠŤÁK

**VĚDÁTOR**  
15.7.-19.7.

**ARTCAMP**  
22.7.-26.7.

**ADVENTURE SPORT CAMP**  
29.7.-2.8. | 5.8.-9.8.

**TROSEČNÍK**  
12.8.-16.8.

**POSLEDNÍ  
VOLNÁ MÍSTA  
NA LETNÍ  
TÁBORY!**

**Cena zahrnuje instruktory, vstupy, oběd, svačinu, pitný režim**  
**Místo konání: Základní škola Lesní, Liberec**

**více info [else.cz](https://www.else.cz) kontaktní tel.: 604 295 403**

# VELKÝ LETNÍ TEST NA TÉMA JAK DOBŘE ZNÁTE SBD SEVER

Naše redakce pro Vás připravila letní testík, ve kterém můžete ověřit své znalosti a vědomosti o Stavebním bytovém družstvu SEVER. Připraveno je celkem 20 otázek s třemi možnostmi odpovědi, když pouze jedna odpověď je ta správná. Vyhodnocení testu naleznete na straně 8.

- Začneme zlehka. V roce 2025 oslaví SBD SEVER kulaté výročí svého vzniku. Víte, ve kterém roce bylo Stavební bytové družstvo SEVER založeno?
  - 1965
  - 1975
  - 1985
- SBD SEVER patří k největším bytovým družstvům v ČR a k největším správcům bytových domů v regionu. V roce 2005 spravovalo necelých 6 300 bytů. Věděli byste kolik bytů SBD SEVER spravovalo k 1. lednu 2024?
  - 7577
  - 8877
  - 9777
- SBD SEVER v současné době spravuje přes 270 bytových domů, z nichž nejvíce je společenství vlastníků. Věděli byste, v kolika společenství vlastníků vykonává SBD SEVER funkci předsedy společenství?
  - Ve více než 40 případech
  - Ve více než 70 případech
  - Ve více než 100 případech
- SBD SEVER dlouhá léta sídlilo v Lípové ulici v dolním centru města Liberce, nedaleko terminálu MHD. V současné době sídlí v ulici Bažantí, v horním centru města nedaleko Krajské knihovny nebo budovy hlavní pošty. Víte, ve kterém roce se družstvo do nové budovy, kterou postavilo v ulici Bažantí, přestěhovalo?
  - 2017
  - 2019
  - 2021
- U budovy SBD SEVER v Bažantí ulici ještě zůstaneme. Šestipodlažní dům neslouží pouze jako administrativní zázemí pro pracovníky družstva, ale nabízí také nájemní byty. Víte, kolik bytů je v tomto domě k dispozici?
  - 10
  - 12
  - 15
- Kromě výstavby svého sídla v ulici Bažantí má SBD SEVER v posledních letech za sebou řadu nových výstavbových projektů, z nichž některé získaly také odborná ocenění. Věděli byste, který projekt získal prestižní cenu Stavba roku 2023?
  - Výstavba bytového domu Rezidence Liliová v centru města Liberce
  - Družstevní bytová výstavba v projektu Zahrada Gallas v Liberci Františkově
  - Bytové družstvo Oáza Liberec společně s domem pro seniory RoSa v lokalitě Na Rybníčku
- Stavební bytové družstvo SEVER má také svého maskota. Věděli byste, jak se maskot SBD SEVER jmenuje?
  - Klíček
  - Šroubek
  - Francouzák
- Stavební bytové družstvo vydává svůj čtvrtletník Zpravodaj SEVERU, který je určen zdarma do každé schránky v domě, který v Liberci SBD SEVER spravuje. Víte, ve kterém roce vyšlo první číslo Zpravodaje SEVERU?
  - 1996
  - 1998
  - 1999
- Stavební bytové družstvo SEVER provozuje, kromě svého Zákaznického centra v Bažantí ulici v Liberci také dvě pobočky ve městech, ve kterých spravuje byty ve vlastnictví těchto měst. Věděli byste, v jakých městech jsou tyto pobočky SBD SEVER provozovány?
  - V České Lípě a Děčíně
  - V Děčíně a Jilemnici
  - V České Lípě a Jilemnici
- Pro své klienty nabízí SBD SEVER také řadu výhod. Ať už se jedná o výhodné pojištění domu pod rámcovou pojistnou smlouvou nebo o slevový program SPHERE. Věděli byste, jak se jmenuje mobilní aplikace, ve které klienti SBD SEVER získají přístup ke všem informacím, které se týkají jejich domu a bytu?
  - G5i Mobile
  - M16 Mobile
  - Sousedě.cz
- Jak jsme již uvedli, Stavební bytové družstvo SEVER spravuje přes 270 domů, řadových garáží, kotelen i dalších nebytových prostor. Celkem se jedná o více než 11 tisíc spravovaných jednotek. Dokážete odhadnout, s kolika zaměstnanci v hlavním pracovním poměru SBD SEVER veškeré své činnosti vykonává?
  - Ne s více než 46 zaměstnanci
  - Ne s více než 36 zaměstnanci
  - Ne s více než 26 zaměstnanci
- Po roce 2010 začalo vedení SBD SEVER pracovat na obnovení bytové výstavby. Věděli byste, který první dům v roce 2015 Stavební bytové družstvo SEVER dokončilo a zkolaudovalo?
  - Své nové sídlo v Bažantí ulici, v horním centru Liberce
  - Bytový dům v projektu „Oáza v centru“, dnešní Bytové družstvo Oáza v Kladenské ulici
  - Bytový dům s nebytovými prostory v ul. Na Poříčí, na tzv. Papíráku
- Stavební bytové družstvo SEVER provozuje pro své klienty z řad společenství vlastníků také kotelny na zemní plyn. Věděli byste, kolik kotelen aktuálně provozuje?
  - 44
  - 33
  - 22
- I v další otázce zůstaneme u plynových kotelen. Věděli byste, jaké průměrné ceny tepla dosáhly kotelny provozované SBD SEVER v roce 2023, tedy v roce, ve kterém byla cena tepla z liberecké teplárny po započtení 14,5% věcnostní slevy 995 Kč/GJ a cena ohřevu teplé vody 1075 Kč/GJ?
  - 855 Kč/GJ
  - 745 Kč/GJ
  - 635 Kč/GJ
- Stavební bytové družstvo SEVER se věnuje také realitní činnosti, která spočívá v prodeji bytů, prodeji družstevních podílů k nově postaveným družstevním bytům či komerčnímu pronájmu bytů. Věděli byste, kolik bytů do vlastnictví i družstevních podílů k bytům SBD SEVER již prodalo či pronajalo za posledních 10 let?
  - Více než 50
  - Více než 100
  - Více než 200
- Stavební bytové družstvo vydalo k 55. výročí svého založení knihu 60 kreslených vtipů. Kniha byla doplněna texty s informacemi o SBD SEVER a fungování bytových družstev a společenství vlastníků. Autorem textu je předseda představenstva a ředitel SBD SEVER Petr Černý. Víte ale, kdo je autorem ilustrovaných vtipů zaměřených na každodenní drsný život v bytových domech?
  - Petr Urban
  - Jaroslav Kerles
  - Martin Pohl „Marty“
- V předchozí otázce jsme zmínili současného předsedu představenstva a ředitele SBD SEVER Petra Černého. Ten se stal předsedou SBD SEVER v září roku 2002 a je tak nejdéle sloužícím předsedou v celé historii SBD SEVER. Věděli byste, kolikátým předsedou představenstva SBD SEVER v řadě současný předseda je?
  - 18
  - 14
  - 10
- Pokud jste pozorně četli předchozí otázku a znáte současný věk předsedy představenstva a ředitele SBD SEVER Petra Černého, nebude pro vás těžké spočítat, v kolika letech se stal předsedou představenstva Stavebního bytového družstva SEVER. Bylo to:
  - Ve 38 letech
  - Ve 33 letech
  - Ve 28 letech
- Blížíme se k závěru testu. Dokážete si tipnout, kolik procent zaměstnanců SBD SEVER v hlavním pracovním poměře ředitele družstva má vysokoškolské vzdělání?
  - Více než třetina
  - Více než čtvrtina
  - Více než pětina
- Stavební bytové družstvo SEVER se snaží pro své klienty pořádat také několik zábavných i vzdělávacích událostí během celého kalendářního roku. Věděli byste, jaké akce se konají v jednotlivých měsících roku?
  - Dětský den s SBD SEVER, LK a Spolkem veteránů – v červnu, festival elektronické hudby SEVER SYNTH FEST – v červenci, předvánoční seminář v listopadu; vánoční večer s SBD SEVER v rámci adventu na náměstí Dr. E. Beneše – v lednu
  - Dětský den s SBD SEVER, LK a Spolkem veteránů – v září, festival elektronické hudby SEVER SYNTH FEST – v říjnu; předvánoční seminář v prosinci; vánoční večer s SBD SEVER v rámci adventu na náměstí Dr. E. Beneše – v prosinci
  - Dětský den s SBD SEVER, LK a Spolkem veteránů – v září, festival elektronické hudby SEVER SYNTH FEST – v listopadu; předvánoční seminář v prosinci; vánoční večer s SBD SEVER v rámci adventu na náměstí Dr. E. Beneše – v prosinci

PŘEČETLI JSME ZA VÁS:

# LZE VLASTNÍKŮM JEDNOTEK ULOŽIT POVINNÝ ÚKLID CHODEB A JINÝCH SPOLEČNÝCH PROSTOR?

*Jedním z předpokladů kvalitního života v bytových domech jsou čisté a uklizené chodby, schody, sklepy a jiné společné prostory.*

Nejedno společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) se tak potýká s otázkou, jak řešit úklid a jiné nezbytné služby, jako je vyvážení popelnic před dům. Jako poměrně prosté řešení se přitom jeví rozdělit tyto služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek v domě (eventuálně mezi nájemce jednotek). Na každého vlastníka by tak úklid společných prostor připadnul kupříkladu jedenkrát měsíčně. Takovéto rozdělení služeb není ojedinělé ani v praxi, avšak rozšíření určité praxe ještě automaticky neznamená, že je daný postup v souladu s právem.

V tomto příspěvku blíže popisujeme, jestli (a případně za jakých podmínek) lze delegovat provádění úklidu v domě na jednotlivé vlastníky jednotek. Relevantní pro tvorbu závěrů pak jsou zejména názory německé judikatury, neboť česká doktrína a judikatura se dosud tímto tématem zevrubněji nezabývala. Příspěvek se sice věnuje problematice úklidu společných prostor v domě, ale jeho závěry jsou použitelné i pro podobné práce, které se pojí s bytovým spoluvlastnictvím (například údržba společné zahrady atp.).

## **Právní povaha úklidu společných prostor**

Předně je třeba zmínit, že úklid společných prostor v domě představuje službu, jejímž poskytovatelem je SVJ. Rozsah poskytovaných služeb si dle § 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. může SVJ určit samo, nicméně výslovná úprava toho, jakým způsobem by tyto služby měly být poskytovány (jestli musí být delegovány na osoby vně SVJ nebo si je SVJ může zajistit svépomocí), v tomto zákoně ani v občanském zákoníku obsažena není.

V českém právním prostředí lze nalézt převážně názory, že výše popsaná delegace provádění služeb na vlastníky možná není a že stejně tak nelze např. ani ukládat (smluvní) pokuty těm vlastníkům, kteří by své úklidové povinnosti nesplnili. Tyto závěry však nejsou podložené v podstatě žádnými relevantními argumenty.

Naopak je třeba vzít v potaz, že shromáždění SVJ zásadně mohou prostou většinou hlasů vlastníků jednotek přijímat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí (typicky ve formě domovních řádů). Ve spojení se stěžejní soukromoprávní zásadou autonomie vůle by se proto mohlo zdát, že většina hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění může všechny vlastníky zavázat k povinnému úklidu, a i k případným peněžitým sankcím pro případ, že řádně a včas uklízet nebudou.

## **Inspirativní německá judikatura**

Podívejme se ještě do německého právního prostředí, které je relevantní mj. v důsledku podobnosti tamní a tuzemské právní úpravy poměrů v bytových domech a v SVJ. V Německu se opakovaně dostaly až k vrcholnému orgánu soudní soustavy právní případy, v nichž figurovali vlastníci jednotek, kteří odmítli vykonávat služby, které jim SVJ svým usnesením uložilo.

V prvním rozhodnutí BGH posuzoval platnost rozhodnutí SVJ, kterým si shromáždění odhlasovalo povinnost vlastníků jednotek uklízet v zimních měsících prostranství před domem (příčemž k úklidu mělo docházet každý týden). BGH vyhodnotil tento

postup jako nepřipustný. V právní větě svého rozhodnutí uvedl, že sice může být za určitých podmínek přípustné uložit vlastníkům jednotek popsanou povinnost úklidu, na druhou stranu se tak ale nemůže stát většinovým rozhodnutím SVJ, nýbrž jen dohodou všech spoluvlastníků.

Ve druhém rozhodnutí BGH nešlo o povinnost ukládanou všem vlastníkům, nýbrž výlučně jednomu vlastníku jednotky. Tento vlastník zabezpečil své garážové stání v suterénu domu roletou a vraty, aby předcházela odcizení svého vozu (k čemuž již v minulosti došlo). SVJ však tento jeho počín neschválilo, ba naopak mu uložilo, aby zmíněné stavební úpravy ve stanovené lhůtě odstranil, a to pod pohrůžkou soudního vymáhání této povinnosti. Zatímco prvoinstanční soud dal SVJ za pravdu, BGH zaujal názor, že vlastníkům jednotek nelze většinovým usnesením SVJ ukládat povinnosti k plnění nad rámec nákladů, které jsou povinni nést ze zákona. Rozhodnutí SVJ tudíž nemohlo vyvolat zamýšlené právní účinky. BGH tedy logicky rozlišil mezi povinnostmi, které zákon předepisuje, a dodatečnými povinnostmi k plnění.

Opomenout bychom neměli ani rozhodnutí, v němž BGH řešil zákonnost usnesení, kterým shromáždění SVJ uložilo vlastníku přízemní jednotky, s níž bylo spojeno výlučné právo užívat přílehlou zahradu, povinnost provádět údržbu této zahrady. Soud (i s ohledem na již popsanou předcházející rozhodovací praxi) obecně konstatoval, že každému vlastníku jednotky náleží právo, aby okruh jeho povinností k plnění spjatých s vlastnictvím jednotky nebyl rozšiřován nad zákonný rámec (popřípadě nad rámec stanov SVJ), aniž by dotčený vlastník s daným rozšířením vyslovil souhlas. Jinými slovy z tohoto rozhodnutí plyne závěr, že pro uložení komisivní povinnosti úklidu je třeba souhlasu toho vlastníka, kterému má být tato povinnost uložena. Pokud má být úklidová povinnost uložena všem vlastníkům v domě (byť se v úklidu budou pravidelně střídali), bude tedy nezbytný souhlas všech vlastníků.

## **Vhodný postup ze strany SVJ**

Máme za to, že zmíněné judikaturní závěry lze přenést i do českého prostředí (a překlenout tak absenci relevantních českých zdrojů). I naše předpisy výslovně zmiňují náklady, které jsou vlastníci jednotek povinni nést – např. § 1181 občanského zákoníku stanoví povinnost vlastníků k úhradě záloh na poskytované služby (a s tím spojené právo na řádné vyúčtování ze strany SVJ).

Naproti tomu povinnost k nepeněžitému plnění v podobě úklidu společných prostor (zametání listí, odklízení sněhu atd.) zákon nepředpokládá. Argument o dispozitivnosti úpravy je sice na jednu stranu pravdivý, ovšem k úpravě práv a povinností odchýlně od zákona bude zapotřebí souhlasu dotčeného vlastníka. V opačném případě by se dalo hovořit i o nepřipustném zásahu do vlastnického práva, pokud by vlastníku byla bez jeho schválení uložena povinnost k plnění, se kterou nevyslovil souhlas.

Právní východiska přesto existují a jsou přinejmenším tři, která naznačujeme postupně v pořadí od „nejobyčejnějšího“ po nejvíce propracované. SVJ může:

1. delegovat služby na třetí osobu (typicky profesionála v oblasti úklidu, popř. správcovskou společnost) a vlastníci jednotek budou následně hradit náklady těchto služeb tak, jak jim zákon ukládá;

*pokračování na straně 6*

2. delegovat na své členy, tj. jednotlivé vlastníky jednotek, a to ve formě dohody všech vlastníků jednotek, kterým by tyto povinnosti měly vzniknout. Co se týká ukládání smluvních pokut pro případ nesplnění úklidové povinnosti, zde bude třeba vycházet z faktu, že smluvní pokuta představuje standardní utvrzovací prostředek. Pokud se na smluvní pokutě v přiměřené výši usnesou všichni vlastníci, bude takový postup po právu, neboť smluvní pokutu nelze v případě úklidové povinnosti označit obecně za rozpornou s dobrými mravy či veřejným pořádkem. Zdůrazňujeme však, že i s ujednáním o smluvní pokutě budou muset souhlasit všichni vlastníci, kterých by se měla pokuta případně týkat;

3. diferenciovat služby a platby mezi jednotlivé vlastníky.

### Zhodnocení současné praxe v bytových domech

V závěru ještě pro úplnost uvádíme, že aktuální praxe v bytových domech, kde vlastníci uklízí společné části, je zpravidla společenskou úsluhou, a nikoli plněním smluvních (právních) povinností. Jen ze samotného dlouhodobého úklidu totiž nelze dovodit, že by vlastníci projevili vůli o vzájemné závaznosti, která je k uzavření dohody zapotřebí. Pokud by tedy vlastník s prováděním úklidu náhle přestal, nelze ho za to nijak penalizovat, neboť poskytování společenské služby je jeho právně nevymahatelnou dobrou vůlí.

Zdroj: Advokátní deník, JUDr. Ondřej Drachovský, advokát ve spol. ZVOLSKÝ ADVOKÁTI s.r.o. spolupracující redaktor, Kristián Fischer paralegal ve spol. ZVOLSKÝ ADVOKÁTI s.r.o. INFORMAČNÍ BULLETIN – ROČNÍK XXV. – 2 / 2024 SDRUŽENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČR, z. s.

## I. ETAPA DRUŽSTEVNÍ ZAHRADY GALLAS V LIBERCI JDE DO FINÁLE

### NOVÍ OBYVATELÉ SPOLEČNĚ SE STAVEBNÍKY ZALOŽILI SPOLEČNĚ ZAHRADU A NASÁZELI STROMY

Obyvatelé první etapy projektu Zahrady Gallas v Liberci se dočkají svého bydlení dřív – nastěhují se už letos na podzim. Družstevní byty jsou prodané z 80 procent. Vybírat je možné už i z druhé etapy, kterou investoři dokončí do konce příštího roku. Původně nevyužitý brownfield nedaleko centra města se postupně proměňuje v komunitní bydlení rodinného typu. Celkem vznikne do konce roku 2025 ve Františkově 166 nových bytů. Investoři si navíc hlídají urbanistické řešení prostoru, jejich cílem je revitalizovat celou lokalitu. Součástí projektu jsou tak nebytové prostory, místa na jógu i odpočinek, a především komunitní zahrada s grill pointy. Zahradu ve středu 22. května 2024 založili zástupci stavebníků spolu s budoucími obyvateli.

V blízkosti nových domů se tak zazeleňovalo prvních 13 stromů. Budoucí místní obyvatelé tak založili komunitní zahradu, která se stává součástí jejich nového

domova. Chybět v ní nebude prostor pro odpočinek, setkávání, sport i hřiště pro děti. V Zahradě Gallas nově rostou břízy, jinan, kalina a javor. „Druhové složení dřevin odpovídá místním podmínkám. Zároveň zde chceme vytvořit přírodní komunitní zahradu s parkovou úpravou, proto tu kombinujeme stromy původní i mírně exotické, například již zmiňovaný jinan nebo jertlíny. Dále vybudujeme záhony s výsadbami trvalek a sad, ve kterém bude možné za pár let trhat jablka nebo třešně. Je tu i prostor pro založení zeleninových záhonů. Součástí území je také Františkovský potok, jehož koryto je částečně vyvedené na povrch a stane se součástí kompozice celé zahrady,“ prozrazuje plány Gabriela Dušková, projektantka zeleně.

V projektu Zahrady Gallas je stále možné ve vybrané dny navštívit ukázkový vybavený byt. Zájemci tam také získají informace o formě a možnostech družstevního bydlení, které stále patří mezi nejvýhod-

nější formu vlastnictví. Budoucí družstevníci si totiž nemusí brát hypotéku a stačí jim složit pouze 20 % hotovosti. Tato forma je proto výhodná právě pro mladé lidi a rodiny s dětmi.

Výstavba družstevních bytových domů z pera prestižního anglického architektonického studia Chapman Taylor, vychází z prvorepublikových činžovních vil typických pro Liberec. Architektem, který projekt dotvořilo je studio Třiarchitekti pod vedením Davida Mareše. Jednotlivé domy budou maximálně šestipodlažní s ustupujícím sedmým patrem s pětáctiřiceti byty. V první etapě vzniká na Františkově čtyřiašedesát družstevních bytů. Ve druhé pak stavebníci dokončí do konce roku 2025 dalších sedmasedmdesát bytů.

Projekt Zahrady Gallas staví společně Coop Development, Ungelt Partners, Stavební bytové družstvo Sever a Stavební bytové družstvo Praha.



# NAPSALI O NÁS:

## STAVBAŘI V LIBERECKÉM KRAJI DOKONČILI V PRVNÍM ČTVRTLETÍ VÍC BYTŮ, ZÁJEM ROSTE

Liberec 22. května (ČTK) – Stavbaři v Libereckém kraji dokončili v prvním čtvrtletí letošního roku 201 nových bytů, o 5,8 procenta více než ve stejném období loňského roku. Počet zahájených staveb bytů ale o 12,7 procenta klesl, stavět se podle Českého statistického úřadu (ČSÚ) začalo 248 bytů. Zatímco v dokončené výstavbě převažují rodinné domy, v nově zahájené se jedná hlavně o bytové projekty. Podle developerů po loňské stagnaci trhu zájem o bydlení znovu roste, zjistila ČTK.

„Loni, jak se zvýšily hypotéky, náklady na financování a vůbec nejistota lidí, tak byl zájem nižší než v předchozích letech. Letos od začátku roku zase vnímáme, že přišla vlna zájemců a jenom za poslední měsíc tady máme sedm podepsaných smluv,“ řekla dnes ČTK Anna Ježková za společnost Coop Development, která je jedním z investorů projektu družstevního bydlení Zahrada Gallas v Liberci. Aktuálně nabízí

166 bytů, první etapa je z 80 procent obsazená a z druhé, která teprve vyrůstá, je obsazeno deset procent bytů.

Zahrada Gallas vzniká na místě někdejší textilní továrny. Společnosti Coop Development, Ungelt Partners, liberecké Stavební bytové družstvo (SBD) Sever a Stavební bytové družstvo Praha tam plánují postavit přes 300 družstevních bytů v sedmi domech. Stavba prvních dvou začala v říjnu 2022 a první obyvatelé se do nich budou stěhovat letos na podzim. „Družstevní bydlení je alternativa zejména pro ty klienty, kteří z nějakého důvodu nemohou nebo nechtějí žádat hypotéku,“ doplnil Petr Černý, předseda představenstva SBD Sever, které je dalším z investorů.

Zájemcům stačí u družstevního bytu složit jednorázový členský příspěvek a 20 procent ceny bytu, zbytek pak splácí ve formě nájmu. Úvěr si bere družstvo nikoli zájemci o byt. Úročení je podle Černého aktuálně

pod 5 procenty. „Garantujeme aktuálně jako developer roční úrokovou sazbu 3,99 procenta,“ dodal Černý. Ceny bytů začínají od 2,34 milionu korun za 1+kk o rozloze necelých 39 metrů čtverečních, kde zájemci stačí zaplatit 50.000 korun členský příspěvek družstvu a 668.900 korun, zbytek pak bude splácet v nájmu 40 let.

V Liberci se nejedná o jediný projekt, první ze 125 bytů nabídne k nastěhování v závěru letošního roku také rezidenční komplex Tři věže v libereckých Starých Pavlovicích. Nové byty v centru krajského města nabízí také projekt Tiskárna Kristiánov, kde zahájí také duhou etapu a celkem v areálu bývalé tiskárny vyroste 200 bytů. Výstavbu 247 bytů Residence Promenáda připravuje v centru Liberce developerská společnost Luxury Home, byty nabídne jak do vlastnictví, tak počítá s družstevními byty. Stavbu plánuje zahájit ve druhé polovině roku.

Zdroj: ČTK

## BÝVALÝ BROWNFIELD PŘIVÍTÁ OBYVATELE NA PODZIM. VZNIKLY ZÁKLADY KOMUNITNÍ ZAHRADY

Přes sto stromů a dva tisíce trvalek bude tvořit komunitní zahradu s parkovou úpravou, která nabídne obyvatelům projektu Zahrada Gallas prostor pro odpočinek, setkávání se a sport i hřiště pro děti. V blízkosti nových domů se dnes zazelenalo prvních třináct stromů, a to břízy, jinany, kaliny a javor.

„Druhé složení dřevin odpovídá místním podmínkám. Dále vybudujeme záhony s výsadbami trvalek a sad, ve kterém bude možné za pár let trhat jablka nebo třešně. Je tu i prostor pro založení zeleninových záhonů. Součástí území je také Františkovský potok, jehož koryto je částečně vyvedené na povrch a stane se součástí kompozice celé zahrady,“ prozradila projektantka zeleně Gabriela Dušková.

První etapu projektu družstevního bydlení se podařilo dokončit s předstihem, první obyvatelé se nastěhují už letos na

podzim. Mezi nimi bude i Martin Kubíček. „Dávalo mi to smysl, abych byl blíž přírodě. Nestěhuji se sem nastálo, spíše jako víkendové bydlení,“ řekl Deníku.

Aktuálně se provádí kompletace, kolaudaci plánují během letních prázdnin. Bytové domy jsou primárně určeny pro rodiny s dětmi, vyrostly na bývalém brownfieldu. Projekt staví společně Coop Development, Ungelt Partners, Stavební bytové družstvo Sever a Stavební bytové družstvo Praha a jeho cílem je propojit minulost a přítomnost. Svým názvem odkazuje na osobnost hraběte Franze Clam-Gallase a patronkou projektu se stala jeho pravnučka Agathe Maria Széchényi. Ta před rokem a půl řekla na základní kámen projektu. „Když jsem byla požádána, zdali bych převzala patronát, nemohla jsem učinit jinak než svou účast přislíbit,“ okomentovala tehdy celý akt.

Družstevní byty jsou prodané z 80 procent. Vybírat je možné už i z druhé etapy, kterou investoři dokončí do konce příštího roku. „Pracujeme už na dokončovací pracích především vevnitř. Málokdy se to podaří, ale díky vstřícnosti dodavatelů i práci nás všech mohou rodiny do Vánoc skutečně bydlet ve svém. Zbývá nám posledních pár volných bytů,“ informovala Anna Ježková za Coop Development. „My jsme to zrychlili. Stavbu jsme připravovali v době, kdy vypukla válka na Ukrajině a byla energetická krize. Obávali jsme se, jaký bude stav stavebního průmyslu,“ dodala.

Druhá etapa už je zahájena, dokončení výstavby se předpokládá na konci roku 2025 a předávání bytů na jaře 2026. A třetí etapa by měla být hotova do konce téhož roku.

Zdroj: Jiří Louda, 22. 5. 2024  
liberecky.denik.cz – Jiří Louda,  
rubrika: Liberecko

# SOUSEDSKÉ SPORY V BYTOVÝCH DOMECH

Se sousedy v bytovém domě to může být někdy těžké, zvláště když například nedodrží noční klid nebo Vás obtěžují nadměrným hlukem, který vychází z jejich bytu, a to i během dne. Stěny mezi sousedními byty bohužel mnohdy snesou méně, než bychom si přáli. Přesto, že právní předpisy vymezují základní práva a povinnosti obyvatelů bytových domů při užívání bytů, je velmi často složité se svých práv domoci. Navíc tzv. sousedské spory si primárně řeší vlastníci jednotek samy. Samotné společenství vlastníků jednotek (SVJ), pokud v domě vznikne, totiž zajišťuje „pouze“ správu společných částí domu a pozemku. Byty do společných částí domu rozhodně nepatří, a tak si každý vlastník jednotky zajišťuje správu svého bytu sám. SVJ může svému členovi pomoci tím, že mu sdělí jméno a adresu vlastníka dané jednotky, popřípadě jméno a adresu jeho nájemníka. Ust. § 1179 občanského zákoníku totiž stanoví: „Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.“ V této souvislosti existuje i zákonná povinnost vlastníka jednotky tyto informace sdělit SVJ. Bohužel v praxi se často stává, že samotní vlastníci jednotek tuto zákonnou oznamovací povinnost ignorují a SVJ tyto informace o svých nájemnících nesdělují. Vlastníka konkrétní jednotky lze však vždy dohledat na katastru nemovitostí, a to i bez součinnosti SVJ (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>). Stačí znát adresu daného bytového domu a číslo jednotky.

## Kde končí práva Vašeho souseda a kde začínají ta Vaše?

Z právního pohledu má vlastník jednotky právo výlučně užívat a spravovat svůj byt, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv. To znamená, že vlastník jednotky je při výkonu svého práva vždy omezen vlastnickým právem jiných osob, tj. dalších vlastníků jednotek v bytovém domě. Výkon vlastnického práva tedy není neomezený a žádný vlastník jednotky si v bytě nemůže dělat, co se mu zamane. Východiskem

obranou proti obtěžujícímu chování souseda je ust. § 1012 občanského zákoníku, dle kterého se vlastníku jednotky zakazuje závažně rušit práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Obtěžování může spočívat v mnoha činnostech, zejména pak v pronikání imisí do sousedního bytu. Imisemi se rozumí například zápach, kouř, psí štěkot nebo jiný hluk, a to v noci i ve dne. Na hluk v denní dobu (tj. od 6.00 do 22.00 hodin) se vztahují hygienické limity stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb. Podle těch nesmí vnitřní hluk v obytných místnostech přesáhnout 40 decibelů a hluk z hudby, zpěvu a řeči má dokonce speciální limit 35 decibelů. V noci je to pak o 10 decibelů méně. Pokud dělají sousedi hluk v době mezi 22:00 až 06:00 hodinou, může být chování podle § 5 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, posouzeno jako rušení nočního klidu.

## Porušování pravidel ve společných prostorech domu

Pokud se však jedná o porušování pravidel ve společných prostorech bytového domu, tj. například kouření nebo nepořádek na společných chodbách domu, ale i zápach, který vychází z bytu do společných prostor, nejedná se v tomto případě o klasické sousedské spory, které jsou předmětem tohoto článku, ale tyto záležitosti řeší právě SVJ nebo správce bytového domu. Je dobré vědět, že pravidla chování v bytovém domě jsou nejčastěji specifikována v domovním řádě. V případě SVJ je domovní řád součástí stanov, nebo je přijímán samostatným rozhodnutím a vyvěšen ve společných prostorech domu. Domovní řád by měl pravidla obsažená v právních předpisech co nejvíce konkretizovat a podat je uživatelům domu co nejsrozumitelněji, aby po jeho přečtení bylo každému jasné, jak se má v domě chovat. Pokud tedy zjistíte jakékoliv porušování pravidel chování ve společných prostorech domu, můžete tak kontaktovat přímo vaše SVJ nebo správce, který by měl situaci řešit.

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

## Jak řešit sousedské spory

Pro zachování dobrých sousedských vztahů je nejlepší řešit spory se sousedem domluvou. Pokud toto řešení není možné, pak doporučuji zaslat písemnou výzvu k odstranění závadného stavu, a to nejlépe doporučeným dopisem. Jak již bylo uvedeno výše, jméno a bydliště vlastníka jednotky Vám sdělí SVJ nebo lze dohledat na katastru nemovitostí. Pokud ani po této výzvě nebude sjednána náprava, lze problémové chování souseda řešit dvěma způsoby, a to „přes úřady“ nebo „přes soud“. V prvním případě jen v podstatě upozorníte na porušování obecně závazného předpisu a předáte řešení do rukou příslušného úřadu. Například v případě, když se jedná o rušení nočního klidu, je na místě přivolat Městskou policii. Pokud totiž soused působí hluk mezi 22:00 až 6:00 hodinou, dopouští se přestupku proti veřejnému pořádku, za který lze uložit pokutu až do výše 10 000 Kč. Policii můžete zavolat i v případě ustavičně štěkajícího psa. Kontaktovat v tomto případě můžete i městský úřad, hygienu nebo při podezření, že je zvíře v bytě týráno nebo chováno v nevhodných podmínkách i veterinární správu. Pokud se Vám problém se sousedem nepovede vyřešit ani touto mimosoudní cestou a situace se opakuje, můžete podat tzv. sousedskou žalobu. Nicméně v tomto případě, musíte počítat s tím, že důkazní břemeno leží na Vás. Pokud Vám například vadí zápach z cigaret, budete muset prokázat, že je ve Vašem bytě přítomný cigaretový zápach, který se do Vašeho bytu dostal z bytu souseda a který podstatně omezuje obvyklé užívání Vašeho bytu. V případě hluku pak může sloužit jako důkaz měření decibelů, případně zdokumentování situace nezávislými svědky nebo notářem. Pokud soud vyhrajete, bude sousedovi na základě soudního rozhodnutí vymezena povinnost zdržet se daného protiprávního jednání. V každém případě doporučuji si vždy vyhledat služby advokáta, který Vám v této problematice dokáže poradit a navrhne, jak v konkrétním případě nejlépe postupovat.

## Vyhodnocení velkého letního testu Jak dobře znáte SBD SEVER

Za každou správnou odpověď si započítejte 1 bod.

**Správné odpovědi:** 1a) 2c) 3c) 4a) 5c) 6c) 7a) 8c) 9c) 10a) 11c) 12c) 13a) 14c) 15c) 16a) 17c) 18c) 19a) 20c)

**Vyhodnocení: 17–20 bodů** | Vaše znalosti o SBD SEVER jsou opravdu famózní a prakticky není nic, co byste o našem družstvu nevěděli. Nezbyvá než smeknout a gratulovat k tak skvělému výsledku. Test jste zvládli s velkým přehledem a znalostmi.

**13–16 bodů** | Tak tohle je velice dobrý výsledek. Je vidět, že SBD SEVER znáte opravdu dobře, protože otázky v testu byly velmi těžké. Ale Vy jste je zvládli opravdu bravurně. Prostě parádní výkon.

**9–12 bodů** | Tak tímhle testem jste prošli s uspokojivým výsledkem.






Pár věci jste sice nevěděli nebo správně netipovali, ale testík to byl opravdu náročný a Vaše celkové skóre není rozhodně vůbec špatné.

**5–8 bodů** | Pro Vás byly některé otázky opravdu moc těžké, ale nakonec jste se s testem vypořádali statečně. Rozhodně to není špatný výsledek. Spoustu věcí o SBD SEVER se můžete dozvědět na našich webových stránkách nebo četbou našeho čtvrtletníku Zpravodaj SEVERU.

**0–4 body** | Tak tenhle testík Vám dneska moc nesedl, ale uznáváme, že byl fakt těžký. Nevadí, příště to bude určitě o poznání lepší, zejména když se párkrát začtete do našeho Zpravodaje nebo hodíte očko na náš web.



# KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: LOL, IOMI, YLO, AKRE	ANGL. HRA	SEMITSKÁ BOHYNĚ	1.DÍL TAJENKY		ZKR. SLEZSKÉ DIVADLO	SOUHLAS	PRÁVO ODPORU	OTESAT		SPZ KLADNO	2.DÍL TAJENKY	ASIJSKÁ BAVLNA	PŘÍSTAV
RUSKÝ TERÉNNÍ AUTOMO- BIL				DEZIN- FEKČNÍ PROSTRĚ- DEK					TĚSNÝ				
ANGL. SPOJKA				TENTO DEN PRAVDĚ- PODOBNĚJI					DEKAGRAM (HOV.) RUB POŠTOVNÍ ZNÁMKY				
4.PLANETA SLUNEČNÍ SOUSTAVY					SVAZEK ROŠTÍ SLOVEN- SKY AKR					CITO- SLOVCE ZAVRČENÍ FR. JEDEN			
OBDOBÍ						OCHUTNÁ- VAT NÁDOBA U STUDNY							
 OHRADA		POKLOP NITRA (BÁS- NICKY)					SLITINA					ZČÁSTI	NA ZADNÍM MÍSTĚ
MALÝ PLECH							ZN. TELLURU 3.DÍL TAJENKY			ŘÍMSKÝCH 1505 NÁZEV ZNAČKY DUSÍKU			
SOUČÁST MASTÍ				NĚM. ČERVENÝ CHEMICKÝ PRVEK ZNAČKY NB				MINCE CITO- SLOVCE CINKNUTÍ					
TAMTEN					PŘEDMĚT KYT				ŽENSKÉ JMÉNO (2.2.) SET				
VYTÁH- NOU ZBRAŇ						PRES				CIZÍ MUŽSKÉ JMÉNO			
 PSOVITÁ ŠELMA		DOMÁCKY TOMÁŠ MODEL AUTOMO- BILKY KIA				OSOBNÍ ZÁJMENO NĚHA				AUTRALSKÝ PŠTROS AFRICKÝ SLON			
MALÝ PTÁK							SPOJKA PODŘADÍCÍ ŘÍMSKY 12					STRYCH- NIN	ŠPAŇ. EXKRA- LOVNA
ŘÍMSKY 54				ŘÍMSKY 59 PUČET				STROMO- ŘADÍ KOREJSKÝ POLITIK					
KOKRŠPA- NĚL					ZÁŠKUB V OBLIČEJI NASÁVATI				OSUDOVÉ ZNAMENÍ JEZERO V RUSKU				
 POŠTOVNÍ NOVINOVÁ SLUŽBA		NĚM. ČLEN URČITÝ SUDÁNSKÁ ŘEKA				ŘÍMSKY 3 CIZÍ MUŽSKÉ JMÉNO				DOMÁCKY ADOLF KÓD SALVA- DORU			
VÝROBEK Z PLYŠE							STAVBA PŘES ŘEKU POPĚVEK					INIC. HERCE SOVÁKA	ZÁPOR
ŠÍŘITEL								MLÝN NÁŘEČNĚ					
KOVOVÁ SMĚS DVOU NEBO VÍCE PRVKŮ								ŘÍMSKY 4			ZN. SELENIA		

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

# ZEPTEJTE SE SVÉHO DĚDY, JAK CHCE TRÁVIT SVŮJ VOLNÝ ČAS!

## RoSa v Liberci nabízí bydlení v soukromí, a přesto bohatý program, který podpoří aktivní seniory

RoSa je moderní alternativou k tradičním domovům pro seniory. Řada jejich obyvatel chodí cvičit do místního fitness, na procházky v lesích v okolí Liberce, navštěvují místní kino, přednášky a společenské akce, nebo si užívají širokou nabídku kroužků a workshopů, které jsou přímo v domě. Každý senior má svoji vlastní bytovou jednotku o velikosti 1kk až 3kk. Byt si zařídí dle svého tak, aby se tam cítil jako doma. Psí nebo kočičí miláčci jsou vítáni a k dispozici jim i pohotovostní asistent. Například v podobě Ireny Koppové – Irenky, jak jí místní obyvatelé rádi říkají. „Pečovatelství je to, co mě naplňuje. Jakmile jsem o RoSe uslyšela, šla jsem se do ní podívat a zjistit, jak funguje. Hodně lidí to haní, a to mě mrzí, měli by se přijít podívat, jak jsou tu místní obyvatelé šťastní. Pomáhá jim ten pocit bezpečí a soukromí zároveň,“ říká. Pohotovostní asistent pomáhá obyvatelům RoSy s jednoduchými úkony v domácnosti, když je potřeba někam je odveze, nebo jen doprovodí ven. Nuda v RoSe rozhodně není. V ceně bydlení je také celá řada dalších služeb jako například dovoz léků, v budově je praktický lékař, geriatricka, fyzioterapeut, zubař, masér, obchod s potravinami, restaurace, pekárna, vinotéka a další.

Obyvatelé se již teď těší na akci roku – letní módní přehlídku, kterou může navštívit zdarma každý. Stejně tak Centrum RoSa, stačí si vybrat z pestrého programu. Místní také rádi provedou ty, co by mohli mít třeba nějaké obavy, jak to v podobném domě seniorů vypadá.



Pani Aninka Blažková s vnuky

Nejbližší dny otevřených dveří jsou 17. července, 21. srpna nebo 18. září 2024. Objednat se lze na bezplatné lince +420 800 800 750. Více informací na [www.rezidencerosa.cz](http://www.rezidencerosa.cz).

## Přijďte se podívat na druhou módní přehlídku seniorů! Senioři z Liberecké RoSy opět vyjdou na červený koberec

Ve čtvrtek 15. srpna se od 14 hodin mohou všichni zájemci přijít podívat na unikátní módní přehlídku. V prostoru před komunitním domem RoSa předvedou modelky i modelové 60+ oblečení ve stylu Pohádek tisíce a jedné noci. Modely zapůjčí C&A, a modelky ozdobí skvosty značky Preciosa. Letošním patronem, který přijde seniory podpořit a možná vyjde i na červený koberec je herec Miroslav Etlzer. „Módní přehlídka tradičně patří mezi nejoblíbenější



Eva Hrušková a Jiří Sklenička Zderazský, nejstarší model 2023

akce Centra RoSa. Scházejí se při ní celé rodiny, baví se obyvatelé i návštěvníci, kteří přicházejí. A to je na tom vlastně to nejlepší, naplňuje se myšlenka propojení generací, a i děti a příbuzní seniorů vidí, jak jsou jejich rodiče či prarodiče spokojeni. Věřím, že stejný zážitek budou mít i obyvatelé Liberce a všechny je tímto zvů,“ říká Anna Ježková, zakladatelka RoSy. Akci pořádá liberecké Centrum RoSa a vstup na ní je pro všechny zdarma.

## SEZNAMTE SE!

### Představujeme ty, kteří v RoSe pracují

Práce v RoSe mnohdy neznamená, že si uděláte svoji práci a tím to končí. Většina lidí, kteří v RoSe pracují na různých pozicích se setkává přímo se seniory, také si s nimi povídají a pomáhají jim při jejich každodenních starostech i radostech. Tak je tomu i u Štěpánky Vodičkové, dámy, která za sebou nechává na chodbách RoSy krásnou vůni.

Štěpánku vyslalo pracovat do RoSy sdružení Tulipán, které zaměstnává osoby se zdravotním znevýhodněním. V RoSe uklízí už rok. Má na starosti společné prostory i soukromé byty obyvatel. „Setkávám se při svojí práci s lidmi, nějaké zkušenosti mám i se seniory, vždy si u toho s nimi popovídám. Schody jsou v RoSe náročné, ale jak je budova nová a vzdušná, tak se uklízí dobře. Mám v tom už vlastní systém.“ Štěpánka za sebou vždy nechává jemnou vůni, která prostor krásně provoní a zároveň dezinfikuje. Ve volném čase dává přednost výletům do přírody i do města. Miluje snídaně a všem je doporučuje, protože jsou podle ní nejlepší začátek dobrého dne!



Uklízečka, paní Štěpánka Vodičková

# SEVER SYNTH FEST

FESTIVAL ELEKTRONICKÉ HUDBY  
ELECTRONIC MUSIC FESTIVAL

9. LISTOPADU / NOVEMBER 9, 2024

DŮM KULTURY LIBEREC

NÁM. SOUKENNÉ 613/3, LIBEREC IV - PERŠTÝN

OD 16:30 / FROM 4:30 P.M



COVENANT

(SWE)

DE / VISION

(DE)

EMPATHY TEST

(UK)

ROTTERSAND

(DE)

LAKESIDE X

(CZ)

ABSURD MINDS

(DE)

VANESSA

(CZ)

DECLINE

(CZ)

P.M. BAND

(CZ)

[WWW.SEVER-SYNTH-FEST.CZ](http://WWW.SEVER-SYNTH-FEST.CZ)

PŘEDPRODEJ VSTUPENEK

[WWW.EVSTUPENKA.CZ](http://WWW.EVSTUPENKA.CZ)

# DĚTSKÝ DEN SEVER

S TEPLÁRNOU LIBEREC, SPOLKEM VÁLEČNÝCH  
VETERÁNŮ ČSPP, LIBERECKÝM KRAJEM  
A SBD SEVER



SOBOTA

7.9.

AREÁL  
VESEC

VSTUP ZDARMA

NA PROGRAMU:

PŘIPOMENUTÍ 1944 - VYLODĚNÍ V NORMANDII,  
BOJOVÁ VOJENSKÁ UKÁZKA, DOBOVÁ TECHNIKA V AKCI,  
**DĚTSKÉ ATRAKCE, SOUTĚŽE O CENY,**  
UKÁZKY TECHNIKY HASIČŮ, POLICISTŮ A ARMÁDY,  
FOTOLETY VRTULNÍKEM, HUDEBNÍ VYSTOUPENÍ

 TEPLÁRNA  
LIBEREC  
člen skupiny ENETIQ

 Liberecký  
kraj

 Ministerstvo  
obraný  
České republiky

 Etset

 SBD  
SEVER  
PROFESIONÁLNÍ SPRÁVA  
VAŠEHO DOMOVA

[www.detskydenvevesci.cz](http://www.detskydenvevesci.cz)