

# ZPRAVODAJ

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 3 • ROČNÍK 26 • ZDARMA

# 3



ZAHRADA GALLAS A BD RIVI  
HLÁŠÍ KOLAUDACI | 2, 5



FOTOVOLTAIKA  
NA BYTOVÝCH DOMECH | 4



DĚTSKÝ DEN SEVER  
V NÁDHERNÉM POČASÍ | 6



KOUŘENÍ NA BALKÓNĚ? | 8



# I. ETAPA DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBY V PROJEKTU ZAHRADY GALLAS V LIBERCI VSTOUPILA DO FÁZE KOLAUDACE



Všechno běží podle plánu, přesněji řečeno podle stanoveného harmonogramu stavby. A tak v současné době vstupuje družstevní bytová výstavba v projektu Zahrada Gallas ve své první etapě do fáze kolaudace. Pokud vše proběhne hladce, byty budou novým členům Bytového družstva Zahrada Gallas k dispozici již před letošními vánočními svátky.

Po 94 bytech v obou bytových domech první etapy se doslova zaprášilo a s blížícím se termínem kolaudace a možností se okamžitě nastěhovat se doprodávají poslední byty, kterých je aktuálně k dispozici už pouze něco přes deset. Zájem je obrovský. Lákadlem není pouze blížící se termín kolaudace, ale také příznivé ceny bytů v této etapě i skutečnost, že k pořízení družstevního bytu postačí pro začátek jen 20 % jeho ceny.

Jasně obrysy budoucí podoby celého bytového komplexu vznikajícího na pozemcích bývalého textilního závodu se postupně zjevují i díky pokračující výstavbě v další etapě. V druhé etapě je k dispozici členům dalšího bytového družstva celkem 77 bytů ve dvou bytových domech. I o tuto etapu je velký zájem a prodána či rezervována je dnes již čtvrtina bytů. A to i přesto, že do dokončení této etapy výstavby zbývá více než rok času.

Původně nevyužitý brownfield nedaleko

centra města se tak postupně proměňuje v komunitní bydlení rodinného typu. 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.

V projektu Zahrada Gallas je stále možné ve vybrané dny navštívit stavbu včetně již vybaveného vzorového bytu. Případní zájemci si tak mohou zblízka prohlédnout kvalitu stavebních prací, použité materiály a mohou si také udělat představu o tom, jak může vypadat jejich budoucí byt. Zájemci na těchto dnech otevřených dveří také získají informace o formě a možnostech družstevního bydlení, které stále patří mezi nejvýhodnější formu vlastnictví.

Výstavba družstevních bytových domů z pera prestižního anglického architektonického studia Chapman Taylor, vychází z prvo republikových činžovních vil typických pro Liberec. Architektem, který projekt dotvořil je studio Triarchitekti pod vedením Davida Mareše. Projekt Zahrada Gallas staví společně Coop Development, Ungelt Partners, Stavební bytové družstvo Sever a Stavební bytové družstvo Praha.

redakce

## Výhody družstevního bytu:

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

## 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](http://www.zahradagallas.cz)



## V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | První etapa družstevní výstavby v projektu Zahrady Gallas v Liberci vstoupila do fáze kolaudace
- 4 | Fotovoltaika na bytovém domě – kdy dává smysl, co očekávat a jak začít?
- 5 | Bytové družstvo RIVI Bachova na pražském Chodově hlásí kolaudaci: Partnerský projekt několika bytových družstev včetně SBD SEVER je těsně před dokončením
- 6 | Proběhl další ročník Dětského dne SBD SEVER, Spolku válečných veteránů, Teplárny Liberec a Libereckého kraje: Již po jedenácté Dětský den SEVER ve Vesce přinesl především rodinnou zábavu
- 8 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové, tentokrát na téma obtěžování sousedů kouřením cigaret na balkónech
- 9 | Tradiční křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 10 | Letní RoSa ožila řadou prázdninových akcí
- 11 | V Liberci se představí světová i domácí špička synthpopu na festivalu pořádaném SBD SEVER

## FOTO NA TITULU:



Společný projekt SBD SEVER, SBD Pokrok, SBD Severní Město a SBD Stavbař míří ke kolaudaci. Nově založené Bytové družstvo RIVI uvítá své členy v nových bytech již před Vánoci.

## SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

Leto se s námi rozloučilo a do rukou se Vám tak dostává pravidelné podzimní vydání Zpravodaje Severu, čtvrtletníku, který pro Vás vydává a zdarma do schránek distribuuje Stavební bytové družstvo SEVER, a to do všech domů v Liberci, které spravuje.

Věříme, že i v tomto vydání najdete pro sebe mnoho užitečných rad a informací. Jeden z článků se věnuje aktuálnímu tématu využití fotovoltaických panelů k výrobě elektrické energie v bytových domech. Nedávno přijatá legislativa v této oblasti nabízí řešení, která jsou využitelná zejména v bytových domech, včetně dotační podpory.

V naší zpravodajové právní poradně se Mgr. Monika Andresová věnuje stále častěji diskutovanému problému kouření na balkónech a lodžích ve společenství vlastníků jednotek nebo v bytových družstvech. Lze vůbec omezit právo vlastníka bytu kouřit na balkóně svého bytu? Odpověď naleznete v článku uvnitř Zpravodaje.

Tradičně první sobotu v září se konal Dětský den SEVER, který uspořádalo SBD SEVER ve spolupráci se Spolkem válečných veteránů, Teplárnou Liberec a Libereckým krajem. Pro ty z Vás, kteří se nemohli zúčastnit, přinášíme stručnou reportáž z této krásné akce a několik fotografií, na kterých je vidět, že počasí návštěvníkům tentokrát opravdu přálo.

Projekty družstevní bytové výstavby jdou do svého finále. Ve Zpravodaji se můžete dočíst o úspěšném projektu SBD SEVER, který realizuje ve spolupráci s pražskými bytovými družstvy SBD Pokrok, SBD Severní Město a SBD Stavbař a finským developerem, společností YIT. Nově vzniklé Bytové družstvo RIVI Bachova na pražském Chodově nabídne svým členům celkem 47 nových družstevních bytů, do kterých se mohou nastěhovat letos v prosinci.

Podobně je tomu v případě projektu Zahrady Gallas, na kterém SBD spolupracuje se společností GPL Property a Stavebním bytovým družstvem Praha. I zde práce na první etapě výstavby skončí do konce tohoto roku a nové byty tak přivítají své uživatele.

V neposlední řadě naleznete ve Zpravodaji Severu také pozvánku na II. ročník festivalu elektronické hudby, který s agenturou Elset pořádá Stavební bytové družstvo SEVER pod názvem Sever Synth Fest. Do Liberce zamíří zahraniční i domácí hvězdy elektronické klubové scény. Kdo si nechce nechat ujít tuto akci, ať už proto, že je příznivcem synthpopové hudby nebo jen tak ze zvědavosti, necht' si poznamenat do svého diáře datum 9. listopadu 2024. Startuje se už od 16. 30 hodin v libereckém Domu Kultury. Na návštěvníky festivalu čeká nepřetržitý, téměř desetihodinový tok vynikající muziky. Redakce Zpravodaje Severu bude u toho.

Vaše redakce

### 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 3 | Ročník 26  
Registrováno Ministerstvem kultury České republiky pod označením MK ČR E 11826 | Náklad: 8 600 kusů | Uzávěrka vydání: 26. září 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

# FOTOVOLTAIKA NA BYTOVÉM DOMĚ

## KDY DÁVÁ SMYSL, CO OČEKÁVAT A JAK ZAČÍT?

**Fotovoltaické elektrárny už zdaleka nejsou doménou pouze rodinných domů, zejména v letošním roce je na své střechy instaluje také čím dál tím více firem a hlavně bytových domů. Proč zájem z jejich strany roste, na co si dát pozor a jak vlastně v případě zájmu o fotovoltaiku postupovat?**

Jedním z důvodů rostoucího zájmu o fotovoltaické elektrárny na bytových domech je vhodnější nastavení dotačního titulu Nové zelené úsporám, kde lze nyní **čerpát až 50% dotaci předem** (tedy před započítáním instalace). Za rostoucí poptávkou stojí ale i zjednodušení schvalovacího procesu, kdy dnes stačí k nainstalování fotovoltaiky na bytový dům **souhlas nadpoloviční většiny majitelů** bytových jednotek, zatímco před rokem 2023 byl potřeba souhlas ideálně 100 % majitelů.

“Hlavní novinkou je ale od tohoto léta možnost využívat vyrobenou energii z fotovoltaické elektrárny nejen ve společných prostorech bytového domu, ale i přímo v jednotlivých bytových jednotkách,” popisuje René Milota, jednatel společnosti Acetex, která má za sebou již více než 8 000 realizací.

### Energie ze společné střechy do každého bytu

Řeč je o novele zákona LEX OZE II a o spuštění Elektroenergetického datového centra (EDC) od 1. 8. 2024, díky čemuž je nyní možné sdílet vyrobenou elektřinu napříč odběrnými místy.

To znamená, že **elektřina vyrobená z fotovoltaiky na střeše bytového domu může být snadno a bez dodatečných nákladů využita v každém jednotlivém bytě v domě**. Připojení k EDC je totiž zdarma, což otevírá nové možnosti pro efektivní využívání solární energie v rámci celého objektu.

“Ačkoli je možné využít energii k napájení společných prostor, z hlediska spotřeby celého bytového domu to přináší jen minimální úsporu. Nejvýhodnějším způsobem využití elektřiny je její spotřeba právě přímo v bytových jednotkách,” radí Milota.

### Čím větší baterie, tím větší úspory

Výše úspory díky fotovoltaické elektrárně pak záleží na druhu zapojení fotovoltaiky, kdy největší smysl dává instalace s baterií, protože bez ní ušetří majitelé bytů jen 20–25 % nákladů za energii, zatímco s baterií 50–90 % v závislosti na velikosti baterie a změně tarifu z fixních cen na spotové.

Platí přitom jednoduché pravidlo, **čím větší baterie, tím větší úspory na energiích**. “Investice do baterií se společenství obvykle obávají nejvíce, ale nejde o racionální úsudek, neboť na baterie je pro bytové domy vyhrazena vysoká dotace,” říká Milota.

### Na fotovoltaiku se musí chytřet

Úsporu lze výrazně ovlivnit také způsobem nakládání s vyrobenou elektřinou. Protože výroba elektřiny z fotovoltaiky je během dne obvykle vyšší než okamžitá spotřeba domu (většina lidí je v práci či škole), nejvhodnější je instalace bateriového úložiště s vysokou kapacitou. To umožní zachytit nespotřebovanou elektřinu a uložit ji na dobu, kdy je spotřeba nejvyšší – tedy v pozdních odpoledních a večerních hodinách.

Pokud se stane, že baterie dosáhne plné kapacity, přebytečná elektřina bude dodávána zpět do distribuční sítě, ovšem za nízkou výkupní cenu. “Abychom eliminovali ztráty, navrhujeme přidání ohřevu teplé užitkové vody, což zajistí, že vyrobená elektřina bude využita ze 100 %,” doporučuje René Milota ze společnosti Acetex.

Vůbec **neoptimálnějším řešením je instalace chytrého managementu**, který se postupně naučí, jak dům funguje, a s využitím umělé inteligence automaticky optimalizuje využití bateriového

úložiště a předejde ztrátě vody s ohledem na spotové ceny a předpověď počasí. Tento systém zajistí maximální efektivitu a minimalizuje ztráty, což přináší dlouhodobé úspory.

Při využití obchodování na spotu a inteligentního energetického managementu může dosáhnout úspora na bytovou jednotku 6 až 10 tisíc korun ročně. Návrh investice je pak v ideálním případě už od 3 let.

### Ověření způsobilosti domu i připojitelnosti ZDARMA

Zájem o fotovoltaickou elektrárnu nezávisí ale jen na úspoře nebo návratnosti investice, nýbrž i na způsobilosti domu a vhodnosti střechy k umístění takové technologie. **Nelepší a nejjednodušší cestou je předem nezávazně probrat celý záměr s odborníky**.

“Férová firma by měla společně se zástupci SVJ či bytového domu zdarma ověřit, zda je dům technicky na instalaci fotovoltaiky způsobilý, zjistit spotřebu energií v domě a v případě potřeby zajistit studii připojitelnosti fotovoltaiky do distribuční sítě,” popisuje Milota.

Na základě zjištěných informací a osobního setkání by mělo dojít k návrhu řešení, které bude vyhovovat konkrétním potřebám bytového domu. Technické řešení, harmonogram, rozpočet a využití nových technologií v rámci společných prostor a bytových jednotek by měla realizační firma ve spolupráci s představiteli SVJ či bytového domu následně **osobně představit vlastníkům na schůzi**, a to včetně reálné návratnosti investice.

### Instalace fotovoltaiky na bytovém domě má svá specifika

Už celé toto počínání firmy před podpisem jakékoliv smlouvy napoví, zda má s podobnými instalacemi zkušenosti. Je totiž nutné zdůraznit, že instalace fotovoltaiky na bytovém domě není to samé jako instalace na rodinném domě, přičemž s **řadou specifických bytových domů nemá mnoho instalačních firem žádné zkušenosti**. Už samotný výběr zkušené realizační firmy proto hraje klíčovou roli.

Jedním ze specifických bytových domů je například to, že každý vchod musí mít svou vlastní fotovoltaiku s jedním nebo více střídacími, aby majitelé bytů v jednom vchodě mohli využívat elektřinu osvobozenou od regulované části ceny elektrické energie, tedy distribučních poplatků.

### Bezpečnost na prvním místě

Další specifika se týkají statiky nebo požárně bezpečnostních řešení. Před každou instalací fotovoltaiky by totiž měla být provedena detailní statická analýza střechy, aby bylo zajištěno, že bude schopna bezpečně nést hmotnost celé fotovoltaické soustavy. “Tým odborníků by měl zhodnotit materiál a stav střechy a v případě potřeby doporučit úpravy či posílení konstrukce. **Díky tomu má dům jistotu, že instalace neohrozí jeho bezpečnost ani stabilitu**,” varuje Milota.

Zajištění požární bezpečnosti je dalším zásadním aspektem každé instalace. Realizační tým by se měl postarat o to, aby všechny požárně bezpečnostní normy byly dodrženy v plném rozsahu. To zahrnuje správné rozložení kabeláže, instalaci ochranných prvků a vhodné zónování jednotlivých komponent elektrárny. **Dbát je třeba na to, aby systém byl nejen efektivní, ale především bezpečný pro všechny obyvatele domu**.

Hlavní výhody fotovoltaiky a jak vybrat realizační firmu přehledně na straně 6.

# BYTOVÉ DRUŽSTVO RIVI BACHOVA NA PRAŽSKÉM CHODOVĚ HLÁSÍ KOLAUDACI

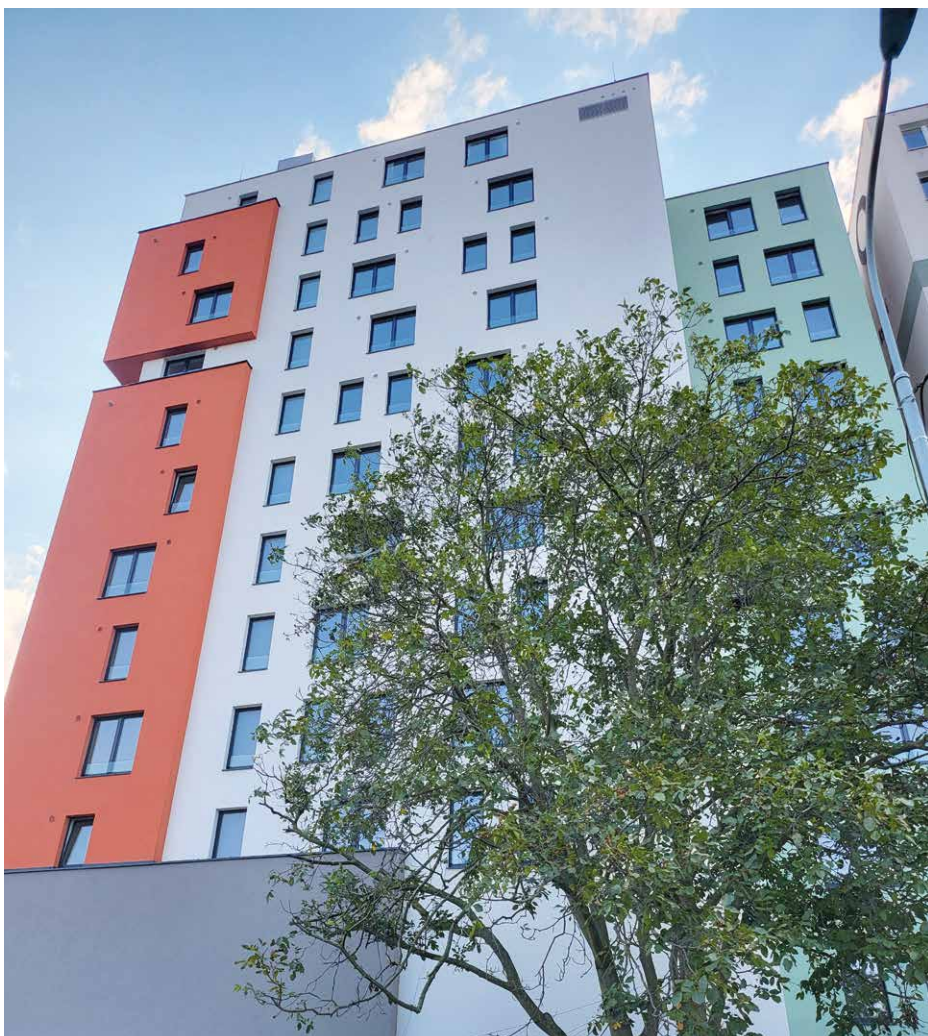
## PARTNERSKÝ PROJEKT NĚKOLIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV VČETNĚ SBD SEVER JE TĚSNĚ PŘED DOKONČENÍM

Na sklonku loňského roku se pražská bytová družstva SBD Stavbař a SBD Severní Město společně s libereckým SBD SEVER rozhodlo navázat na úspěšnou spolupráci s finským developerem YIT v realizovaném projektu BD Oulu v Hloubětíně, kde před lety vzniklo 90 nových družstevních bytů. Do nového společného projektu zmíněná družstva přizvala ještě pražské SBD Pokrok a společně založila Bytové družstvo RIVI Bachova.

Během jara letošního roku se ve velmi krátké době podařilo obsadit všech 47 bytových jednotek budoucími členy družstva, kteří složili čtvrtinu celkové ceny budoucího bytu. V současné době se mohou těšit na brzké stěhování, protože kolaudační proces byl již zahájen a do konce roku by tak měly být všechny byty zpřístupněny členům nového družstva k nastěhování.

Moderní výšková budova, k níž odkazuje název „rivi“ znamenající ve finštině „čára“, vzniká na pomezí ulic Mikulova a Bachova, na místě zdejší bývalé kotelny. Bytový dům o 12 nadzemních a dvou podzemních podlažích plynule navazuje na stávající panelovou zástavbu a vizuálně ukončuje celý blok. I když respektuje charakter okolních budov, používá soudobé architektonické prvky. Inspiraci čerpá ze severské architektury a vyznačuje se čistými liniemi a elegantním vzhledem. Fasádu v nadčasové barevné kombinaci oživují vystupující rizality.

Projekt členům družstva nabídl 47 kvalitních bytů ve finském stylu o dispozici 1+kk až 3/4+kk a velikosti od 33 do 91 m<sup>2</sup>, některé s balkonem či terasou. Součástí projektu je také komerční prostor s využitím např. pro showroom, květinářství nebo obchod



s drobným zbožím. Samozřejmostí jsou sklepy, kočárkárna a dostatek parkovacích stání – ta v garážích budou přístupná dvěma autovýtahy.

Členové družstva ocení také polohu domu v lokalitě pražského Chodova, ve vzdálenosti několika desítek metrů od domu je zastávka autobusu MHD a na metro do stanice Opatov je to pěšky asi 7 minut příjemnou procházkou přes park. To vše, společně s dobrou cenou nabízených bytů, podtrhuje celkovou atraktivitu tohoto družstevního projektu, na kterém se podílelo také Stavební bytové družstvo SEVER.

*redakce*

### HLAVNÍ VÝHODY FOTOVOLTAIKY NA BYTOVÉM DOMĚ

- **Výrazné snížení nákladů majitelů bytů na energie** (o 50–90 %)
- **Rychlá návratnost investice** (už od 3 let)
- **Dotací podpora** (až 50% dotace, vyplacení předem)
- **Minimální starosti** (řešení na klíč, inteligentní řízení celého systému)
- **Vysoká bezpečnost** (posouzení statiky, řešení požární bezpečnosti)

### FOTOVOLTAIKA NA BYTOVÉM DOMĚ – JAK VYBRAT REALIZAČNÍ FIRMU

- **Reference – zkušenosti s instalacemi fotovoltaiky na bytových domech**
- **Hodnocení – ověřené recenze od skutečných zákazníků**
- **Konzultace zdarma** (ověření způsobilosti domu i připojitelnosti)
- **Nabídka na míru podle individuálních potřeb domu**
- **Řešení na klíč** (posouzení bezpečnosti, projektová dokumentace, pomoc s dotacemi, prezentace na schůzi SVJ, revize, uvedení do provozu, servis atd.)

# PROBĚHL DALŠÍ ROČNÍK DĚTSKÉHO DNE SBD SEVER, SPOLKU VÁLEČNÝCH VETERÁNŮ, TEPLÁRNY LIBEREC A LIBERECKÉHO KRAJE

## JIŽ POJEDENÁCTÉ DĚTSKÝ DEN SEVER VE VESCI PŘINESL PŘEDEVŠÍM RODINNOU ZÁBAVU

Příznivci vojenské historie i moderní techniky si přišli na své při Dni dětí, který se uskutečnil v sobotu 7. září ve sportovním a volnočasovém areálu ve Vesci v Liberci. Vojenští veteráni při něm předvedli ukázkou vylodění v Normandii a Armáda ČR se pochlubila novinkami ve své výzbroji. „Vystavili nejčerstvější dodávku kolového obrněného vozidla spojovací Titus Kovs, vyvinutého ve spolupráci se společností Tatra“, prozradil za pořadatele ředitel SBD Sever Petr Černý. Do dynamických ukázek, které každoročně přilákají tisíce lidí, se letos zapojili i vzdušné síly, letadla L 410 a Mustang P 50.

Dětský svátek začal již v 10.00 hodin a nabídl workshopy, hry, soutěže, ukázky výcviku koní jízdni policie a práce záchranářů. Policie České republiky předvedla ukázkou výcviku policejního psa, hasičský záchraný sbor předvedl ukázkou vyproštění osob z vozu. Výcvik svých psů již tradičně prezentovalo Centrum vojenské kynologie AČR z Chotyně. Velkému zájmu se těšila ukázkou jízdni policie na koních. Děti si mohly také zasoutěžit v Klíčkově pětkiádě nebo v soutěži s Hitrádiem Contact.

Atraktivní podívanou na pódiu byla také bublinová show mistra světa v bublinách Matěje Kodeše, který po svém vystoupení nabídl také workshop, při němž si výrobu bublin mohli vyzkoušet dětská diváci i dospělí.

Jeviště v průběhu dne patřilo zpěvačce



Janě Kociánové nebo DJ Notiče a animačnímu programu Áji Papagáji.

Po celý den byla návštěvníkům Dětského dne k dispozici airsoftová střelnice, skákací hrady, jumping a interaktivní exponáty od IQlandie. Příznivé počasí umožnilo vychutnat také tradiční fotolety vrtulníkem. Závěrečné chvíle na pódiu patřily rockové skupině Trafo Rock, která zahrála pestrou mozaikou zahraničních hitů. Nechybělo ani pestré občerstvení od regionální výrobců a farmářů.

redakce





Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

*Tak velkou a úspěšnou akci, kterou byl již 11. ročník Dětského dne SEVER, by nebylo možné uspořádat bez četných sponzorských darů. Proto bychom rádi poděkovali sponzorům letošního ročníku, kterými byli:*

Teplárna Liberec  
 Kasten – stavební firma  
 MSV Liberec – výrobce a servis výtahů  
 Varan Servis s.r.o. – dodávky a montáž lešení  
 Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.  
 Jan Josiek Kominictví Florian  
 Tomáš Hnízdil – inspekce plynu  
 Pragotherm – servis fasád  
 Radek Lebeda – instalatérské práce  
 S.P. Stav Petr Stanovský – stavební firma  
 Cotrex PC – dodavatel a správce výpočetní techniky  
 Ing. Jiří Jiránek – stavební práce  
 Lukáš Křivánek – elektro práce  
 Uniarch CZ – projekční kancelář  
 Termi, s. r. o. – voda, plyn, topení  
 VIPA – systémy měření a rozúčtování

KDK eko IZOL – CZ s.r.o.  
 František Doležal – stavební práce  
 Jan Šeliga Instala – topenářské a instalatérské práce  
 Jiří Mečír – protipožární servis a prevence  
 Československá obchodní banka  
 Roman Pasecký – úklidová služba  
 Radek John – protipožární servis  
 firma Bihári Střechy, s.r.o.  
 Jiří Vajshaitl  
 RESTADA, s.r.o.  
 Dušan Chvátal – podlahářství  
 Luboš Myslivec  
 A-net Liberec – internet a chytrá televize  
 Petr Kulhavý  
 Ista

# Právní poradna Mgr. Moniky Andresové

## OBTĚŽOVÁNÍ SOUSEDŮ KOUŘENÍM CIGARET NA BALKÓNECH

Bude vám to možná na úvod připadat jako podivná rada od právníka, ale dle mého názoru jediná možná cesta, jak si na svém balkóně občas v klidu vykouřit cigaretu, je udržovat dobré sousedské vztahy. Asi každý někdy slyšel známé rčení, které i já často a ráda používám, a to: „Není-li žalobce, není ani soudce“. Kouřit cigarety na balkóně totiž můžete jen do chvíle, kdy tímto svým jednáním nenaštvetete svého souseda. A pokud s ním navíc nemáte obecně dobré vztahy, je zřejmé, že vám půjde po krku a neodpustí vám ani jednu cigaretu. Pokud si váš soused totiž například začne stěžovat, že kvůli tomu, že na balkóně kouříte, nemůže větrat, protože mu cigaretový kouř vniká do jeho bytu, tak ať se vám to líbí nebo ne, věřte tomu, že je v právu. Ze zákona totiž jasně vyplývá, že nesmíte omezovat práva svých sousedů v užívání jejich nemovitého majetku (tj. i bytu). Občanský zákoník ve svém ustanovení § 1013 výslovně stanoví, že vlastník (tj. i uživatel bytu) se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek (tj. i do bytu) jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání.

Samozřejmě, že existuje i skupina sousedů, kterým vadí pouhá skutečnost, že se na balkónech v bytových domech, kde žijí, kouří,

a to i když je to podstatným způsobem nomezují v užívání jejich bytů. Častým argumentem těchto jedinců bývá většinou to, že balkón je dle prohlášení vlastníka vymezen jako společná část domu. Což znamená, že se jedná o část domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, kterou má vlastník jednotky „pouze“ ve výhradním užívání. Dle stanov společenství vlastníků jednotek (SVJ) nebo někdy i dle domovního řádu, pokud je v domě vyvěšen, je ve společných částech domu zakázáno kouřit. Nicméně jsou tím, dle mého názoru, z logiky věci myšleny pouze společné prostory uvnitř domu (tj. chodba, sklepy, výtahy apod.), a to především z bezpečnostních důvodů. Domnívám se, že pokud by vám tímto argumentem chtěl někdo zabránit v kouření cigaret na balkóně, tak by ani u soudu neobstál. Proto, aby soud rozhodl o tom, že se máte zdržet kouření na balkóně, bude váš soused jakožto žalobce muset vždy prokázat, že ho to podstatně omezuje v obvyklém užívání bytu a současně že se jedná o nadměrné kouření cigaret. Jsem přesvědčena o tom, že u jedno rázového či občasného kouření na balkóně by soud žalobě nejspíše nevyhověl. Při stanovení toho, zda jde o obtěžování cigaretovým kouřem nad míru přiměřenou poměrům, bude tak vždy hrát významnou roli uvážení soudu a důraz bude kladen na řádné odůvodnění tohoto uvážení v rozsudku.

Dalším řešením jak nenaštvetat souseda je, dle mého názoru, nekouřit na balkónech zejména v letním období, kdy obyvatelé domu své byty často větrají, a dokonce i spí s otevřenými okny. Přes zimu by to pak neměl být problém. Nejenže lidé co nekouří ne navštěvují v zimních měsících své balkóny, ale navíc otevírají okno pouze na pár minut a pravděpodobnost, že budete zrovna na balkóně ve stejnou dobu kouřit cigaretu, je minimální.

I když v tomto případě považuji domáhat se svých práv u soudu za krajní řešení, tak bych našťavaného souseda nikdy nepodceňovala. Je to totiž pro něj jediné legální řešení, jak vám v kouření na balkóně zabránit, když jeho prosby ani domluvy nezabraly. A pokud se soused s vámi opravdu už pustí do soudního sporu, tak lze předpokládat, že má k tomu i patřičné důkazy a že se z vaší strany asi nejedná pouze o občasné kouření na balkóně. Nehledě na skutečnost, že pokud bude váš soused u soudu úspěšný, zaplatíte nemalé výdaje za jeho právníka a další soudní výlohy. Kouřením na balkóně tak můžou začít zdoluhavé sousedské spory, kterým by šlo mnohdy předcházet, pokud by k sobě byli sousedi v bytovém domě více ohleduplní a více respektovali zákonná ustanovení.

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

## BYTOVÝ DŮM REZIDENCE LILIOVÁ:

### POSLEDNÍ BYTY IHNEDE K NASTĚHOVÁNÍ

Výhradním prodejcem bytů Residence 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.rezidenceliliovaz.cz**



**Byt č. 20**  
Podlaží 5. NP  
Kategorie 4KK  
Orientace JV, SZ

**8 809 000 Kč**  
cena včetně DPH

Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
5.02	CHODBA	13,62 m <sup>2</sup>
5.03	LOŽNICE	17,10 m <sup>2</sup>
5.04	POKOJ	11,24 m <sup>2</sup>
5.05	POKOJ	13,06 m <sup>2</sup>
5.06	WC	1,36 m <sup>2</sup>
5.07	KOUPELNA	6,36 m <sup>2</sup>
5.08	OBÝV. POKOJ + KK	33,95 m <sup>2</sup>
5.09	LODŽIE	3,52 m <sup>2</sup>
<b>CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU</b>		<b>100,21 m<sup>2</sup></b>

PŮDORYS






**REZIDENCE LILIOVÁ**

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

Plochy místností jsou orientační.  
Podlahová plocha bytu dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., číni 101,43 m<sup>2</sup>.  
K bytu je nutné zakoupit jedno parkovací stání, druhé parkovací stání je možné zakoupit až do vyčerpání kapacity.  
K bytu náleží 1 sklepní kóje.



# KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: IKTUS, DIEDR, ATVÁ, VIKS	ČLEN ANGL. VYSOKÉ ŠLECHTY	BŮŽEK LÁSKY	1.DÍL TAJENKY		KÓD GHANY	JMÉNO ZPĚVAČKY SUMAC	DVEŘNÍ ZÁVĚS	DRUHOVÁ ČÍSLOVKA		ZN. ČÍNU	2.DÍL TAJENKY	OÁZA V SAUD- SKÉ ARÁBII	ZÁPISNÍK
CHŇAP				SÁDRA					MOŽNÁ				
ZN. PRACÍHO PRAŠKU				JEDEN ZE SMYSLŮ					NETEŘE (KNIŽNĚ)				
				LIBUŠE DOMÁCKY					AMERICKÝ PREZIDENT				
NÁŠ KLAVÍ- RISTA					ANEBO (ZAST)					HLAS ŽÁBY			
					DÁLKA (KNIŽ.)					TRNITÁ DŘEVINA			
KELTSKÝ KNĚZ						ŘEMESLNÍK PRACUJÍCÍ SE DŘEVEM							
						PISEMŇA ZKOUŠKA							
	MALÁ OJ	PEČOVAT					OSLÍ MLÁDĚ					DOMÁCKY ELIŠKA	MEZINÁ- RODNÍ MĚNOVÝ FOND
		ANGL. SŮL					ÚPLNĚ						
LENOCH								RYCHLE					
								SPOR- TOVNÍ DISCIPLÍNA					
OBILÍ SETÉ NA JAŘE				ÚVAHA LITERÁRNÍ					ANGL. KORMIDLO				
				ŽENSKÉ JMÉNO (15.8.)					KOCOURI (NÁREČNĚ)				
TUHÉ LEPIDLO					TLUKOT (BÁSN)						UDIVENÝ		
					ZÁKLADNÍ ČÍSLOVKA						ČERNIDLO		
SOUBOR MAP						PATŘÍCÍ EDOVI						HLAS KUKAČKY	ODVAR Z LÉČI- VÝCH BYLIN
						OCASATÝ OBOUŽI- VELNÍK							
	ŘÍMSKY 512	POUZE (NÁŘ.)					STOPY						
		RISKOVÁNÍ					ČÁST MOLEKULY						
MADLA								ÚŽEH					
								ŽLUTO- HNĚDÉ BARVIVO (SLOVEN.)					
ŘÍMSKY 12				HESLO									
				OSLO- VOVAT 3. OSOBOU						KRÁTKÉ KABÁTY			
										OBEC U PLZNĚ			
SLOV. JISTĚ					DRUH PALIVA						BRNĚNSKÁ UNIVERZITA		
					ŽENSKÉ JMÉNO						OBILNINY SETÉ NA PODZIM		
OBRAZ SVATÝCH						DOMÁCKY METODĚJ						OŠATIT	DRCENÉ HMOTY
						TAMTEN							
	PODNIK ZAHRA- NIČNÍHO OBCHODU	OBILNÍ SKLADIŠTĚ						UKONČENÍ MANŽEL- STVÍ					
		SPZ OPAVY						SLOVEN. JENOM					
HLODAVCI								KLÍN					
								PRIMÁT					
ZKR. ZÁKLAD- NÍCH PRO- STŘEDKŮ				SPOJKA						UMÍRAT (BÁSN.)			
OBCHODNÍ AKADEMIE				TATRAN- SKÝ NÁRODNÍ PARK						SNĚŽNÝ MUŽ			

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.

# LETNÍ ROSA OŽILA ŘADOU PRÁZDNINOVÝCH AKCÍ



Ani v létě návštěvníci a obyvatelé RoSy nezaháleli. Kromě oblíbených pétanquových turnajů, kurzů kreslení a dalších workshopů Centra RoSa, se konaly také dvě významné společenské akce. V srpnu si hosté i místní užili již druhou módní přehlídku seniorů, která se tentokrát nesla v duchu Pohádek tisíce a jedné noci. Oblečení zapůjčil modelkám a modelům řetězec C&A, a modelky ozdobily skvosty značky Preciosa. Letošním patronem přehlídky byl oblíbený herec Miroslav Etzler, který nedaleko Liberce žije. Na červeném koberci prozradil, že své prarodiče bohužel nestačil poznat. „Nebyl jim souzen dlouhý život, bohužel si je nepamatuji. Myslím, že senioři jsou pro okolí skvělí a děti, které nemají babičky a dědečky, jsou ochuzené,“ uzavřel. Modelky a modelové si přehlídku užili. Obyvatelka RoSy Hana Schmidová (88) prozradila, že než vyšla na pódium byla krásně nervózní. „Mám ráda veselé barvy. Moje



StarDance v RoSe 2024

nejoblíbenější je fialová, pak také modrá nebo růžová, proti černé každého rozsvítí,“ upřesnila. Začátkem září se pak v RoSe konal casting do seniorského StarDance. Do RoSy dorazilo dvacet zájemců o tanec. Nejlepší z nich se připojí k dalším ze všech celorepublikových castingů pro listopadové finále v Praze. Pátý ročník unikátního projektu

pořádá Škola tance a cílem je rozpoehybovat seniory a začlenit je do společnosti. To je i myšlenka Rezidence a Centra RoSa. „Všechny akce nám opět ukázaly, jak se senioři rádi baví a mnozí by možná byli překvapení, jak vitální jsou,“ shrnuje Anna Ježková, zakladatelka Rezidence a Centra RoSa.



Paní Schmidová a patron Miroslav Etzler

## Přijďte do RoSy na podzim – nabízí spoustu zábavy všem generacím i Dny otevřených dveří

3.–6. října 2024 se stane RoSa jedním z míst, kde bude možné navštívit Sportfilm Festival Liberec. 27. ročník nabízí světově úspěšné zahraniční snímky, ale také oblíbenou českou tvorbu. K vidění tak budou filmy jako je Karlos, Efka: Nejrychlejší holka ve vesmíru, Gabriela Soukalová: Pravda se pořád vyplatí, nebo Její tělo.

Ve spolupráci s Centrem RoSa se také bude konat nově Tančírna s lektorem od

organizace Tanec pro všechny. Lekce mohou navštěvovat senioři 60+, páry i jednotlivci.

Rezidence RoSa je téměř zaplněná, zbývá jen několik menších volných bytů. Stále je možné navštívit Dny otevřených dveří. Do konce roku to budou 13. listopad a 11. prosinec. Objednat se lze na bezplatné lince +420 800 800 750.

Více informací o všech plánovaných akcích najdou zájemci na [www.rezidencerosa.cz](http://www.rezidencerosa.cz).

## 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 Práce v RoSe je také trochu posláním... 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. Ten, kdo většinou první ví o nějakém problému, či naopak o nějaké novince je recepční Eliška Balogová. V RoSe pracuje od jejího otevření. Zná každého klienta jménem, ví, co ho trápí, co těší, kdo za ním chodí na návštěvy a s čím nejčastěji potřebuje pomoci. Obyvatelé se u ní zastaví na kus řeči nebo když potřebují něco vyřešit. „Máme v RoSe bližší kontakt, vím toho o klientech hodně a mohu jim tak dobře poradit, když potřebují. V RoSe máme také hodně zvířat, hlavně kočky a psy. Pejskům dávám vždy na recepci pamlsky, mám ho tu připravený, takže i oni ke mně rádi chodí.“ Eliška ve volném čase protahuje tělo hlavně na čerstvém vzduchu, na výletech a procházkách.



Recepční, paní Eliška Balogová

# V LIBERCI SE PŘEDSTAVÍ SVĚTOVÁ I DOMÁCÍ ŠPIČKA SYNTHPOPU

S mírně pozměněným názvem, ale i vytuštěným line-up se do Liberce opět po roce vrací festival elektronické hudby SEVER SYNTH FEST. Hned pěti zahraničních kapel doplní čtyři tuzemské soubory, které představují českou špičku žánru.

Na koho se mohou návštěvníci téměř desetihodinového synthpopového maratonu těšit? Headlinerem druhého ročníku budou švédští Covenant, pohybující se žánrově na hranici temného elektro industriálu, EBM a Futurepopu.

Svým vůbec prvním koncertním vystoupením v České republice obohatí festival německá synthpopová legenda De/Vision, jejíž hudební začátky sahají až na konec osmdesátých let minulého století. Tuhle

dvojku si jednoduše nemůžete nechat ujít.

Další hvězdou v nabitěm line-up je londýnská nezávislá synthpopová formace Empathy Test založená v roce 2013, která v minulosti sklídila úspěchy například v Německu či USA, kde se těší trvalé oblibě díky svému uhrančivému soundu.

Industrial-popem nazývá svůj hudební styl německá partička z Gelsenkirchenu, takže fandové tohoto žánru už vědí, že řeč je o skupině Rotersand, která nemůže na této výjimečné přehlídce chybět. Pěti zahraničních účinkujících doplní také dráždňanští Absurd Minds.

Na libereckém festivalu elektronické hudby se představí také česká špička žánru, zastoupená legendou české EBM scény

skupinou Vanessa. Písně z nového vynikajícího alba Circle of Dust představí Decline. Ani letos nebude chybět Lakeside X, kteří dnes koncertují více v zahraničí než doma. Pomyslnou třešničkou na dortu bude pak speciální vystoupení P. M. Bandu, tedy muzikantů, kteří v minulosti spolupracovali s předčasně zesnulým zpěvákem Petrem Mukem. V koncertním setu zahrají Petrovi nejznámější písně.

Téměř deset hodin synthpopu, EMB i temné elektronické hudby bude k vidění na druhém ročníku SEVER SYNTH FESTU, který se uskuteční v sobotu 9. listopadu 2024 v libereckém Domu kultury. Start je už v 16:30.

Vstupenky jsou k dostání na [gooout.cz](http://gooout.cz) nebo na [evstupenka.cz](http://evstupenka.cz).

redakce



**POSTAČÍ 25% Z CENY BYTU**

**BYDLETE BEZ HYPOTÉKY**

**1. ETAPA – DO VÁNOC V NOVÉM BYTĚ**

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

**REZIDENCE CHLUMEC**

**NOVÉ DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ**

# 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)