

ZPRAVODAJ

1

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 1 • ROČNÍK 26 • ZDARMA



DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA
NA PRAŽSKÉM CHODOVĚ | 5



ZAHRADA GALLAS:
DO VÁNOC V NOVÉM BYTĚ | 6

POUŽÍVÁTE UŽ NAŠÍ APLIKACI G5I? | 8

NÁHRADNÍ
SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ | 9



POSLEDNÍ VÝZVA

BYTOVÝ DŮM REZIDENCE LILIOVÁ: POSLEDNÍ BYTY IHNED K NASTĚHOVÁNÍ

Stavební bytové družstvo SEVER Liberec ukončilo výstavbu bytového domu Rezidence Liliová. Po projektu družstevního bydlení Oáza v centru z roku 2021 zkolaudovalo tento nový bytový dům v centru Liberce, jen pár metrů od krajské knihovny, Divadla F. X. Šaldy či liberecké radnice.

Nový dům nabízí celkem 28 luxusních bytů nejrůznějších velikostí od menších garsonek až po velkoprostorové pětipokojové byty. Největší z nich jsou pak situovány do nejvyššího patra budovy a mají vlastní přístup schodištěm z bytu přímo na privátní střešní terasu. Dům disponuje nadstandardním počtem parkovacích míst, které jsou převážně umístěny v zakladačích a také dvěma nebytovými prostory pro komerční využití.

V současné době jsou k dispozici poslední byty k okamžitému nastěhování.

Redakce



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.rezidenceliliova.cz



**NADUPANEJ
PŘÍMĚŠTÁK**

VĚDÁTOR
15.7.-19.7. | 19.8.-23.8.

ARTCAMP
22.7.-26.7.

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

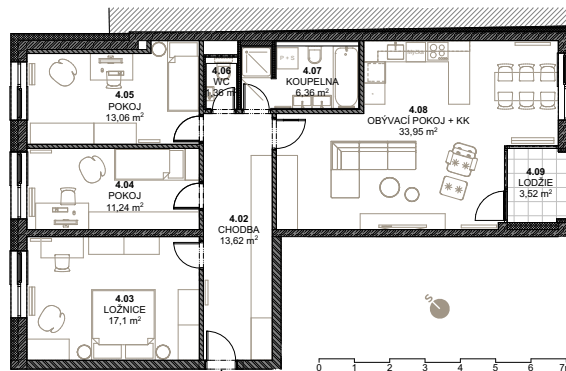
TROSEČNÍK
12.8.-16.8.

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

více info elset.cz kontaktní tel.: 604 295 403

Byt č. 15

Podlaží
4. NP
Kategorie
4KK
Orientace
JV, SZ



9 075 340 Kč
cena včetně DPH

Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
4.02	CHODBA	13,62 m ²
4.03	LOŽNICE	17,10 m ²
4.04	POKOJ	11,24 m ²
4.05	POKOJ	13,06 m ²
4.06	WC	1,36 m ²
4.07	KOUPELNA	6,36 m ²
4.08	OBYV. POKOJ + KK	33,95 m ²
4.09	LOŽNICE	3,62 m ²
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU		100,21 m²

Plochy místností jsou orientační.
Podlahová plocha bytu dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 101,43 m².
K bytu je nutné zakoupit jedno parkovací stání, druhé parkovací stání je možné zakoupit až do vyčerpání kapacity.
K bytu náleží 1 sklepní kóje.

PŮDORYS



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

V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | Poslední výzva bytového domu Rezidence Liliová: Poslední byty ihned k nastěhování
- 4 | Přečetli jsme za Vás: Společenství vlastníků a koupě domu kolem pozemku
- 5 | BD SEVER navázalo na úspěšnou spolupráci s pražskými bytovými družstvy a finským developerem YIT: V nabídce poslední družstevní byty na pražském Chodově
- 6 | Zahrada Gallas – to je nové družstevní bydlení v Liberci Františkově: Pro nové zájemce nyní garance úrokové sazby 3,99 % ročně a byty do Vánoc k nastěhování
- 8 | Rozdíl v náměrech odběru vody mezi fakturačním vodoměrem a součtem bytových vodoměrů je přirozený, neměl by ale překročit 20 %
Používáte už naši aplikaci? V G5i naleznete nejen vyúčtování či předpisy zálohových plateb za služby ke svému bytu, ale i další informace, stáhnout si můžete i mobilní verzi
- 9 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové, tentokrát na téma náhradního shromáždění vlastníků
- 10 | Křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 11 | Obyvatel Rezidence RoSa, liberecký malíř Jiří Sklenička Zderazský oslavil devadesátku a začal dávat kurzy kreslení

FOTO NA TITULU:



Po odstranění lešení se první z domů ukázal v celé své kráse s novou fasádou. Byty v prvních dvou domech budou k nastěhování do konce tohoto roku.

SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

ve svých rukou právě držíte první vydání již 26. ročníku Zpravodaje Severu, čtvrtletníku, který vydává Stavební bytové družstvo SEVER pro všechny obyvatelé bytů v domech, které SBD SEVER spravuje v Liberci. Jedná se tak o naprosto unikátní periodikum, které nemá v České republice obdoby.

První číslo Zpravodaje Severu vyšlo již v prosinci roku 1999 a bylo tak jediným vydaným číslem v prvním ročníku. Až do roku 2007 vycházel Zpravodaj Severu pouze ve třibarevné verzi, kdy se k černé a bílé používala barva modrého tisku. Od roku 2008 začal Zpravodaj Severu vycházet v plnobarevné verzi, která umožňuje publikování barevných fotografií bez jakéhokoliv omezení. Došlo také k rozšíření počtu stran Zpravodaje Severu z dosavadních osmi na současných 12 stran. Zároveň od roku 2008 jsou všechna vydání Zpravodaje Severu k dispozici ke stažení na webových stránkách našeho družstva.

Dovolu mi, abych v tomto úvodníku přivítal také naše nové čtenáře. Vzhledem k faktu, že se velká rodina domů, které spravuje Stavební bytové družstvo SEVER stále rozrůstá, každým rokem se zvedá také celkový počet výtisků Zpravodaje Severu, který distribuujeme v tištěné podobě do schránek všech spravovaných domů v Liberci. Čtenáři Zpravodaje Severu mimo Liberec si pak mohou stáhnout elektronickou verzi Zpravodaje z webových stránek družstva.

Stavební bytové družstvo SEVER aktuálně spravuje celkem 11 243 jednotek, z toho 9 777 bytů. V počtu spravovaných jednotek je tak největším správcem bytových domů v regionu. Za posledních 15 let vzrostl počet spravovaných jednotek o více než 60 %. Počet spravovaných domů překračuje číslo 280, největší počet z nich tvoří společenství vlastníků jednotek. Ve 110 případech Stavební bytové družstvo SEVER vykonává zároveň funkci předsedy společenství vlastníků. Těto důvěry si velmi vážíme. Zpravodaj Severu má za cíl poskytovat aktuální informace nejen o tom, co se děje v SBD SEVER, ale také informace v oblasti legislativní, technické i ekonomické s dopadem do činnosti společenství vlastníků, bytových družstev a vůbec veškerých věcí, které se týkají bydlení v bytových domech.

V dnešním čísle se můžete dočíst o tom, jak pokračuje výstavba nových družstevních bytů v projektu Zahrada Gallas, v Liberci Františkově, nechybí ani rubrika Právní poradna advokátky Mgr. Moniky Andresové, dočtete se také o dalším projektu družstevní bytové výstavby v Praze v ul. Bachova na Chodově, do které se SBD SEVER zapojilo na sklonku loňského roku. V tomto vydání naleznete dále článek o tom, proč dochází k odchylkám v náměrech vody z fakturačního vodoměru oproti součtu náměrů vodoměrů bytových. Nechybí ani tradiční křížovka PhDr. Šilara.

Za celou redakci Zpravodaje Severu Vám přeji příjemné čtení.

Ing. Mgr. Petr Černý, MBA
předseda představenstva a ředitel SBD Sever

OTEVÍRACÍ DOBA V ROCE 2024:



ZÁKAZNICKÉ CENTRUM

PO: 8:00 – 17:00
ÚT: 8:00 – 12:00
ST: 8:00 – 17:00
ČT: 13:00 – 17:00
PÁ: zavřeno

POKLADNA

PO: 8:00 – 11:00 13:00 – 16:30
ÚT: 8:00 – 12:00 zavřeno
ST: 8:00 – 11:00 13:00 – 16:30
ČT: zavřeno 13:00 – 16:30
PÁ: zavřeno

EKONOMICKÝ A TECHNICKÝ ÚSEK

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 1 | Ročník 26
Registrováno Ministerstvem kultury České republiky pod označením MK ČR E 11826 | Náklad 8 600 kusů | Uzávěrka vydání 3. dubna 2024
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

PŘEČETLI JSME ZA VÁS: SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A KOUPE POZEMKU KOLEM DOMU

Častou otázkou z praxe v poslední době bývá odkup pozemku kolem domu (případně pod domem) ze strany SVJ, a jak se na takový záměr připravit.

Soudní praxe již postavila najisto otázku možného nabytí takového pozemku SVJ. Nicméně je vhodné zopakovat, že společenství vlastníků jednotek, jakožto právnická osoba, je v souladu s ust. § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Aby mohlo tento účel naplňovat, je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Dále podle ust. § 1195 odst. 1 OZ platí, že „společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.“ Co se rozumí správou domu a pozemku, je pak uvedeno v ust. § 1189 odst. 1 OZ, přičemž podle zmíněného ustanovení se správou domu a pozemku rozumí, „vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.“

Ze shora uvedeného plyne, že společenství vlastníků jednotek má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právnímu jednání. Hranice této způsobilosti jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním jednáním, v tomto případě nabytím vlastnického práva k pozemku, vykonává SVJ správu domu či nikoli.

SVJ tak může nabytí nemovitý majetek, a to v souladu s § 1195 odst. 1 OZ, tedy že předmět kupní smlouvy bude sloužit pro účely správy domu a pozemku. Pozemek kolem domu zajišťuje přístup k bytovému domu, tudíž tímto pozemkem je SVJ oprávněno disponovat, neboť zajišťuje lepší provoz a správu bytového domu.

Nabývání majetku a nakládání s ním společenstvím vlastníků je tedy přímo závislé na tom, zda tímto jednáním je naplňován účel společenství vlastníků, tedy zajišťování správy domu a pozemku.

Pokud bude kupujícím SVJ, pak o koupi nemovité věci musí rozhodnout shromáždění podle ust. § 1208 písm. f) bod 1. OZ, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků, to vše za předpokladu, že stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů (ust. § 1206 odst. 2 OZ). Vždy tedy doporučuji ověřit znění stanov.

Dále podle ust. § 14 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím v platném znění, platí, že k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek nepřísluší.

Je tedy nutné jak v rozhodnutí shromáždění, tak v kupní smlouvě vymezit účel nabytí daného pozemku. Přítomnost notáře na zasedání shromáždění, rozhodujícím o nabytí pozemku není zákonem vyžadována, pokud stanovy neupravují jinak.

S ohledem na praktickou zkušenost s katastrálními úřady doporučuji, aby v kupní smlouvě byl účel (lepší) správy domu a pozemku ještě dále specifikován, resp. podrobně popsány možnosti jeho využití SVJ tak, aby bylo zřejmé, že SVJ je způsobilé kupní smlouvu uzavřít a pozemek nabyt, např. v preambuli kupní smlouvy uvést, že SVJ jakožto kupující má povinnost zajistit ničím nerušený přístup k domu, a to nejen s ohledem na vlastníky jednotek a jejich užívací právo, ale i s ohledem na opravy domu jako celku – přístup k vnějšímu plášti budovy, okapům a dešťovým svodům atd., který může být zajištěn jen z pozemku kolem domu, a tedy je pozemek nabýván za účelem zajištění lepšího provozu a správy domu.

Pokud bude pozemek nabýván SVJ, pak se ve smyslu bytového spoluvlastnictví nebude jednat o společnou část domu a pozemku, ale o výlučné vlastnictví SVJ – k pozemku bude v katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo společenství vlastníků jednotek – nikoli podílové spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě.

Kupní cenu bude hradit SVJ buď z mimořádných příspěvků, o kterých rozhodne shromáždění, případně z dlouhodobých záloh na správu domu a pozemku. Postup se může z individuálních důvodů u každého SVJ lišit, proto doporučuji způsob financování nákupu pozemku předem projednat s účetní SVJ a ideálně nechat schválit shromážděním.

S ohledem na úhradu kupní ceny je vhodné zvážit advokátní, bankovní či notářskou úschovu peněz. Jelikož je vlastnictví nemovité věci evidované v katastru nemovitostí nabýváno až okamžikem zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí (zpětně ke dni podání návrhu na vklad), vzniká zde minimálně několikátýdenní období mezi podpisem smlouvy, úhradou kupní ceny a nabytím vlastnického práva.

V případě, že by obě strany chtěly mít jistotu úhrady kupní ceny za vyrovnaných podmínek, pak je složení kupní ceny na úschovný účet vyhodnou alternativou k úhradě předem/po podpisu kupní smlouvy po vkladu. Vydání peněz z úschovy je pak vázáno na podmínky stanovené složitelem a příjemcem (kupujícím a prodávajícím), typicky na předložení uzavřené kupní smlouvy a výpisu z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem SVJ.

Kupní smlouvu bude tedy na straně kupující uzavírat SVJ, zastoupené statutárním orgánem (výbor či předseda společenství), přičemž podepisování smlouvy se řídí stanovami – zde (v případě výboru) jedná předseda společně s místopředsedou atd.

Před zahájením vkladového řízení u příslušného katastrálního úřadu je nutno zpracovat formulářový návrh na vklad, a ten rovněž podepsat. Podle ust. § 30 odst. 2 správního řádu platí, že v téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna fyzická osoba. Ve správním řízení je pak podle správního řádu (§ 30 odst. 1) oprávněn jednat jménem právnické osoby ten, kdo je k tomu oprávněn v řízení před soudem podle zvláštního zákona, což je (podle § 21 odst. 1 občanského soudního řádu) statutární orgán právnické osoby; tvoří-li statutární orgán více osob, jedná za právnickou osobu jeho předseda, popřípadě jeho člen, který tím byl pověřen. Tedy za SVJ návrh na vklad podepíše jen předseda výboru, i kdyby měl jednat společně s místopředsedou.

Správní poplatek činí 2 000 Kč, je možné jej uhradit při podání návrhu v hotovosti i kartou, případně i později bezhotovostním převodem.

Jelikož SVJ bude vlastnit předmětný pozemek, bude muset platit daň z nemovitých věcí, a tedy i podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí příslušnému správci daně (finančnímu úřadu) nejpozději do 31. ledna zdaňovacího období následujícího po roce, ve kterém nemovitou věc nabyt. Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží. Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí podává vlastník obvykle jen jednou (první rok vlastnictví), v dalších letech finanční správa zasílá jen informace pro placení daně z nemovitých věcí do datové schránky (vyrozumění má pouze informativní povahu co do termínu úhrady daně, její výše a případně i nedoplatku na dani).

Zdroj: Mgr. Adriana Kvitková, advokátka, AK Bultas, Kvitková, Karet a partneři

SBD SEVER NAVÁZALO NA ÚSPĚŠNOU SPOLUPRÁCI S PRAŽSKÝMI BYTOVÝMI DRUŽSTVY A FINSKÝM DEVELOPEREM YIT

V NABÍDCE POSLEDNÍ DRUŽSTEVNÍ BYTY NA PRAŽSKÉM CHODOVĚ

Před několika lety se Stavební bytové družstvo SEVER společně s pražskými bytovými družstvy SBD Severní Město a SBD Stavbař úspěšně zapojilo do bytové družstevní výstavby v Praze v projektu Bytového družstva Oulu v Hloubětíně. Někteří z našich čtenářů se na nás v minulém období obraceli, zda naše družstvo bude pokračovat ve výstavbě nových družstevních domů v Praze. Dosaďovací akce, v nichž jsme zrealizovali téměř 100 nových družstevních bytů v Hloubětíně, proběhla úspěšně, a to nejen co do kvality, ale – a to v současné době platí především – za výhodných cenových podmínek. Přirozeně jsme počítali s tím, že dojde k pokračování, a to i s firmou, s níž jsme našli společnou řeč nad novou výstavbou jak v otázce kvality, tak i ceny.

Jedná se o pokračování spolupráce s firmou YIT STAVO. Stavební bytové družstvo SEVER společně s SBD Pokrok a SBD Severní Město založilo nové bytové družstvo s názvem RIVI, které převzalo do družstevní výstavby již rozestavěný objekt s plánovaným termínem dokončení ve IV. čtvrtletí roku 2024. Jedná se o projekt Bachova na rohu ulic Mikulova a Bachova v praž-

ském Chodově (nedaleko od metra), kde si zájemci mohou vybrat ze 46 nových bytů o dispozici 1+kk až 4+kk a velikosti od 37 m² do 97 m². V ceně jsou již zahrnuty parkovací stání a sklepy a pro byty dispozice 1kk a 2kk také kuchyňské linky.

Princip financování spočívá v tom, že o úvěr žádá družstvo, kterému uhradíte pouze 25 % z kupní ceny (maximálně můžete uhradit až 90 %) a zbytek mu splácíte formou měsíčních splátek po dobu 30 let. Nemusíte tedy žádat o hypotéku, neprocházíte složitým procesem prokazování příjmů, a to ani ze strany banky, ani ze strany družstva. Po doplacení celé kupní ceny si můžete převést byt do vlastnictví, a to i před uplynutím lhůty 30 let. Tento způsob financování je výhodný zejména pro ty, kteří z různých důvodů nedosáhnou na hypotéku, protože je pro ně komplikované doložit své příjmy nebo se nechťejí, oproti financování hypotékou není vůbec důležitý věk budoucího člena družstva.

A to nejpříjemnější na závěr. Družstevní forma výstavby s sebou přináší i výhodnější ceny pořizovaných bytů. Průměrná cena



na 1m² čisté podlahové plochy bytů činí 122 000 Kč a to včetně výše zmíněného krytého parkovacího stání přímo v domě, sklepa nebo vyzdívané komory, balkónu či terasy.

Vzhledem k atraktivní ceně i blízkému termínu dokončení celé výstavby je většina bytů v době vzniku tohoto článku již rezervována a pravděpodobně nejpozději do poloviny května 2024 bude rezervováno všech 46 bytů. Máte-li zájem o některý z bytů, neváhejte nás kontaktovat mailem na sbdsever@sbdsever.cz. Bližší informace o projektu získáte také na webu www.bdrivi.cz.

Petr Černý

ZAHRADA GALLAS – TO JE NOVÉ DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ V LIBERCI FRANTIŠKOVĚ

PRO NOVÉ ZÁJEMCE NYNÍ GARANCE ÚROKOVÉ SAZBY 3,99 % ROČNĚ A BYTY DO VÁNOC K NASTĚHOVÁNÍ

Zahrada Gallas je název bytové výstavby v Liberci Františkově, v brownfieldu na pozemcích bývalé textilky Interlana. Na pozemcích bude postupně vystavěno celkem sedm bytových domů, bude je oddělovat protékající Františkovský potok, který čeká, v místech, kde je viditelný, revitalizace. Výstavba, kterou navrhlo anglické architektonické studio Chapman Taylor vychází z blízkých prvorepublikových vil. Výhodou je dostatečný prostor mezi domy i řešení veřejného prostoru.

V první fázi výstavby vznikají čtyři bytové domy ve vlastnictví dvou úplně nových bytových družstev, nesoucích stejný název jako celý projekt, tedy Bytové družstvo Zahrada Gallas I a Bytové družstvo Zahrada Gallas II. Na sklonku loňského roku byla zahájena výstavba druhé etapy, zatímco výstavba té první se úspěšně blíží konci. A protože stavba běží bez problémů a rychleji, než bylo původně zamýšleno, je výbornou zprávou pro všechny členy nového bytového družstva, kteří si v první etapě pořídili bydlení to, že letošní Vánoce mohou strávit už v novém bytě. Další dobrou zprávou je, že i v této první etapě je stále k dostání několik bytů, zejména pro rodiny s dětmi nebo pro

všechny, kteří mají rádi větší prostorné byty.

Celkem 77 bytů je k dispozici ve druhé etapě výstavby, v dalších dvou bytových domech. Tato etapa bude ukončena o rok později než etapa první. Do roku 2027 pak partneři postaví další tři domy. Vybrat si tak dle svých možností a plánů může každý. Obytná lokalita navíc bude bezpečná a tichá, parkoviště pro všechny domy totiž vznikne v propojovací části dvou domů.

Domy obklopí zahrada pro odpočinek místních obyvatel. Ti v okolí svého domova najdou dětské i workoutové hřiště, grill pointy, plácek na jógu, pétanque, relaxační zónu pro odpočinek nebo servis point pro kola a mnoho dalšího. Nákupy, návštěva lékárny či školy a školky v blízkosti jsou samozřejmostí. Téměř ve všech bytech budou terasy či balkony a někteří si mohou vychutnávat výhled na Ještěd. Budoucí obyvatelé mohou vybírat z většího množství rodinných bytů, v nabídce jsou ale také menší byty.

Další příznivou informací je i to, že postupně klesají úrokové sazby z úvěru. A protože k pořízení bytu v projektu Zahrada Gallas postačí na úplném začátku pouze 20 % z finální ceny bytu a zbytek je splácen členem družstva prostřednictvím nájemného druž-

stvu, znamená pokles úrokové sazby snížení finální měsíční splátky úvěru. Splátku si člen družstva může také snížit tím, že na samém začátku složí více než požadované 20% minimum pořizovací ceny bytu.

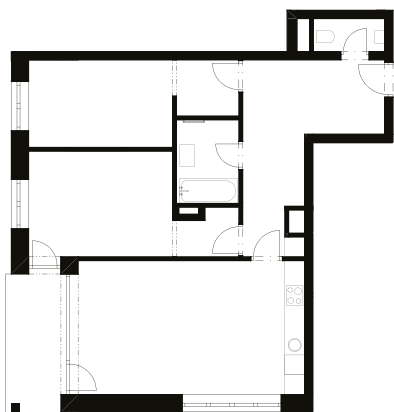
Proto v současnosti přichází investor s nabídkou na garanci úrokové sazby pro první tříleté období fixace úvěru ve výši 3,99 % ročně, pokud člen družstva na začátku složí alespoň 25 % z pořizovací ceny bytu. Tato výjimečná nabídka platí pro všechny nové klienty, kteří si pořídí svůj nový družstevní byt do termínu 30. 6. 2024 v jedné ze dvou družstevních etap projektu.

Podzimní dny otevřených dveří navštívilo ve třech dnech více než 60 zájemců o tuto formu kvalitního družstevního bydlení a stejné množství zájemců se objevilo i letos. Kromě stavby si návštěvníci mohli prohlédnout také vzorový byt, již kompletně vybavený nábytkem. Dny otevřených dveří budou pokračovat také v roce 2024, k vidění tak postupně bude již celá stavba před finálním dokončením.

Termíny dnů otevřených dveří sledujte na webových stránkách www.zahradagallas.cz.

redakce





1205 3+kk 2.NP

cena 7 462 200 Kč
20 % 1 492 440 Kč

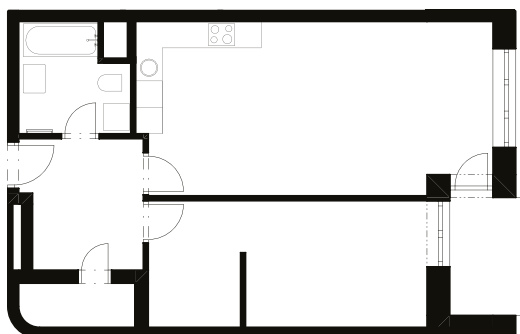
cena včetně DPH

Dispozice	3+kk
Orientace	JV/JZ
Podlaží	2.NP
Vstupní chodba	16,1 m ²
Koupelna+wc	4,5 m ²
Obývací pokoj+kuchyňský kout	28,5 m ²
Pokoj	15,0 m ²
Pokoj	16,7 m ²
Celková obytná plocha	80,9 m ²
Podlahová plocha jednotky	87,4 m ²
Lodžie	8,1 m ²
Sklep	ANO
Parkovací stání	ANO



Výhody družstevního bytu:

- možný převod do osobního vlastnictví
- platíte pouze 20 % z ceny bytu + 50 tisíc korun jako jednorázový členský příspěvek družstvu
- nepotřebujete hypotéku
- neplatíte daň z nabytí nemovitosti
- nezadlužujete sebe ani svoje děti
- bez evidence na katastru nemovitostí
- bez administrativy



1501 2+kk 5.NP

cena 5 715 900 Kč
20 % 1 143 180 Kč

cena včetně DPH

Dispozice	2+kk
Orientace	SV
Podlaží	5.NP
Vstupní chodba	7,9 m ²
Koupelna+wc	5,3 m ²
Obývací pokoj+kuchyňský kout	31,5 m ²
Pokoj	18,5 m ²
Komora	2,6 m ²
Celková obytná plocha	65,7 m ²
Podlahová plocha jednotky	69,2 m ²
Lodžie	4,9 m ²
Sklep	NE
Parkovací stání	ANO



Liberecký prodejní tým:

Marek Frk

tel: 775 735 520

e-mail: frk@sbdsever.cz

Michal Bezucha

tel: 777 760 786

e-mail: bezucha@sbdsever.cz

www.zahradagallas.cz



cena 4 068 570 Kč
20 % 813 714 Kč

cena včetně DPH

7506 1+kk 5NP

Dispozice	1+kk
Orientace	JV
Podlaží	5NP
Vstupní chodba	4,5 m ²
Koupelna+wc	4,5 m ²
Obývací pokoj+kuchyňský kout	28,3 m ²
Celková obytná plocha	37,3 m ²
Podlahová plocha jednotky	39,6 m ²
Sklep	ANO
Parkovací stání	ANO



ROZDÍL V NÁMĚRECH ODBĚRU VODY MEZI FAKTURAČNÍM VODOMĚREM A SOUČTEM BYTOVÝCH VODOMĚRŮ JE PŘIROZENÝ, NEMĚL BY ALE PŘEKROČIT 20 %

Nejčastější dotazy uživatelů bytu každoročně směřují k vyúčtování odběru vody, přesněji k objasnění vzniklých rozdílů mezi náměrem fakturačního vodoměru vodárny a součtu všech bytových vodoměrů v domě. Nejčastěji je totiž součet těchto náměrů bytových vodoměrů nižší než spotřeba fakturovaná vodárnou, která je naměřena fakturačním vodoměrem. Jak je to možné a jaké rozdíly jsou považovány za akceptovatelné Vám zodpoví tento článek.

Odběr vody v bytě není dodávkou zboží či služby, kde jeho množství je možno vyjádřit prostým násobkem náměru bytového vodoměru a úřední ceny vodného a stočného. Pokud se při rozúčtování nákladů na poskytování pitné vody mezi jednotlivé uživatele bytů vychází z náměrů bytových vodoměrů, musí rozúčtovatel modifikovat cenu vody o podíl fakturovaného množství a součtu náměrů bytových vodoměrů. Proč? Protože rozdíl mezi součtem náměrů bytových vodoměrů a náměrem fakturačního měřidla je dán ztrátami v rozvodu vody a objektivně i třídou přesnosti funkce patního vodoměru a podružných vodoměrů v bytech, která je různá.

Jeden ze dvou způsobů rozúčtování vzhledem ke ztrátám uvnitř objektu spočívá v tom, že poskytovatel služby modifikuje náměr bytového vodoměru tak, aby vyjadřoval poměrné množství spotřebované vody

vzhledem k fakturačnímu vodoměru (součet náměrů bytových vodoměrů je zpravidla nižší než fakturované množství vody). Druhý, obvyklý způsob stanovení úhrady při rozúčtování podle množství (náměru bytového vodoměru) modifikuje (zvyšuje) sazbu za dodaný 1 m³ vody s cílem rozvrhnout částku z ceny dodávky.

Dříve se nejčastěji objevoval údaj, že maximální odchylka mezi součtem náměrů bytových vodoměrů a náměrem patního vodoměru by neměla překročit 15 %, v současnosti se uvádí až 20 % možná odchylka z důvodu přesnějšího měření fakturačních patních vodoměrů. Procentní odchylka není žádným právním předpisem stanovena, a proto je věcí zúčastněných, jaký rozdíl označí za přiměřený. Tyto rozdíly jsou však ověřeny praxí a potvrzeny i autoritami z oboru měření.

Tato přirozená odchylka se vyskytuje zejména z toho důvodu, že vodoměry v bytech, na rozdíl od fakturačního měřidla jsou vystaveny daleko menšímu průtoku vody, což je dané také tím, že vodu v bytě spustíte či zastavujete i několikrát denně. V domě s 50 byty se jedná až o milion spuštění a zavření vody ročně.

Dále se může jednat o úniky vody, které nejsou identifikovány bytovým vodoměrem. Jsou zpravidla způsobeny protékáním rezervoáru v nádržce na WC (identifikovatelné opakovaně kontrolou průtoku v nočních

hodinách), ale také vinou snahy některých příjemců služby získat komparativní výhodu tím, že potřebný průtok odebrané vody omezí tak, aby byl pod rozlišitelností reakce vodoměru.

Dříve se objevovaly také snahy jednoduše odběr vody v domě ovlivnit zásahem do funkce vodoměru či dokonce jeho dočasným odstraněním. To se v současné době již nestává, neboť i bytové vodoměry se neustále zkvalitňují a je obtížné je významně ovlivnit.

Významnější odchylky nad 20 % náměru se vyskytují zřídka a je dobré následně zkontrolovat, proč se objevují. Odborníci doporučují zaměřit se na ty bytové vodoměry, které vykazují extrémně nízkou spotřebu vody. Při stanovení takové nízké spotřeby vody se vychází ze směrných čísel spotřeby na jednu osobu dané vyhláškou, kdy se má za to, že nižší než 60% spotřeba vody je přinejmenším podezřelá. Pak je vhodné zjistit, zdali je byt řádně obýván po celou dobu a kolika osobami. Pokud není nalezen žádný podezřelý náměr bytového vodoměru ani jiná příčina vysoké odchylky, je dán důvod pro přezkoušení funkce fakturačního vodoměru pro následnou reklamaci obdržené faktury od vodárny.

Ing. Mgr. Petr Černý, MBA,
s využitím článku Ing. Jiřího Skuhry, CSc.,
Zdroj: Verlag Dashöfer

POUŽÍVÁTE UŽ NAŠÍ APLIKACI G5I? V G5I NALEZNETE NEJEN VYÚČTOVÁNÍ ČI PŘEDPISY ZÁLOHOVÝCH PLATEB ZA SLUŽBY KE SVÉMU BYTU, ALE I DALŠÍ INFORMACE STÁHNOUT SI MŮŽETE I MOBILNÍ VERZI

Už na jaře roku 2021 jsme ve spolupráci se společností Integri, která zajišťuje kompletní software správy bytového fondu pro SBD SEVER, zahájili provoz nové webové aplikace s názvem G5i.

V aplikaci můžete nalézt například aktuální vyúčtování zálohových plateb ke svému bytu. Jsou zde také uložena vyúčtování z předchozích let.

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 násl. 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 odečty

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 ze shromáždění vlastníků
- Výkazy domu – včetně aktuálního stavu „fondu oprav“, tedy příspěvků na správu domu a pozemku včetně informace o jejich čerpání, dále náklady vlastní správní činnosti i další finanční údaje

- Informace o provedených revizích
- Bankovní výpis
- Odkaz na zápis v rejstříku a Sbírkou listin s možností nahlédnout nebo stáhnout například stanovy společenství a další dokumenty ze Sbírkou listin

V sekci dokumenty dále můžete stahovat:

- Prohlášení vlastníka
- Pojistnou smlouvu domu
- Průkaz energetické náročnosti budovy
- Protokoly o provedených revizích
- Zápis ze shromáždění vlastníků

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.

Pokud jste přístupové údaje neobdrželi, neváhejte kontaktovat SBD SEVER, nejlépe e-mailem na adrese: sbdsever@sbdsever.cz
redakce

Právní poradna Mgr. Moniky Andresové

NÁHRADNÍ SHROMÁŽDĚNÍ MUSÍ BÝT ZAKOTVENO VE STANOVÁCH SVJ

Pokud se stanete vlastníkem jednotky v bytovém domě, automaticky se tak stáváte členem společenství vlastníků jednotek (SVJ) a současně i členem jeho nejvyššího orgánu, kterým je shromáždění vlastníků jednotek. Jedním ze základních práv člena SVJ je účast a hlasování na schůzi shromáždění vlastníků jednotek. Shromáždění vlastníků jednotek se může usnášet, a tedy rozhodovat o záležitostech SVJ pouze pokud se sejdou vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Každý vlastník jednotky má pak počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech s tím, že podíly na společných částech jsou dány poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Díky hlasování na shromáždění tak může každý vlastník jednotky vyjádřit svůj názor a bojovat za své zájmy ve společném bytovém domě. Pokud se však vlastníci jednotek shromáždění neúčastní, pak může dojít k neuskášení schopnosti shromáždění a tím paralyzaci chodu SVJ.

Co dělat, když se nesejde dostatek vlastníků jednotek?

Před novelizací občanského zákoníku v roce 2020 bylo prakticky jedinou možností, pokud se vlastníci jednotek nesešli v dostatečném počtu, rozhodovat o záležitostech SVJ formou písemného hlasování mimo zasedání shromáždění (tzv. hlasování per rollam). Po době covidové epidemie, kdy svolávání shromáždění nebylo možné, se stal tento způsob hlasování běžnou součástí fungování mnoha SVJ. Samotné hlasování per rollam se provádí tak, že na dokument, na němž musí být obsaženo celé znění navrhovaného usnesení, vyznačí vlastník jednotky pouze svůj souhlas či nesouhlas. Tento dokument, který se většinou nazývá „hlasovací lístek“ nebo „písemné stanovisko vlastníka jednotky“ pak musí obsahovat den, měsíc a rok hlasování, musí být podepsán tzv. vlastnoručním podpisem vlastníka jednotky a musí být doručen zpět společenství ve stanovené lhůtě, jinak není platný a nelze ho do hlasování započítat. Většina hlasů se pak v tomto případě nepo-

čítá pouze z doručených hlasů, ale ze všech hlasů vlastníků jednotek. Je tak logické, že pro schválení navrhovaného usnesení musí vyjádřit souhlas nadpoloviční většina hlasů ze všech vlastníků jednotek na rozdíl od rozhodování členů na schůzi shromáždění, kde postačí nadpoloviční většina hlasů



přítomných členů. Nicméně existují stále SVJ, pro která není tento dálkový způsob rozhodování přijatelný, jelikož neumožňuje konstruktivní diskuzi členů o dané záležitosti SVJ a projednání věci, tak jak se děje na schůzi shromáždění.

Náhradní shromáždění jako další varianta rozhodování SVJ

Občanský zákoník má od 1. 7. 2020 pro SVJ nový vlastní postup, jak řešit nezáměr členů společenství o účasti na schůzi shromáždění a chodu SVJ. Jedná se o tzv. náhradní shromáždění upravené v ust. § 1210 občanského zákoníku, které zní: „Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.“ Základní podmínkou pro to, aby se náhradní shromáždění mohlo vůbec konat je, aby to připouštěly stanovy SVJ. Jinak je tomu u hlasování per rollam, které je v případě neuskášení schopnosti shromáždění možné uskutečnit vždy. To je i tehdy pokud SVJ nemá tento způsob písemného hlasování zakotveno ve stanovách. Pokud tedy stanovy umožňují náhradní shromáždění nepřipouštějí, nezbude






SVJ nic jiného než provést písemné hlasování per rollam nebo opět svolat další řádné shromáždění a doufat, že tentokrát se vlastníci jednotek v potřebném počtu opravdu dostaví.

Proč mít ve stanovách možnost konání náhradní shromáždění?

Konání náhradního shromáždění může v mnohých SVJ pomoci vyřešit stále se opakující problém, kterým je například účast vlastníků jednotek na schůzi shromáždění těsně pod hranicí usnášení schopnosti. Nelze ani vyloučit skutečnost, že na náhradním shromáždění bude přítomno více členů SVJ než na tom řádném, jelikož jim bude lépe vyhovovat náhradní termín schůze. Náhradním shromážděním pak v žádném případě nedochází k omezení standardního způsobu hlasování, jelikož na náhradním shromáždění lze jednat jen o těch bodech programu, které byly zařazeny na pořad původní řádné schůze shromáždění. Vlastníci jednotek tak mají vždy již v rámci řádné schůze shromáždění možnost se k návrhu usnesení vyjádřit a pokud se shromáždění neúčastní, tak musí počítat s tím, že k přijetí daného usnesení může dojít i v případě, kdy se schůze shromáždění účastní vlastníci, kteří mají pouze 40 % všech hlasů. Kворum pro přijetí usnesení na náhradním shromáždění je stejné jako u původního řádného shromáždění, a to nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Neúčast vlastníků jednotek na schůzích shromáždění tedy brání ostatním vlastníkům jednotek k osobnímu projednání záležitostí SVJ, kdy účast na schůzích dává vlastníkům jednotek větší možnost ovlivnit obsah projednávaných věcí, než když rozhodování SVJ probíhá formou hlasování per rollam. Pokud tedy máte problém s účastí na shromáždění vlastníků jednotek, doporučuji s ohledem na výše uvedené skutečnosti zakotvit do stanov možnost konání náhradního shromáždění a ulehčit si tak způsob rozhodování v SVJ.

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

KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: JODO, NAT, ITAJ	DLOUHÉ KUDRNY U UCHA	STARÁ SRBSKÁ MIRA (57 L)	1.DÍL TAJENKY		SPZ STRAKO- NIC	BATOH	STŘEŠNÍ SVOD	ZAMRZ- NUTÍ ŘEKY		ZN. ASTATU	2.DÍL TAJENKY	ZN. VÝTAHŮ	MOC
PODÁNÍ PACKY				SVÁŽENÍ					ZNAČKA SÝRA				
EKOLO- GICKÝ (ZKR.)				TAKOVÁ (NÁŘEČ.) OSĚVÁNÍ					SEKNUTÍ POSLAT (ANGL.)				
JAPON. ŘEKA NA OSTROVĚ HONŠŮ					NĚKAM (BÁS- NICKÝ) FORMA					AFRICKÝ VELETOK 4.PLANETA SLUNEČNÍ SOUSTAVY			
SDĚLENÍ						SIGNÁL DAVIDŮV HRDINA							
	OTÁZKA 6. PÁDU	NEŠIKOVNÍ BÍLE ZBARVENÍ					PLAVEČKÝ STYL SLOVEN. JINAK					OTCOVÉ (KNIŽNĚ)	NALÉVAT
STRACHO- VATI								DRUH ŮČESU HUTNÍ VÝROBEK VYROBENÝ TAŽENÍM					
NÁDOBA NA ALKOHOL. NÁPOJE				AUSTR. SÍDLO ŽENSKÉ JMÉNO (26.7.)					NAJEZENÍ JINAK				
JMÉNO LVICE					ROČNÍ OBDOBÍ NÁZEV PÍSMENE E					ŠICI VLÁKNO ODVĚTVÍ			
KLIDNÉ						INDIÁNSKÝ ČLUN FRAN- COUZSKÝ DĚJSTVÍ						SLOVEN. MUŽSKÉ JMÉNO	MRAVO- KÁRCE
	MPZ KONGA	DOMÁCKY ANNA DOMÁCKY ELIŠKA					ŠKOLNÍ DESKA NA PSÁNÍ ANGL. HRABĚ						
KOLEKTIV AUTORŮ								DĚLAT CHEMICKÝ PRVEK ZNAČKY NB					
HRANIČNÍ POPLATEK				DOMÁCKY OTAKAR ALJAŠSKÁ ŘEKA					KORÝŠÍ V DÁVNÝCH DOBÁCH				
HUDEBNÍ NÁSTROJE					MUŽSKÉ JMÉNO (26.10.) CIZOKRAJ. ROSTLINA					SLAVNÝ ROŽMBERK NEVZDĚ- LANEC			
	DISTRIBU- TOR TISKU (ZKR.)	OMASTEK EVROPAN				TÝKAJÍCÍ SE LODI KANAD. ŘEKA						NĚMECKÝ ŠLECH- TICKÝ TITUL	JMÉNO PROZAIKA PAVLA
PARAMETR EL. SPOTŘE- BIČE							ANGL. POZDRAV TIHLE				INIC. OLMERA POŽÁRNÍ OCHRANA		
MILOSTNĚ NETOUŽIT								SUPĚNÍ					
ZEMŘÍTI								PRA- VOSLAVNÝ OBRAZ					

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.

Obyvatel Rezidence RoSa, liberecký malíř Jiří Sklenička Zderazský oslavil devadesátku a začal dávat kurzy kreslení

„Denně ráno v koupelně cvičím prostrná celých deset minut!“

Jiří Sklenička se narodil 27. února 1934 v obci Zderaz u Smiřic. Po studiu na gymnáziu v Praze a v Kralupech nad Vltavou vystudoval Vysokou školu chemickou v Pardubicích a potom téměř třicet let pracoval v továrně na výrobu koberců ve Vratislavicích u Liberce. V roce 1983 odešel do Alžírka, kde se podílel na výstavbě textilní továrny, vrátil se pak domů, ale brzo nato byl pozván do Maroka, aby tam vyučoval chemii a textilní technologii na právě se otevírající Polytechnice v Casablance. Po roce však změnil zaměstnání a stal se předním pracovníkem soukromé továrny na výrobu koberců v Tangeru. Po pěti letech se vrátil domů. Všechny své poznámky o denních zážitcích a dojmech, které si tam zapisoval na kusy papíru doma pak zabalil, přelepil lepící páskou a uložil. Po téměř dvaceti letech balík otevřel, začal se do poznámek a napsal knihu. Po jediné návštěvě svého rodiště v roce 2009, kdy našel rodný dům a celou bývalou obec zcela zdevastovanou, začal používat druhé příjmení Zderazský.

Jak vnímáte svůj věk?

Negativně i pozitivně. Většinou negativně, když mi krásná dívka nabídne místo v tramvaji, ale i pozitivně – když já to místo přijmu a zdřímnu si. Onehdá se mi stalo, že jsem potkal mou dlouholetou známou, mimochodem stále půvabnou a svěží, pozvala mě na večeri. Mnou v tom okamžiku proběhlo, že nemám sebou prášky proti bolení hlavy, prášky na usínání a probuzení, mastě na klouby a ani čistý kapesník. Otázal jsem se jí, jestli pozvání platí na celou noc a ona odpověděla – to záleží na tobě. Já jsem se zřejmě zatvářil více než schliple a ta dívka se dlouze zadívala do dálky. Tak prožívám mé stáří. A to, prosím, denně ráno v koupelně cvičím prostrná celých deset minut!



Jiří Sklenička se svým obrazem, FOTO Rezidence RoSa

Jak se Vám v RoSe bydlí, našel jste si tam nové přátele?

RoSa je výborná vymyšlenost, zvláště pro seniory. Člověk je tam sám, když chce být sám. Jde se bavit, když se chce bavit a když ho něco bolí stačí zavolat a dál to jde samo.

Zůstáváte spíš v Liberci, nebo ještě někam cestujete?

Už vůbec necestuji a po cizích krajích se mi stýská jen když si prohlížím katalog turistické kanceláře. Ani autem už nejedím, lékaři mě stále hlasitěji zdůrazňují, že číslo 90 už stačí. Ale často vzpomínám.

Stále malujete? Jaké motivy?

Pořád se mi chce malovat i když dojíždění do ateliéru je čím dál víc nepohodlné, a člověk v tramvaji rychle ztrácí ideu námětu, na kterém chtěl pracovat. Nejraději teď tvořím portrét dítěte.

Malování máte rád celý život, ale intenzivně se mu věnujete od 65 let po vystudování kresby na Univerzitě třetího věku. Ted' jste se rozhodl začít dávat kurzy kreslení. Komu budou určené a co se na nich bude dít?

Ano radím, jak malovat, protože vidím, jak starý člověk chce ještě chvíli něco nového a pěkného udělat. Je krásné vidět s jakou pýchou se potom dívá na svůj výrobek a je rád za pochvalu.

redakce

Děsí se vaši rodiče či prarodiče domovů důchodců? Přijďte se s nimi podívat do RoSy, změní názor!

Rezidence RoSa v Liberci je určená každému aktivnímu seniorovi, který si chce zachovat svoje soukromí, ale zároveň chce mít pocit bezpečí a užívat si volný čas naplno. RoSa je moderní alternativou k tradičním domovům pro seniory. Řada jejích obyvatel chodí cvičit do místního fitness, na procházky po okolních lesích, 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 miláčky jsou vítáni. Pomoc v podobě pohotovostního asistenta mají k dispozici 24 hodin. Například v podobě Ireny Koppové – Irenky, jak jí místní obyvatelé rádi říkají. „Pečovatelský 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 dětský den, letní módní přehlídku, nebo jen na to, že si vyjedou na zahradu s přáteli a ohřejí se na prvním jarním sluníčku.

Dny otevřených dveří

Rezidenci a Centrum RoSa lze navštívit po předchozím objednání. Nejbližší dny otevřených dveří jsou 10. dubna, 15. května a 12. června 2024. Objednat se lze na bezplatné lince +420 800 800 750.



Paní Aninka Blažková s vnuky, FOTO Rezidence RoSa



**ZAHRADA
GALLAS**

**PRO NOVÉ
KLIENTY ÚROK JEN 3,99 %
ROČNĚ**

DO VÁNOC V NOVÉM BYTĚ

- Platíte pouze 20% z ceny bytu**
- Nepotřebujete hypotéku**
- Bez evidence na katastru nemovitostí**
- Bez administrativy**
- Možný převod do osobního vlastnictví**

PRODEJNÍ TÝM

Stavební bytové družstvo SEVER
Bažantí 1415/3, Liberec
sbdsever@sbdsever.cz
485 106 552

Michal Bezucha

777 760 786
bezucha@sbdsever.cz

Marek Frk

775 735 520
frk@sbdsever.cz

Úroková sazba 3,99% ročně pro nové klienty platí pro první období fixace při složení min. 25% ceny bytu při uzavření smlouvy do 30. 6. 2024.

WWW.ZAHRADAGALLAS.CZ