

# ZPRAVODAJ

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 4 • ROČNÍK 26 • ZDARMA

# 4



CENY ENERGIÍ  
A TEPLA V ROCE 2025 | 5



HEKTICKÝ ZÁVĚR ROKU –  
KOLAUDACE TŘÍ PROJEKTŮ | 6

PŘEDSTAVUJEME  
BD PAPERSEK PRAHA | 7

UVAŽUJETE O AIRBNB? | 9





# HUDEBNÍ FESTIVAL, POŘÁDANÝ SBD SEVER A PARTNERY, NAVŠTÍVILO PŘES 700 DIVÁKŮ

## SEVER SYNTH FEST NAVŠTÍVILI TAKÉ FANDOVÉ ELEKTRONICKÉ HUDBY Z POLSKA, NĚMECKA A SLOVENSKA

Druhá listopadová sobota v libereckém Domu kultury patřila druhému ročníku nového libereckého hudebního festivalu, zaměřeného na elektronickou hudbu, který se po roce vrátil pod lehce pozměněným názvem SEVER SYNTH FEST.

Zatímco v prvním ročníku festivalu vsadili pořadatelé, kterými jsou SBD SEVER a agentura Elset, na významné reprezentanty české synthpopové scény, druhý ročník se nesl ve znamení zahraničních hostů zvukných jmen. Headlinerem festivalu byli švédští matadoři Covenant, kteří předvedli svůj dynamický a rytmický festivalový set svých největších hitů.

Bouřlivý ohlas více než sedmisetladvaceti publika vzbudilo vystoupení německé synthpopové legendy, skupiny De/Vision. Pořadatelům festivalu se povedl opravdu husarský kousek, neboť za více než dvacet let existence této stálice německé elektronické klubové scény se jednalo o vůbec první vystoupení této formace v České republice.

Obrovské ovace sklídilo také vystoupení nejmladší kapely festivalu. Z Velké Británie dorazili až do Liberce éteričtí Empathy Test, kteří si svými skladbami a vynikajícími pěveckými výkony podmanili liberecké publikum, které bylo z poloviny složeno z fanoušků zejména z Německa a Polska. Při onemocnění zpěváka skupiny Rotersand, která musela svou účast na festivalu z tohoto důvodu zrušit, patřil úvodní set festivalu drážďanským Absurd Minds.

Českým kapelám byla vyhrazena druhá, menší stage, na které se prezentovali tuzemské špičky tohoto žánru, v čele s populárními Lakeside X, kteří vstoupili v širokou známost zejména jako předkapela na posledním koncertu slavných Depeche Mode v pražských Letňanech, kde si mohli zahrát před desítkami tisíc diváků. Typický elektronický sound obohacený o bohatý zvuk elektrických kytar nabídl ve svém vystoupení pražská skupina Decline, která představila skladby ze svého nového alba Circle of Dust. Třešničkou na pomyslném dortu bylo speciální vystoupení skupiny P. M. Band, složené z muzikantů, kteří v minulosti hrávali se zesnulým zpěvákem Petrem Mukem, který byl sám velkým příznivcem elektronické hudby. Ve vzpomínkovém setu zazněly nejen Petrovy písně z jeho sólové kariéry, ale také skladby skupin Oceán a Shalom, ve kterých Petr Muk působil na přelomu osmdesátých a devadesátých let. Závěr devítihodinového festivalu patřil legendární pražské skupině Vanessa v čele se zpěvákem Samirem Hauserem.

Nezbývá než poděkovat všem sponzorům, bez jejichž pomoci by se festival nemohl uskutečnit. Byli jimi společnosti Kasten, Weber Saint Gobain, Gurustav, Lebeda, Holborn, Pragothem, Termi, CEB, MSV Výtahy a mnoho dalších. Mediálním partnerem festivalu, kterému patří speciální dík bylo Hitrádio Contact. Akci podpořilo svou dotací také Statutární město Liberec, za což mu patří velký dík.

redakce



## V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | Hudební festival, pořádaný SBD SEVER a partnery, navštívilo přes 700 diváků – SEVER SYNTH FEST navštívili také fandové elektronické hudby z Polska, Německa a Slovenska
- 3 | Otevírací doba SBD SEVER v roce 2025
- 4 | Fórum BD 2024 se zaměřilo na dostupnost bydlení, trendy v bydlení, vývoj cen i úsporu energií a digitalizaci správy  
Pravidelný informační seminář SBD SEVER letos s rekordní účastí – tématem číslo jedna byla fotovoltaika a její využití pro bytové domy
- 5 | Nájemní bydlení musí být nejen dostupné, ale také kvalitní a stabilní – shodli se zástupci státu i Sdružení nájemníků ČR – v Praze proběhla 7. listopadu 2024 konference Dny nájemního bydlení v ČR  
Ceny energií, vody a tepla v roce 2025
- 6 | Hektický závěr roku pro SBD SEVER: kolaudace hned tří projektů družstevní bytové výstavby – SBD SEVER s partnery finišuje na projektech v Liberci, v Praze a v Chlumci nad Cidlinou
- 7 | V listopadu 2024 bylo založeno Bytové družstvo PAPERSEK Praha – Bytové družstvo je součástí polyfunkčního projektu bytových domů PAPERSEK
- 8 | Vánoční křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 9 | Co byste měli vědět, než začnete nabízet svou nemovitost přes Airbnb
- 10 | Liberecká RoSa oslavila na podzim druhé výročí – za dva roky se tu konalo více než 400 akcí

## FOTO NA TITULU:



## SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

Rok 2024 utekl velmi rychle a do rukou se Vám tak dostává poslední číslo Zpravodaje Severu, které se připravuje právě v poslední měsíc roku 2024.

I letošní úvodník bych využil k tomu, abych Vám všem jménem svým i všech pracovníků Stavebního bytového družstva Sever popřál v novém roce 2025 hlavně hodně zdraví, životní pohody, spokojeného bydlení a trocha nezbytného štěstí.

V tomto čísle Zpravodaje Severu přinášíme některé aktuální informace, které se týkají právě nového roku 2025. Tradičně se jedná o přehled změn v cenách elektrické energie, vodného a stočného, zemního plynu či tepla z Teplárny Liberec.

Změnu doznává také otevírací doba Zákaznického centra SBD SEVER a pokladny.

Zpravodaj Severu také přináší informace o realizovaných a nových projektech družstevní bytové výstavby, na které se naše družstvo podílí. V neposlední řadě jsme pro Vás připravili informace z proběhlých konferencí, které se týkaly zejména celospolečensky stále více ožehavého problému dostupnosti bydlení v blízké budoucnosti. Tato témata byla otevřeně projednávána jak na Konferenci pořádané Sdružením na ochranu nájemníků v prostorách Senátu ČR, tak i na tří denní Konferenci Fórum BD. Bytová družstva považují za jednu z nutných cest k dostupnosti bydlení v České republice bydlení družstevní, včetně jeho podpory ze strany státu.

V dnešním vydání nechybí ani reportáž z proběhlého druhého ročníku festivalu elektronické hudby SEVER SYNTH FEST, jehož je SBD SEVER za přispění mnoha sponzorů hlavním pořadatelem. Nechybí ani tradiční křížovka PhDr. Miroslava Šilara, tentokrát s vánoční tematikou.

Rok 2025 bude rokem 60. narozenin našeho bytového družstva, 60. výročí založení SBD SEVER. Toto významné výročí bychom chtěli v průběhu příštího roku oslavit nejen s Vámi, našimi klienty, kterých si velmi vážíme, ale také s našimi spolupracovníky, kolegy i širokou libereckou veřejností. Tak si všichni přejme, ať je rok 2025 rokem dobrým a úspěšným pro nás všechny.

Petr Černý

Předseda představenstva SBD SEVER

foto: V projektu Zahrada Gallas se již v prosinci 2024 mohou první členové bytového družstva začít stěhovat do svých nových družstevních bytů.

## Nová otevírací doba zákaznického centra SBD SEVER a pokladny od ledna 2025!

### OTEVÍRACÍ DOBA V ROCE 2025

#### ZÁKAZNICKÉ CENTRUM

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

#### POKLADNA

PO:	8:00 – 12:00	13:00 – 16:30
ÚT:	zavřeno	
ST:	8:00 – 12:00	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 – PÁ:	po předchozí domluvě	



Zpravodaj Severu – čtvrtletník vydávaný představenstvem SBD Sever | Zdarma pro obyvatele domů ve správě SBD Sever | Číslo 4 | Ročník 26  
Registrováno Ministerstvem kultury České republiky pod označením MK ČR E 11826 | Náklad: 8 600 kusů | Uzávěrka vydání: 9. prosince 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

# FÓRUM BD 2024 SE ZAMĚŘILO NA DOSTUPNOST BYDLENÍ, TRENDY V BYDLENÍ, VÝVOJ CEN I ÚSPORU ENERGIÍ A DIGITALIZACI SPRÁVY

Ve dnech 21.–22. listopadu 2024 se uskutečnil již 6. ročník konference Fórum BD 2024. Jde o tradiční setkání, které je určeno zástupcům odborné veřejnosti, předsedům a ředitelům velkých bytových družstev a jejich obchodním partnerům. V předvečer konference Fórum BD 2024 ve středu 20. listopadu t. r. se v Knihovně Václava Havla od 16 hodin uskutečnila moderovaná debata „Bytová družstva chtějí zdostupnit bydlení“. Jak už název napovídá řeč byla o tom, nakolik se změnila dostupnost bydlení, zda a jaké jsou cesty ke zlepšení dostupnosti bydlení a za jakých podmínek mohou bytová družstva přispět k dostupnějšímu bydlení.

„Naší společnou snahou bylo ukázat bytová družstva nejen jako významné správce rezidenčního trhu, kdy v České republice dohromady vlastní či spravují více než 1 milion bytů, ale také jako fungující alternativu jiným formám bydlení – vlastnickému či nájemnímu“ říká Martin Kroh, předseda České společnosti pro rozvoj bydlení, a dodává „za

posledních 10 let bylo družstevně postaveno více než 4,5 tisíce nových bytů. Chtěli jsme představit podmínky, za kterých můžeme v příštích letech postavit mnohem více družstevních bytů a nabídnout je především těm, kteří nemají jiné bydlení, a to za náklady nižší až o 40 % v porovnání se současným stavem. Je to opravdu reálné!“

Konferenci Fórum BD 2024 společně zahájil Jiří Havránek, předseda Podvýboru pro bydlení Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky a Hana Kordová Marvanová, předsedkyně Podvýboru pro bydlení Senátu Parlamentu České republiky. Mezi hlavní témata konference patřila vedle dostupnosti bydlení také témata: aktuální trendy v bydlení, digitalizace a automatizace správy bytových domů, využívání umělé inteligence, ceny a alternativní způsoby výroby energií a vybrané otázky legislativy bydlení.

„Ve čtvrtečním dopoledním programu si účastníci konference nenechali ujít nová čísla o vývoji bydlení z úst zástupce společnosti

Deloitte, odpoledne pak bloky věnované družstevní bytové výstavbě, kde byl mimo jiné představen záměr Ministerstva pro místní rozvoj České republiky zřizování bytových společností s omezeným ziskem, a digitalizaci správy bytových domů s využitím umělé inteligence“ shrnul atraktivní čtvrteční obsah konference Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev, a doplnil „páteční program se hodně soustředil na specifické otázky současné právní úpravy, které v rámci moderovaných debat komentovali významní zástupci justice, ministerstva spravedlnosti i advokacie.“

Spolupořadateli konference byli: Česká společnost pro rozvoj bydlení (ČSRB), Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a Družstevní marketingové sdružení Česká republika (DMS ČR) za podpory Sdružení nájemníků (SON ČR) pod záštitou Ministerstva pro místní rozvoj (MMR ČR).

zdroj: csrb.cz, tisková zpráva

## PRAVIDELNÝ INFORMAČNÍ SEMINÁŘ SBD SEVER LETOS S REKORDNÍ ÚČASTÍ

### TÉMATEM ČÍSLO JEDNA BYLA FOTOVOLTAIKA A JEJÍ VYUŽITÍ PRO BYTOVÉ Domy

Tradičně v první dekádě prosince se uskutečnil každoroční předvánoční seminář SBD SEVER, určený pro členy výborů SVJ, domovníky a další spolupracující osoby v domech, které spravuje Stavební bytové družstvo SEVER. Tento seminář se poprvé uskutečnil již v roce 2004 a každý rok se počet jeho účastníků zvyšuje. Na ten letošní, který se konal v úterý 3. prosince 2024 se přihlásil rekordní počet 160 účastníků.

Úvod patřil předsedovi představenstva SBD SEVER Petru Černému, který odprezentoval několik aktuálních témat, mezi kterými největší pozornost vzbudily aktuální informace o cenách tepla, plynu, vodného a stočného i elektrické energie pro rok 2025. Účastníci semináře byli také seznámeni s úpravou otevírací doby zákaznického centra SBD SEVER od ledna 2025. Část prezentace patřila také změnám v rozúčtování nákladů na teplo, kdy od 1. ledna 2024 došlo ke změnám v pravidlech pro určení základní a spotřební složky spotřebovaného tepla v bytových domech. V neposlední řadě se opětovně předseda Černý věnoval zákonným termínům pro instalaci měřidel umožňujících dálkový odečet spotřeb. Kromě toho, že tato skutečnost umožní provádění odečtu měřidel tepla a vodoměrů bez nutnosti návštěvy

bytu, což je oproti minulosti příjemná změna, dochází také k výraznému snížení chybovosti v provedených odečtech, neboť chyby nejčastěji vznikaly při přepisu ručně zaznamenaných hodnot do odečtových formulářů. Avšak je nutné upozornit na skutečnost, že povinnost zřídit dálkové odečty měřidel je daná zákonnými předpisy a domy, které ještě dálkové odečty prostřednictvím datových sběrnic nemají zavedeny, tak musí provést do dvou let, neboť od 1. 1. 2027 bude jejich používání povinné.

Další část semináře byla věnována prezentaci společnosti Bluenet a týkala se možnosti využití fotovoltaické elektrárny a výroby elektrické energie pro využití v bytovém domě. V současnosti se jedná jednoznačně o téma, které nejvíce rezonuje mezi společenstvími vlastníků a bytovými družstvy, neboť s rozvojem technologie, státní dotační podporou i legislativními změnami se pořízení fotovoltaických panelů na střechy bytových domů stává atraktivním nejenom pro rodinné domy, ale právě také pro domy bytové. Na současném trhu se etablovalo několik desítek firem, která nabízejí nejrůznější řešení. Společnost Bluenet vidí cestu ve zřízení jednotného odběrného místa v bytovém domě s následným využitím vyrobené elektrické

energie jednotlivými bytovými jednotkami. Jiné společnosti se zase soustředí na výrobu elektrické energie pro využití tepelnými čerpadly a pro ohřev teplé vody. Prezentace společnosti Bluenet proto vzbudila velký zájem, což potvrdily také následné otázky, které padly v závěrečné diskusi.

Té předcházel navazující prezentace společnosti Bihari, jejímž tématem byla zejména údržba plochých střešů s nutností instalace bezpečnostních zachytných systémů na střeších bytových domů. Každý, kdo z nějakého důvodu musí vylézt na střechu, ať už se jedná o řemeslníka, opraváře antén nebo například o skupinu, která provádí zmíněnou instalaci FVE panelů, musí mít možnost se připoutat tak, aby nedošlo k pádu osoby ze střechy domu. Právě pády ze střechy či lešení představují v současnosti asi 20 % všech úrazů ve stavebnictví. Navíc, jak bylo zdůrazněno, je nutné na střešním pláštii provádět jeho pravidelnou údržbu včetně všech stavebních prvků, které se na střeše objevují. Ani dokonalá údržba nemůže zabránit poškození střechy například z důvodu mrazu nebo silného větru. Takovým událostem se ale předejít kvalitním provedením rekonstrukcí plochých střešů.

redakce



# NÁJEMNÍ BYDLENÍ MUSÍ BÝT NEJEN DOSTUPNÉ, ALE TAKÉ KVALITNÍ A STABILNÍ – SHODLI SE ZÁSTUPCI STÁTU I SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ ČR

## V PRAZE PROBĚHLA 7. LISTOPADU 2024 KONFERENCE DNY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR

Výzvy, kterým čelí nájemní bydlení, budoucí vize a možná řešení, jak věci zlepšit nebo napravit, legislativa v oblasti nájemních vztahů, vysoké náklady na bydlení nebo výstavba nájemních bytů. To je jen část témat, která zazněla na konferenci Dny nájemního bydlení v ČR. Akci už popáté pořádalo Sdružení nájemníků ČR (SON) ve spolupráci se senátním Výborem pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí, v sídle horní komory Parlamentu ČR se jí účastnili také zástupci státních institucí, obcí, neziskových organizací, pronajímatelů a nájemců.

Bydlení je základní lidská potřeba a jedním z cílů bytové politiky každé vlády by mělo být zajištění důstojného bydlení pro všechny – nikoli vlastnictví pro všechny. „Ne každý má možnost či potřebu vlastnit nemovitost. Víme, že cena nemovitostí roste, bude růst i nadále a vlastnické bydlení se stane pro mnoho lidí nedosažitelné. I to je důvod, proč stále více lidí volí a bude volit nájem jako svou preferovanou formu bydlení, a to zejména ve velkých městech,“ uvádí předsedkyně Sdružení nájemníků ČR Lenka Veselá.

Podle jejích slov musí být nájemní bydlení nejen dostupné, ale také kvalitní a stabilní. „Každý, kdo se rozhodne pro nájem, musí

mít jistotu, že pokud řádně hradí nájemné a plní si své povinnosti, bude mít střechu nad hlavou. Nebude se muset o ni v pravidelných intervalech bát, sledovat nabídky realitních kanceláří a podstupovat mnohdy nedůstojné ‚výběrové řízení‘ na byt,“ pokračuje Veselá.

Sdružení nájemníků ČR se v souvislosti s projednáváním chystaného zákona o podpoře bydlení důrazně vymezilo proti pozměňovacímu návrhu poslanců ODS týkajícímu se doručování prostřednictvím datových schránek. To by značně zkomplikovalo přístup k bydlení seniorům, zdravotně postiženým osobám, rodičům samoživitelům a všem, kteří buď nemohou, nebo nechtějí být „online“ a současně si nemůžou dovolit vlastní bydlení. Pro tyto osoby by zřízení datové schránky znamenalo navíc i povinnost komunikovat se státními orgány a institucemi, například úřady nebo soudy, výhradně touto cestou.

„Tento pozměňovací návrh je v rozporu se zájmy nájemců a zásadami, které naše sdružení prosazuje. Máme vážné obavy, že zejména institucionální pronajímatelé a některé obce budou vyžadovat doručování prostřednictvím datových schránek jako podmínku pro uzavření nájemní smlouvy.

Právo na bydlení by se v Česku nemělo stát právem podmíněným zřízením datové schránky, zvláště v situaci, kdy digitalizace státní správy nedosahuje úrovně potřebné pro většinu občanů,“ dodává předsedkyně Sdružení nájemníků ČR.

V rámci pozměňovacích návrhů je i návrh na zrychlení vyklizovacího řízení (tj. zavedení vyklizovacího rozkazu, o kterém by mělo být rozhodnuto do šesti měsíců). Sdružení nájemníků ČR již několikrát veřejně zdůraznilo, že rozumí potřebě pronajímatelů urychlit proces vyklizení bytu v případech, kdy je nájem ukončen a nájemce odmítá byt opustit. Během dosavadních jednání se zástupci ministerstva pro místní rozvoj a SON shodli, že součástí změn v nájemních vztazích by mělo být i omezení řetězení krátkodobých nájemních smluv a že by obě změny měly být zavedeny současně. Bohužel toto téma nakonec není předmětem žádných jednání a hrozí tak, že podíl dlouhodobě stabilních nájemních smluv bude výrazně klesat a čím dál více nájemců bude žít pod neustálou hrozbou ztráty bydlení – nejen pro sebe, ale i pro své rodiny, a to i v případech, kdy si své závazky řádně plní.

zdroj: penize.cz, tisková zpráva

## CENY ENERGIÍ, VODY A TEPLA V ROCE 2025

### Aktuálně k cenám tepla z Teplárny Liberec v roce 2025

Nová cena tepla a ohřevu pro rok 2025 – věrnostní program se 14,5% slevou cena: 995 Kč/GJ po slevě (zlevnění o 2,9 % meziročně a zdražení o 54 % od začátku nového pětiletého věrnostního programu):

- v roce 2024 to bylo 1024 Kč/GJ
- v roce 2023 to bylo 995 Kč/GJ
- v roce 2022 to bylo 717 Kč/GJ
- v roce 2021 to bylo 646 Kč/GJ

Cena tepla se tak vrací na úroveň z roku 2023.

### Aktuálně k cenám elektřiny

Bytové domy mají nárok požádat o sazbu pro domácnost tedy D01d, D02d jedná se o stabilní cenovou hladinu.

Naše domy převážně využívají prodejce ČEZ Prodej a níže uvedené tarify pro rok 2025 cena za MWh bez DPH viz tabulka.

### Aktuálně k cenám zemního plynu v kotelnách provozovaných SBD SEVER

Kotelny ve správě SBD SEVER pod rámcovou smlouvou s Innogy:

Zasmluvněná cena pro rok 2025 je 1230 Kč/MWh pro všechny kotelny v malo-

odběru. Zasmluvněná cena pro rok 2024 byla 1155 Kč/MWh, pro nové kotelny od roku 2024 byla cena 1634 Kč/MWh.

V roce 2024 i 2025 se tedy jedná o pokles ceny tepla pod hranici 500 Kč/GJ tepla u kotelen pod rámcovou smlouvou.

### Aktuálně k cenám vodného a stočného v Liberci, vývoj ceny:

#### Rok 2023

Cena celkem včetně DPH 128,11 Kč za m<sup>3</sup> (68,82 Kč vodné a 59,29 Kč stočné).

#### Rok 2024

Cena celkem včetně DPH 142,34 Kč za m<sup>3</sup> (77,16 Kč vodné a 65,18 Kč stočné).

#### Rok 2025

**Cena celkem s DPH 149,89 Kč za m<sup>3</sup>**, celkové meziroční navýšení je 5,3 %.

redakce

Tarify ČEZ Prodej pro rok 2025				
	sazba	VT	stálá platba	popl. distribuce
Elektřina na dobu neurčitou	D01d	3387,60	128	2842,82
Elektřina na dobu neurčitou	D02d	3387,60	128	2256,78

# HEKTICKÝ ZÁVĚR ROKU PRO SBD SEVER: KOLAUDACE HNED TŘÍ PROJEKTŮ DRUŽSTEVNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

SBD SEVER S PARTNERY FINIŠUJE NA PROJEKTECH V LIBERCI,  
V PRAZE A V CHLUMCI NAD CIDLINOU



Na sklonku letošního roku se pracovníci Stavebního bytového družstva SEVER věnují kolaudaci a s tím souvisejícímu předání bytů novým nájemcům hned ve třech realizovaných projektech družstevní bytové výstavby.

V Liberci na Františkově byla dokončena první etapa výstavby v projektu Zahrada Gallas. Celkem 94 bytů a 2 nebytové prostory jsou připravovány k nastěhování novými členy bytového družstva Zahrada Gallas I. V této první etapě výstavby byly takřka všechny byty rozebrány svými zájemci, zbývá jich aktuálně jen necelá desítky. Byty jsou již dokončeny a je možné se do nich nastěhovat. Na rozdíl od druhé etapy projektu, která bude ukončena až v druhé polovině roku 2025. V této druhé etapě, v bytovém družstvu Zahrada Gallas II bude k dispozici celkem 77 bytů, z nichž už více než 30 našlo svého budoucího nájemce, člena bytového družstva. Projekt developerské firmy GPL Property realizuje z pozice generálního zhotovitele stavební společnost Kasten. Stavební bytové družstvo SEVER ve spolupráci s SBD Praha spolupracuje na projektu v pozici zakládajícího člena obou výstavbových

družstev s úkolem zajištění kompletního obsazení všech bytů novými členy družstva. Stavební bytové družstvo SEVER zároveň od 1. 12. 2024 převzalo správu Bytového družstva Zahrada Gallas I.

Prakticky ve stejnou dobu probíhal kolaudační proces také v projektu Bytového družstva RIVI, v Praze na Chodově. Bytové družstvo RIVI bylo založeno třemi bytovými družstvy, a to SBD Pokrok Praha, SBD Severní Město Praha a SBD SEVER Liberec. Bytový dům nabízí celkem 47 bytových jednotek s parkováním přímo v domě. Developerem je finská společnost YIT, se kterou Stavební bytové družstvo SEVER spolupracovalo již na projektu družstevní bytové výstavby v Praze v Hloubětíně BD Oulu v roce 2019. I přes rekordně krátký čas se zakladatelským družstvům podařilo objekt plně obsadit budoucími členy družstva, kteří se tak mohou stěhovat do svých nových bytů.

Ke kolaudaci směřuje také třetí projekt družstevní bytové výstavby SBD SEVER, kterým je Bytové družstvo Residence Chlumec. V první etapě je k nastěhování určeno 15 bytů v domě v ul. Komenského a 6 byto-

vých jednotek v domě v ul. Boženy Němcové. Ve druhé etapě, která bude dokončena ve druhém pololetí roku 2025 pak k družstvu přibude dalších 20 bytů, které jsou postaveny v centru tohoto malebného městečka.

redakce





# V LISTOPADU 2024 BYLO ZALOŽENO BYTOVÉ DRUŽSTVO PAPERSEK PRAHA

## BYTOVÉ DRUŽSTVO JE SOUČÁSTÍ POLYFUNKČNÍHO PROJEKTU BYTOVÝCH DOMŮ PAPERSEK

Na úspěšnou spolupráci v projektu Bytového družstva RIVI na pražském Chodově se rozhodla navázat SBD Pokrok, SBD Severní Město a SBD SEVER založením Bytového družstva PAPERSEK Praha. Bytové družstvo PAPERSEK Praha jedná o uzavření budoucí kupní smlouvy na jeden z bytových domů v polyfunkčním projektu bytových domů PAPERSEK v Praze 5 – Stodůlkách.

V těchto dnech probíhají jednání o co nejlepších podmínkách pro budoucí členy BD PAPERSEK Praha. Jde o projekt developerské společnosti Trigema, který se staví v Praze 5 – Stodůlkách, v blízkosti metra trasy B. Jestliže dojde k dohodě mezi zakladatelskými družstvy a investorem, bude mít Bytové družstvo PAPERSEK Praha k dispozici celkem 62 bytových jednotek v budově s označením „C“, zejména dispozice 1 KK a 2 KK, v omezeném počtu i o byty s dispozicí 3 KK. Předpokládané předání bytů k užívání je stanoveno na polovinu roku 2025.

Pokud máte zájem o byt uvedené dispozice v Praze 5 – Stodůlkách, můžete se již nyní předběžně přihlásit na adresu: [bdpaprsek@seznam.cz](mailto:bdpaprsek@seznam.cz).

### Popis projektu

Polyfunkční projekt PAPERSEK je kombinací šesti obytných domů s dynamickým uspořádáním až do výšky 13 pater s 291 byty a 307 parkovacími místy a moderního přízemního komerčního parteru s podloubím, ve kterém bude prostor pro supermarket, menší obchody a služby (např. kadeřník, restaurace, ordinace, lékárna a podobně) i místní lokální kavárny či bistra.

Všechny byty jsou vybaveny chytrými technologiemi, podlahovým topením a venkovními žaluziemi, vybrané jednotky dřevěnou podlahou a klimatizací. Téměř všechny byty mají jižně orientované terasy a balkony. Veškeré systémy jsou centrálně řízeny a sledovány miniserverem LOXONE, každý byt je osazen tabletem pro snadné ovládání.






Projekt klade velký důraz na udržitelnost a šetrný přístup k životnímu prostředí. V 1. podzemním podlaží je k dispozici nabíjení elektromobilů pro návštěvníky i rezidenty. Budovy jsou v parteru vybaveny zelenými střechami, které zlepšují teplotní parametry objektů a zároveň snižují šíření tepla do okolního prostředí, což přispívá k lepšímu mikroklimatu.

Lokalita pražských Stodůlek nabízí vynikající občanskou vybavenost – v blízkém okolí najdete množství škol, školek, dětských hřišť, dvě polikliniky a mnoho míst pro sport i odpočinek. Stodůlky jsou navíc lokalitou, která je díky metru perfektně dopravně dostupná. Celý projekt stojí přímo u stanice metra B Stodůlky. Výhodou je také snadný nájezd na Pražský okruh.

redakce



# KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: RESL, KODE, BRA, PTR, ISIS	ZKR. SOVĚT- SKÉHO SVAZU	ANGL. PNEUMA- TIKA	1. DÍL TAJENKY		VIDINY VE SPÁNKU	ZDE	2. DÍL TAJENKY	LÁKADLO (ZAST.)		ŽAL	3. DÍL TAJENKY	DRUH PAPOUŠKA	ZKRATKA INSEKTI- CIDU
STANICE TECH- NICKÉ KONTROLY				TKALCOV- SKÝ STROJ					PATRNĚ				
ŠLECHTIC				DLOUHÁ CHVÍLE NEDOBŘÁ					VRAŽDA (ZAST) ZKR. SVĚTOVÉ ORGANIZACE				
PŘÍKRÉ SVAHY						NAVLEKAT BOTY ZPÍVATI							
ČESKÝ ARCHI- TEKT					ZN. OLOVA UKAZO- VACÍ ZÁJMENO			ŘADOVÁ ČÍSLOVKA				PATRÍCI EDOVI	ROMÁN A. JIRÁSKA (1910)
	RUSKÉ MUŽSKÉ JMÉNO	SOUVISLÁ VRSTVA BARVY PŘED- LOŽKA						ČÁST PRSTU OZNAČENÍ KAMIONŮ					
TO I ONO (ZŘÍDKA)				ZTLOUST- NOUT (KNIŽ.) ZKR. ATLETIC- KÉHO KLUBU					INDONÉS. OSTROV NASÁVATI				
DOMÁCKY SEVERIN					PLANETKA							CIKÁN	
ABRAHÁMŮV SYN					INICIÁLY TOM CRUISE	CITOSL. ZVUKU TRUBKY LIST V ATLASU						SPZ OSTRAVY OSOBNÍ ZÁJMENO	
POLYE- THYLENE NAPH- THALATE (ZKR.)				TEMNOTA PŘEDSTA- VENÝ OBCE				HL. MĚSTO JAPONSKA					
	ROZUM (U KONFUCIA)	CIZÍ MUŽSKÉ JMÉNO LETADLO						REZIGNO- VANY SOUHLAS OTROK (KNIŽ.)				ZAKVIČENÍ VEPŘE	INCIÁLY MEDŘICKÉ
PROUDIT					ANGL. ZKR. PRO TISKAŘE				DOBŘÝ NÁPOJ	INSTINKT			
PLOŠNÁ VYMĚRA POZEMKU					PRVNÍ MUŽ ANGLICKY JEDNA					HL. MĚSTO ITÁLIE BONDOVO KŘESTNÍ JMÉNO			
ZN. MOUKY			SPZ ROKYCAN PROVDAT			TO I ONO FORMA						ŘECKÁ PÍSMENA A	HASNICE
	MEZINÁ- RODNÍ KÓD SVATÉ HELENY	OBYVATEL STÍNADEL ITAL. SÍDLO					POBÍDKA	SPOR- TOVNÍ ČLUN HRDINA					
4. DÍL TAJENKY									RVAČKA HOVO- ROVÝ SOUHLAS				
VYDÁVAT MELODII					STROMO- RÁDÍ							CHEM. ZN. FRANCIA	
DOMÁCKY NATÁLIE					VODNÍ TRÁVA							CHEM. ZN. YTERBIA	

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.



# CO BYSTE MĚLI VĚDĚT, NEŽ ZAČNETE NABÍZET SVOU NEMOVITOST PŘES AIRBNB

Platformy jako Airbnb se staly populárním nástrojem pro vlastníky nemovitostí, resp. investory, kteří chtějí, aby si jejich nemovitost „na sebe vydělala“. Airbnb rozhodně může přinést zajímavý (ve-dlejší) příjem. Ovšem jak už to tak bývá, jsou s ním také spojeny různé právní nástrahy, které mohou přinést neinformovaným vlastníkům nemalé problémy. V tomto článku se podíváme na hlavní právní povinnosti, které se s tímto fenoménem pojí.

### Živnostenské oprávnění

Pokud se rozhodnete nabízet svou nemovitost přes Airbnb, měli byste vědět, že ubytovací služby jsou jedním z oborů tzv. volné živnosti. Ovšem ne vždy je živnostenské oprávnění nezbytné. K tomu, abyste ho potřebovali, musí být vaše činnost mj. soustavná. Ve většině případů bude požadavek soustavnosti naplněn, ale nebude tomu tak vždy. Pokud např. využijete Airbnb jen jednorázově k tomu, abyste obsadili svůj byt po dobu svého 14denního pobytu v zahraničí, o podnikání nepůjde.

Ze živnostenského zákona plynou i jiné povinnosti, než je získání živnostenského oprávnění. Kromě toho totiž musíte mj. např. označit svou provozovnu (tedy místo, kde se nachází dotčená nemovitost).

### Místní a koncesionářské poplatky

Dalším důležitým aspektem je povinnost odvádět obci místní poplatek, který se také někdy označuje jako „vzdušné“. Tento poplatek, který se vypočítá podle počtu ubytovacích kapacit, musí podnikatel v ubytovacích službách odvádět obci, na jejímž území se nemovitost nachází. S tím souvisí i povinnost vést knihu ubytovaných hostů.

Kromě zmíněného poplatku existují i další náklady, které je třeba zohlednit. Patří sem například koncesionářské poplatky za televizní a rozhlasové přijímače. Pokud je ve vaší nemovitosti k dispozici televizor nebo rádio, musíte platit koncesionářské poplatky.

Další oblastí, na kterou je třeba myslet, je ochrana autorských práv. Pokud například hoteláři poskytovat přístup k televizním stanicím nebo hudbě, pravděpodobně vám vznikne také povinnost hradit organizaci OSA (Ochranný svaz autorský) a podobným organizacím platbu za šíření autorských děl. Tyto poplatky se platí nejen za televize a rádia, ale i za další zařízení, která mohou být používána k reprodukci hudby nebo jiných autorských děl.

### Povinnosti podle cizineckého práva

Pokud ve své nemovitosti ubytujete cizince, máte další specifické povinnosti, které vyplývají ze zákona o pobytu cizinců. Tento zákon mj. stanoví, že každého cizince, který se ubytuje v České republice, je třeba hlásit.

### Rekolaudace a požární bezpečnost

Jednou z dalších nástrah, která na vás číhá, může být potřeba rekolaudace a zajištění odpovídajícího požárního zabezpečení. Pokud je nemovitost zkolaudována k bydlení, ale vy ji chcete používat pro krátkodobé ubytování, může být vyžadována změna účelu užívání stavby (tzv. rekolaudace). V krajním případě byste dokonce museli iniciovat změnu územního plánu. Kromě toho

je třeba zajistit, aby nemovitost splňovala veškeré požární předpisy. To zahrnuje například instalaci požárních hlásičů, hasicích přístrojů a zajištění únikových cest.

### Daňové povinnosti

Kromě výše zmíněných poplatků a nákladů je třeba zohlednit i daňové povinnosti. V první řadě se jedná o daň z příjmů, která se ve většině případů odvádí v režimu § 7 zákona o daních z příjmů (tj. příjmy ze samostatné činnosti). To znamená na jednu stranu možnost uplatnit tzv. paušální výdaje, na stranu druhou povinnost odvádět také sociální a zdravotní pojištění.

Další daňové povinnosti se týkají DPH. Pokud váš celkový obrat z tzv. ekonomické činnosti přesáhne zákonem stanovenou hranici, stáváte se plátcem DPH a musíte se registrovat k této dani. To znamená, že budete povinni odvádět DPH a zároveň můžete uplatnit odpočet DPH na vstupu. Plátcovství pro vás ale někdy může být i výhodné. Je tomu tak mj. proto, že se při využití Airbnb stáváte tzv. identifikovanou osobou, což pro vás znamená řadu ne příliš příjemných povinností administrativního i platebního rázu.

Je důležité mít na paměti, že finanční úřady Airbnb řeší, a proto není dobré tuto otázku podceňovat (např. zdaňovat příjmy v režimu § 9 zákona o daních z příjmů a doufat, že se z toho případně nějak „vykrotíte“).

### Sousedí

Otázku možných sousedských sporů zmiňujeme pouze na okraj. Vězte však, že pokud se vaši hosté budou chovat nevhodně, popř. způsobí škody na společných částech, může se stát, že vás např. ostatní obyvatelé bytového domu úspěšně zažalují.

### Závěr: Vyplatí se Airbnb vůbec?

Airbnb může na první pohled vypadat jako snadný způsob, jak si přivydělat. Avšak za touto zdánlivě jednoduchou činností se skrývá řada právních a administrativních povinností, které mohou být náročné a časově i finančně nákladné. Ani v tomto článku totiž nemáme ambice zmínit úplně všechny možné právní problémy a veškerou regulaci, které se Airbnb dotýká.

Navic se vůbec nezmiňujeme o tom, co se chystá – nedávno totiž vstoupilo v platnost nařízení EU o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování, které ještě posiluje regulaci na tomto poli (na plno se však projeví patrně až v roce 2026).

Předtím, než se rozhodnete nabídnout svou nemovitost přes Airbnb, je nezbytné pečlivě zvážit všechny aspekty této činnosti a poradit se s odborníky, kteří vám pomohou vyhnout se možným problémům. I když se může zdát, že krátkodobé ubytování nabízí vyšší zisky než dlouhodobý pronájem, je třeba zohlednit i veškeré náklady, časovou náročnost a právní rizika, která s sebou tento způsob podnikání nese. Takže i tady platí klasická poučka ze světa investování, že vidina vyšších zisků s sebou nese také vyšší riziko.

zdroj: pravni prostor.cz, JUDr. Ondřej Hrachovský, advokát ve spol. ZVOLSKÝ ADVOKÁTI s.r.o., spolupracující redaktor a JUDr. Ladislav Zvolský, Ph.D., advokát a partner ZVOLSKÝ ADVOKÁTI s.r.o.

# LIBERECKÁ ROSA OSLAVILA NA PODZIM DRUHÉ VÝROČÍ – ZA DVA ROKY SE TU KONALO VÍCE NEŽ 400 AKCÍ

Již dva roky stojí komunitní dům pro seniory Rezidence a Centrum RoSa v centru Liberce. Od podzimu 2022 je nejen domovem pro obyvatele RoSy, ale také centrem setkávání všech generací. Mezi nejnavštěvovanější patří letní módní přehlídka, výstavy, pétanquové souboje, malířské kurzy, cvičení v místním fitness, hraní kvízů i kreativní dílny a mnoho dalšího. RoSa se letos stala kinem nejen pro Sportfilm festival ale také dějištěm II. ročníku Dětského dnu, který měl odezvu u všech generací celé komunity v okolí RoSy. Aktivní obyvatele RoSy navíc čeká další novinka. Z prostoru před domem chtějí vytvořit veřejnou zahradu nejen pro sebe ale i lidi z okolí. „Bude to relaxační místo pro místní obyvatele i lidi z okolí, zároveň ale prostor pro společenské, kulturní a sportovní setkávání seniorů a dalších obyvatel Liberce,“ upřesňuje Anna Ježková, zakladatelka RoSy. Chybět nebudou lavičky, místo pro pétanquové turnaje, a možná i další vybavení pro všechny generace. „U nás v RoSe se děje stále něco nového. To je také jedna z věcí, která dodává lidem ve vyšším věku pocit, že jsou zapojeni do života kolem sebe a udržuje



Obyvatelé RoSy slaví 2. výročí komunitního domu Rezidence a Centrum RoSa 2024

je to ve skvělé formě. Nyní chceme s našimi klienty a za jejich aktivní účasti připravit návrhy vybavení a mobiliáře pro předprostor liberecké RoSy, který je přístupný veřejnosti a chceme z něj udělat aktivní místo setkávání.

Naší ambicí je připravit místo, které bude možné využívat pro různorodé aktivity. Jak to dopadne uvidíme, podle nápadů našich seniorských klientů a jejich zapojení,“ upřesňuje Anna Ježková.

## Rezidence RoSa je téměř plná, k dispozici jsou poslední volné byty – přijďte se na ně podívat

Rezidence RoSa je téměř zaplněná, může tak nabídnout jen několik menších volných bytů. Nerozhodnutí zájemci mohou navštívit i v roce 2025 Dny otevřených dveří. Nezávazně tak získají kompletní informace o bydlení a službách v RoSe. V prvním čtvrtletí 2025 bude možné přijít 15. ledna, 12. února nebo 12. března 2025. Objednat se lze vždy na bezplatné lince +420 800 800 750. Veřejnosti je také otevřené Centrum RoSa, které nabízí komukoli pestrý program téměř každý den. Více informací na [www.rezidencerosa.cz](http://www.rezidencerosa.cz).

## OBYVATELKA ROSY POSTOUIPLA DO FINÁLE SENIORSKÉ STARDANCE

V listopadu se v hale O2 universum v Praze odehrálo finále seniorské StarDance. Na něj postoupila i obyvatelka Rezidence RoSa Ivana Nikulinová (74), která s radostí trénovala každý týden, aby získala co nejlepší umístění. První místo nakonec nezískala, ale i tak to pro ni byl velký zážitek. „Byl to nezapomenutelný zážitek. Tancovala jsem na písničku od skupiny ABBA salsu a jsem hlavně ráda, že jsem nic nepokazila. Od ledna rozhodně plánuji pokračovat v tanci dál i kdybych měla tancovat jen styly, které tančím sama,“ říká s nadšením a dodává: „Když jsem v mládí tancovala a dostala se až do speciálek. Bohužel ale můj manžel netancoval, takže jsem přestala. Teď mě ale velmi těšily tréninky, mám ráda latinskoamerické tance, třeba chachu nebo paso doble,“ uzavírá. Ivana Nikulinová se dostala v regionální soutěži v Libereckém kraji mezi deset nejlepších seniorů, a právě na finále trénovala s profesionálním tanečníkem, se kterým nacvičovala vystoupení na společně vybranou hudbu. Pátý ročník unikátního projektu pořádala Škola tance a cílem je rozpohybovat seniory a začlenit je do společnosti. To je i myšlenka Rezidence a Centra RoSa.



Pani Nikulinová s tanečníkem

**Rezidence a Centrum RoSa přejí všem úspěšný vstup do nového roku a v něm především hodně zdraví a pohody.**

*Tým Rezidence RoSa a její obyvatelé*



**FVE PRO BYTOVÉ DOMY**

# Využijte fotovoltaiku pro tepelné čerpadlo nebo přímý ohřev vody



FVE lze využít nejenom na výrobu elektřiny, ale u bytových domů se nabízí i velmi efektivní využití pro ohřev teplé vody, a to jako přehřev pro topení nebo výrobu užitkové teplé vody. Samozřejmě tím nemízí možnosti pokrytí spotřeby elektrické energie pro společné prostory nebo formou sdílení do bytových jednotek.

**VÝROBA TEPLÉ VODY**

Energie získaná z FVE je primárně využita jako elektrická energie pro společné prostory a její přetoky se použijí k výrobě teplé vody. Vyúčtování s vlastníky/nájemníky zůstává totožné s vyúčtováním dodávky tepla.

**VÝROBA TEPLÉ VODY S POMOCÍ TEPELNÉHO ČERPADLA**

Efektivitu využití energie z FVE při přeměně na teplou vodu lze zvýšit kombinací s tepelným čerpadlem, které je schopné znásobit přeměnu energie v teplo cca 2x - 3x.

**SDÍLENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE**

Samozřejmě je možné elektrickou energii sdílet uvnitř domu skrze pravidla komunitní energetiky, což ale přináší poměrně velké investiční náklady na úpravu elektroměrových míst a složitou administrativu.

**DOTAČNÍ PODPORA**

Na instalace FVE pro bytové domy nabízí stát podporu až 50% přímých nákladů. Dotaci pro Vás zpracujeme, vyřídíme a vy jen obdržíte peníze před instalací na Vaše konto.

**BEZÚROČNÝ ÚVĚR**

Pokud nemáte našetřeno na doplacení 50% investice jsme schopni pro Vás zařídit bezúročnou půjčku na financování projektu.

**...A JDE TO I ZADARMO**

Nechcete si brát úvěr? Nevadí. Můžeme Vám FVE nainstalovat úplně zdarma a poskytnout Vám slevu 30% na 5 let z nejnižší tržní ceny na energii. Po 5 letech budete mít energii z Vaší FVE zcela zdarma.

**Více než 30 let zkušeností**

Máme více jak 30 let zkušeností s elektroinstalacemi, vlastní montážní a servisní týmy, moderní firemní areál v Liberci a mnoho místních referencí.

**Návratnost investice do 5 let**

Jakoukoliv formou financování se vám investice vrátí do 5 let provozu a následně již přináší jen finanční benefity.

**Všechno od A do Z**

Instalaci s Vámi zkonzultujeme, uděláme cenovou nabídku a po podpisu Smlouvy o dílo zajistíme projekci, dotaci a připojení do sítě.

**A má to i další výhody**

- 1) Zhodnocení Vaší nemovitosti
- 2) Zvýšení energetické soběstačnosti
- 3) Méně emisí pro naši budoucnost

**Máte zájem o instalaci?**

Kontaktujte nás pro vytvoření cenové nabídky nebo pro sjednání osobní schůzky.

**+420 730 894 480**

**obchod@metalosolar.cz**

**Chcete vědět více?**

Navštivte naše webové stránky na:  
**www.metalosolar.cz**







# Rodinné bydlení ihned k nastěhování

Z A H R A D A G A L L A S . C Z

**Platba pouze 20 % z ceny bytu**  
**Bez hypotéky**

**Michal Bezucha**

+420 777 760 786

[bezucha@sbdsever.cz](mailto:bezucha@sbdsever.cz)

**Marek Frk**

+420 775 735 520

[frk@sbdsever.cz](mailto:frk@sbdsever.cz)

**Prodejní tým**

Stavební bytové družstvo SEVER

Bažantí 1415/3, 460 01 Liberec

+420 485 106 552

[sbdsever@sbdsever.cz](mailto:sbdsever@sbdsever.cz)