

ZVLÁŠTNÍ VYDÁNÍ K 50. VÝROČÍ ZALOŽENÍ SBD SEVER

# ZPRAVODAJ

09/2015



BYTOVÉ DRUŽSTVO V PROMĚNĚ ČASU

VÝSTAVA RETRO BYDLENÍ

STAVÍME NOVÉ BYTY V PAPIROVÉ ULICI

POZVÁNÍ NA DĚTSKÝ DEN SBD SEVER

# VÝSTAVA RETRO BYDLENÍ 50 LET SBD SEVER

OC FORUM LIBEREC 29. 8. – 24. 9. 2015

## NEJEN NOSTALGIE, ALE I ŽIVÉ VZPOMÍNKY

Desítky pamětníků přispělo ke vzniku retrospektivní výstavy k 50. výročí SBD Sever. Jejím cílem je ukázat kontrast, jak se od totality do současnosti proměnil způsob života Liberečanů i kultura jejich bydlení.

„Získali jsme třeba kompletní nábytek obývacího pokoje z NDR, možná tak 50 let starý,“ prozrazuje ředitel SBD Sever Petr Černý. Shromáždit se ale mimo dobových předmětů povedlo i řadu cenných historických fotografií

zachycujících vznik prvních libereckých sídlišť, proměny veřejných prostranství a způsob bydlení od 60. let minulého století. Pocházejí nejen od občanů, ale i ze soukromých archivů místních fotografů nebo starých pohlednic, kalendářů a knih. Výstavu svými exponáty podpořilo také Muzeum města Ústí nad Labem.



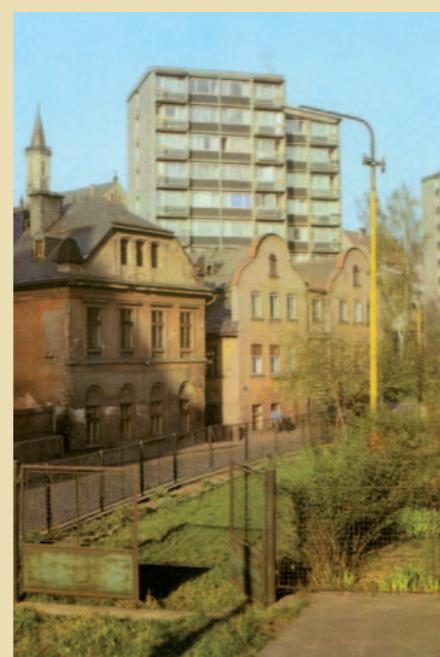
Panelový dům „Hokejka“ je největší obytný komplex v Liberci



Zařízení obývacího pokoje 60. let



Zařízení obývacího pokoje 70.–80. let



Původní obytné čtvrti jsou nahrazovány panelovou zástavbou (ulice Na Bídě)

## ZAVZPOMÍNAT A POBAVIT SE

Výstava, která se otevře 29. srpna v obchodním centru Forum Liberec, zachycuje interiéry panelových domů a bytů. Představuje dávnou vyřazené domácí přístroje nebo věci denní spotřeby. V reálu ukazuje několik typických pokojů v panelovém bytě včetně smaltované kuchyně, umakartové koupelny nebo plynové ledničky s komínem. „Pamětníci si určitě rádi osvěží vzpomínky a mladší se zřejmě pobaví nad tehdejšími vybavením domácností,“ odhaduje Černý. „Sehnat plynový kotel tehdy byl nadlidský výkon a to, že si mohli lidé vybrat jen ze dvou druhů kachliček, se dnes dá také těžko uvěřit,“ dodává.



**Velké Hamry 626**  
[www.socialist-cars.cz](http://www.socialist-cars.cz)

Otevírací doba:  
červen-září: Út-Ne 10-16 hod  
říjen-květen: víkendy a svátky 10-16 hod



# PŘEDSTAVUJEME SBD SEVER ÚSPĚŠNÁ BILANCE

Vážení družstevníci, milí čtenáři,

letošní rok je pro Stavební bytové družstvo Sever rokem jubilejním. Připomínáme si 50. výročí vzniku této významné liberecké společnosti. A já jsem potěšený, že bilance, kterou vám při této příležitosti chci složit, je pozitivní a úspěšná.

Ve svých rukou držíte mimořádné vydání Zpravodaje Severu, vychází v nákladu 40 000 výtisků a shrnuje vývoj družstva i naše budoucí vize.

Jen za posledních 13 let, které v čele družstva stojím, stoupl počet námi spravovaných bytů o 40 procent. Servis zajišťujeme pro 8 600 domácností a tím jsme se stali největším správcem bytů v Libereckém kraji. Nestaráme se už jen o naše vlastní družstevní nemovitosti, ale převzali jsme správu pro společenství vlastníků a malá družstva. Stavíme znovu nové byty, důstojné sídlo družstvu a chystáme i výstavbu rodinných domů.

Liberečtí klienti SBD Sever si už zvykli, že se o všech novinkách dočtou ve Zpravodaji Severu, čtvrtletníku, který zdarma najdou ve svých poštovních schránkách. První číslo tohoto unikátního periodika spatřilo světlo světa na podzim roku 1999. Co je na tom zvláštního, ptáte se? Žádná jiná společnost na trhu správy nemovitostí v takovém rozsahu a po tak dlouhou dobu podobný časopis nevydává.

My, jak jsme rostli, museli během těch 17 let už několikrát zvýšit počet výtisků. Aktuálně vychází zpravodaj v nákladu 7 500 kusů. Určitým zlomovým okamžikem pro nás byl rok 2008, kdy jsme od černé, bílé, modré přešli k plné barevnosti. Pestrá čísla Zpravodaje Severu jsou čtenářům k dispozici i ke stažení na webových stránkách družstva.

Mezi pravidelné rubriky Zpravodaje Severu patří například právní poradna, zaměřená na poradenství pro společenství vlastníků jednotek i malá bytová družstva. V okénku pro členy SBD Sever se družstevníci dovědí o rozvoji a nových projektech družstva. Nechybí ani informace o aktuálních trendech moderního bydlení a ve stavebnictví. Pravidelně se věnujeme dotačním programům zaměřeným na bydlení nebo novým možnostem v oblasti vytápění bytových domů. V minulosti jsme sledovali podrobně rovněž vývoj letitého sporu mezi SBD Sever, Teplárnou Liberec a městem Liberec o drahé teplo z centrálního zdroje.

Zpravodaj Severu je tu pro vás, abyste věděli, že chráníme vaše zájmy a staráme se o vaše klidné bydlení. Děkujeme vám za vaši důvěru, náměty i za to, že nám pomáháte spoluvytvářet podmínky pro spokojený život v regionu.

Petr Černý,  
předseda představenstva SBD Sever



GENERÁLNÍ SPONZOR VÝSTAVY



**VÝTAHY PLASTOVÁ OKNA**

- ČESKÁ KVALITA  
PŘES 20 LET TRADICE
- **PROVEDENÍ NA KLÍČ**
  - MODERNIZACE
  - REKONSTRUKCE
  - KOMPLETNÍ VÝTAHY
  - NONSTOP SERVIS VÝTAHŮ  
24 HODIN DENNĚ



[WWW.MSV-LBC.CZ](http://WWW.MSV-LBC.CZ)

TEL.: 800 174 352

Vydalo: SBD Sever  
Tisk: Europrint a.s.  
Počet výtisků: 40 000 ks  
Redakce: Petra Laurinová,  
Petr Černý  
Grafický design: ELSET s.r.o.  
© 2015

# BYTOVÉ DRUŽSTVO SEVER

## V PROMĚNĚ ČASU



Stavební bytové družstvo Sever je nejvýznamnějším a největším správcem bytů v libereckém regionu. Když před padesáti lety vzniklo, staralo se výhradně o svůj vlastní bytový fond. Dnes spravuje hlavně majetek jiných osob, byty společenství vlastníků, malých bytových družstev nebo měst a obcí – celkem přes 10 000 bytů a nebytových prostor ve třech stovkách domů. Nepůsobí už jen v Liberci, spravuje byty i v sousedním Jablonci nad Nisou, České Lípě, Jilemnici nebo v Českém Dubu. Jak se družstvo za padesát let od svého vzniku proměňovalo?

### 60. LÉTA – ZALOŽENÍ A VZNIK SBD SEVER

První družstevníci založili své bytové družstvo 14. srpna 1965, sepsali stanovy a dali mu název Svépomocné stavební bytové družstvo Sever. Jeho ustavení musela tehdy schválit Ústřední rada družstev v Praze a Krajský výbor stavebních bytových družstev Severočeského kraje v Ústí nad Labem. Do rejstříku ho zapsal soud 2. listopadu 1965. Hlavním úkolem nového družstva bylo uspokojit vysoké poptávky po nových bytech a péče o novou výstavbu.



### 70. LÉTA MASIVNÍ VÝSTAVBA A SLUČOVÁNÍ DRUŽSTEV

V 70. letech pokračovala mohutná výstavba družstevních bytů. Družstva v někdejších Československu řídil Český svaz bytových družstev, přesněji řečeno jeho krajský výbor (tehdejšího Severočeského kraje).

Právě svaz častokrát rozhodl o slučování menších bytových družstev do velkých celků. SBD Sever byl tím, kdo v 70. letech musel vzít pod sebe řadu menších bytových družstev.

V lednu 1974 to bylo občanské družstvo Máj z Králova háje. Později přibýlo i družstvo pracovníků Státních lesů, Tesly Liberec, družstva Svoboda nebo



Ještěd. Pak přešlo pod Sever i družstvo pracovníků OSP Liberec, Lužice, Vítězný únor, družstevníci Textilany, Plasti-matu, zaměstnanci Vysoké školy strojní v Liberci, Jiskra a v dalších pěti letech je následovala mnohá další.

V roce 1980 změnilo družstvo svůj název na současný – Stavební bytové družstvo SEVER.

### 80. LÉTA – SPRÁVA A ZÁCHOVNÁ PÉČE

V 80. letech bytová výstavba pozvolna doznívala. SBD Sever se soustředilo hlavně na správu bytů, opravy a údržbu svého fondu. Kvůli velkému počtu sprá-

vovaných domů vznikaly domovní samosprávy. Spravovaly několik zhruba stejně starých domů. Rozhodování o věcech týkajících se samospráv přebíraly členské

schůze domovních samospráv, jejichž účastníky byli družstevníci. Samosprávy hospodařily samostatně. Volily si své delegáty, kteří zastupovali ostatní členy družstva při jednání nejvyššího vedení družstva, při shromáždění delegátů.

### 90. LÉTA – KONEC DRUŽSTEVNICTVÍ, NÁSTUP PRIVATIZACE

Celospolečenské změny přinesly začátek konce bytového družstevnictví v jeho tehdejší podobě. Nově zákony umožnily jednotlivým družstevním domům, aby se vyčlenily z velkých družstev. Některé domy toho využily. SBD Sever postavilo v té době poslední družstevní bytový dům v Truhlářské ulici v Liberci.

Další zlom přišel s přijetím Zákona o vlastnictví bytů. Ten velkým bytovým družstvům, která své byty stavěla s dotační pomocí státu, uložil povinnost převést byty do vlastnictví členů

družstva, pokud o převod bytu v zákonné lhůtě zažádají.

Probíhající celospolečenské transformace ovlivnily i družstvo Sever, což se negativně odrazilo v hospodaření družstva. Možnost soukromě podnikat a založit si živnost ho připravila o mnoho šikovných řemeslníků. Bytové družstvo se pak zaměřilo zejména na správu bytů a opravy řešilo stále častěji dodavatelsky.

V druhé polovině 90. let čelilo vedení družstva kritice členů družstva, výtky prosáklý do místního tisku. To

způsobilo zvýšený zájem členů družstva o převod bytu do osobního vlastnictví. Družstevníci se totiž obávali bankrotu družstva, a hlavně toho, že by mohli o svůj byt přijít.

Hospodaření družstva přitom nebylo tak úplně špatné. Bylo na tom lépe, než bylo veřejně prezentováno a zcela se stabilizovalo koncem 90. let, kdy družstvo již nemělo žádné neuhrazené ztráty z minulých let a dostalo se do silné ekonomické pozice.

## PRVNÍ DEKÁDA NOVÉHO TISÍCLETÍ – ZAČÁTEK VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, NOVÝCH KLIENTŮ DRUŽSTVA

V roce 2000 vešla v platnost novela zákona o vlastnictví bytů. Ta upravila vznik společenství vlastníků jednotek jako samostatných právnických osob. Uzámnila, že v případě poklesu spoluvlastnického podílu družstva jako původního vlastníka pod jednu čtvrtinu má družstvo povinnost svolat první schůzi shromáždění a společenství vlastníků založit. K 1. 7. 2000 tak vzniklo v případě SBD Sever více než 25 společenství vlastníků, ve kterých byla tato podmínka vzniku už dříve splněna. Některá společenství pak ukončila spolupráci s družstvem, většina domů v ní však pokračuje na základě mandátní smlouvy o výkonu správy. SBD

Sever v roce 2000 spravoval 6 186 bytů.

Vlivem privatizace společenství vlastníků rychle přibýlo a všechna měla zájem o další správu od SBD Sever. Počet nových společenství v prvních pěti letech nového tisíciletí narostl a družstvo nabídlo správu také domům mimo svou dosavadní působnost. Díky tomu začalo spravovat stále více bytů než jich vlastnilo. Na konci prvního desetiletí jich bylo již téměř 8 000. Jeho klienty byla společenství vlastníků, malá družstva a obce.



## 2010–SOUČASNOST – DALŠÍ EXPANZE A ZNOVU NOVÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA

Družstvu se daří získávat další zakázky, v roce 2015 se stává největším správcem nemovitostí v Libereckém kraji. Spravuje přes 10 000 jednotek, přestože ve svém vlastnictví má po privatizaci již jen 700 bytů. Pečuje o nemovitosti třetích osob, se svými kli-

enty má uzavřených skoro 200 smluv o správě.

Družstvo se začíná věnovat i realitní činnosti, pronajímá byty, ale zabývá se i zprostředkováním prodeje či pronájmu nemovitostí. Po dlouhých 20 letech se Sever vrací k bytové výstavbě. Staví

polyfunkční dům s 25 byty a nebytovými komerčními prostory v centru Liberce v Papírové ulici. Zároveň dokončuje projekt pro chystanou výstavbu svého nového sídla v Bažantí ulici v horním centru Liberce, kde bude k dispozici také 15 malometrážních bytů k pronájmu.

## SBD SEVER – FAKTA A ČÍSLA

SBD Sever spravuje přes 8 600 bytů v 300 domech a 1 400 nebytových prostor, hlavně garáží.

**Hodnota spravovaného majetku činí 12 miliard Kč.**

**Počet spravovaných bytů vzrostl za posledních 10 let o 40 %.**

**SBD Sever je největším družstvem v Libereckém kraji.**

Družstvo spravuje 700 družstevních bytů ve svém vlastnictví, ostatní jsou v majetku třetích osob – společenství vlastníků, bytových družstev a obcí.

**Družstvo má se svými klienty uzavřeno více než 200 smluv o zajišťování správy.**

Největším zákazníkem z řad společenství vlastníků je společenství vlastníků bytového domu Na Pískovně, takzvaná Hokejka s 594 byty.

**Družstvo se intenzivně věnuje opravám, rekonstrukcím a modernizacím bytového fondu. Využívá přitom dotace a státní podpory.**

Přes 100 milionů korun čerpalo družstvo a jeho klienti z programu Zelená úsporám, Panel nebo IPRM.

**Na rozdíl od jiných družstev, převádí SBD Sever byty svým členům do jejich osobního vlastnictví.**

V roce 2015 dosáhne počet převedených bytů do vlastnictví členů družstva 6 000.

**Družstvo se znovu začalo věnovat výstavbě.**

Staví polyfunkční dům u Papírového náměstí.

**Zahájilo výstavbu nového sídla družstva a 15 bytů v ul. Bažantí v horním centru Liberce.**

Chystá výstavbu 27 řadových rodinných domů v lokalitě Zlatý kopec ve Stráži n. Nisou.

**Družstvo nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti.**

## PŘEHLED PŘEDSEDŮ SBD SEVER

Mečislav Pergler  
1965–1972

Jaroslav Doležálek  
1972–1975

Ladislav Šolc  
1975–1983

Slavomír Jánošík  
1983–1991

Milan Schovánek  
1991–1994

Jan Olša  
1994–1995

Ing. Milan Taraba  
1995–1997

Ing. Emil Dušek  
1997–1998

Jaromír Djakov  
1998–2002

Ing. Mgr. Petr Černý  
2002–dosud

# PETR ČERNÝ:

## DOKÁZALI JSME SE PŘIZPŮSOBIT DOBĚ A ZASE STAVÍME MODERNÍ BYTY

SBD Sever vzniklo o osm let dříve, než se Petr Černý narodil. Od svých osmadvaceti let družstvo řídí. Směr jeho vývoji dává už třináct let, více než čtvrtinu z padesátileté historie bytového společenství. Většina proměn družstva se přitom uskutečnila během jeho předsednictví. Jak na transformaci družstva na největšího správce bytů v regionu Petr Černý vzpomíná?

**Půl století znamená velký kus historie. Lidé žijí jinak, dívají se na svět jinými očima a mají úplně nové požadavky na bydlení. To všechno se muselo odrazit na vývoji družstvu. Jak se proměnilo?**

Řada lidí si družstevní formu vlastnictví spojuje zejména s minulým totalitním režimem. Skutečností ale je, že družstevnictví je staré téměř 200 let. SBD Sever, podobně jako vlastně celé české bytové družstevnictví, prošlo nejvýraznějšími obraty po roce 1990. Začalo se ubírat směrem k transformaci klasických velkých bytových družstev. Přijetím zákona o vlastnictví bytů v roce 1994 byla těmto družstvům uložena povinnost převádět byty do vlastnictví svých členů. Soukromá forma vlastnictví bytů dostala jasnou prioritu. A to mělo pochopitelně velké dopady i na naše družstvo.

**Každý chtěl, aby mu něco patřilo. Kolik bytů jste převedli do vlastnictví vašich členů?**

Zájem o převody bytů byl v devadesátých letech, a vlastně i později obrovský. Na členy jsme přepsali už 90 procent bytů. Družstvo pak již nespravovalo a nespravuje ani dnes jen svůj vlastní bytový fond, ale převážně nemovitosti v majetku jiných osob. Mám na mysli zejména stále vznikající společenství vlastníků jednotek nebo malá bytová družstva. Tomuto trendu jsme se museli přizpůsobit. Museli jsme přijmout strategii a změnit své chování.

**Mohla družstva dělat vůbec něco jiného?**

Některá družstva se převodům bytů všemožně bránila a brání. My jsme naopak realitu převodů bytů pojali jako příležitost. Řekli jsme vznikajícím společenstvím, že stojíme o to, starat se o jejich domy, protože to dobře umíme a máme s tím zkušenost. Postupně jsme pro ně vytvořili velmi zajímavou a výhodnou nabídku služeb v oblasti správy bytového fondu. Následně jsme se rozhodli je nabídnout i dalším domům mimo dosavadní působnost družstva.



**To byla taktika, která přinesla úspěch?**

Když jsem v roce 2002 převzal řízení družstva, spravovali jsme 6 200 bytů. Ve většině případů šlo o družstevní domy, společenství vlastníků jsme měli tehdy jen třináct. V současné době zajišťujeme servis pro více než 8 600 bytů. Našich družstevních je 700, zato máme uzavřených 200 smluv o zajišťování správy se společenstvími vlastníků a dalšími subjekty. Pod dohledem máme i přes 1 400 nebytových prostor, hlavně garáží. Co do počtu spravovaných jednotek jsme se stali největšími správci bytů v libereckém kraji.

**Museli jste také služby rozšířit a zdokonalit? Čím jste vyšli vašim klientům vstříc?**

Před 12 lety jsme vybudovali zákaznické centrum a zrušili úřední dny v pondělí a ve středu. Dnes je už samozřejmostí, že družstvo je přístupné takřka každý den. K námi prováděné komplexní správě jsme přidali i něco navíc. Jako příklad můžu uvést výhodné pojištění nemovitosti. Naši zákazníci díky němu ušetří až 50 korun měsíčně a navíc jim zajišťujeme vyšší pojistné plnění. Na lepší podmínky dosáhneme, protože spravujeme velký objem domů. U bankovních institucí a pojišťovatelů máme silné postavení. Umíme pro námi spravované domy zajistit nižší úrokové sazby na úvěry na rekonstrukce a modernizace.

Známý je také náš projekt klientských karet, na základě kterého může každá domácnost čerpat slevy na zboží u našich obchodních partnerů.

**Když budou chtít vlastníci domů čerpat dotace třeba na výměnu oken nebo zateplení, pomůžete jim, nebo si budou muset na tuto složitou agendu najít někoho jiného?**

Je to běžná součást našich služeb. Poskytujeme jim plný servis při vyřizování dostupných dotací, ale i technické, právní a organizační poradenství. Investovali jsme do certifikace systému řízení jakosti, životního prostředí a zejména bezpečnosti informací. Zákazníkům tak můžeme garantovat, že s jejich daty zacházíme maximálně opatrně a obezřetně. Vedení účetnictví domů je jen základ, my nabízíme komplexní servis.

**Nejsou služby v tak širokém rozsahu drahé?**

Neřekl bych. Spíše naopak. Naším klientům tím šetříme při správě spoustu nákladů. Je jasné, že například zajištění bezpečnosti informací něco stojí. Jsme ale profesionálové a nechceme se poměřovat s nějakým soukromíkem, který má jeden starý počítač a jednou za rok lidem pošle na průsvitném papíru osm čísel jako vyúčtování. Možná to je o dvacku měsíčně levnější, ale když něco budete opravdu potřebovat, narazíte.

**To mi připomnělo, že vaše družstvo i vy osobně jste v minulosti ostře vystupoval proti vysokým cenám tepla a teplé vody z místní teplárny. Jak se situace vyvíjí?**

Pomalu a neřekl bych, že radostně. Mně, jako správci bytového fondu, nezbývá než doporučit našim klientům, kteří bydlí v domech napojených na systém centrálního zásobování, aby zvážili pořízení jiného levnějšího zdroje. Protože cena přes 800 Kč za gigajoul způsobuje doslova vítr v peněžence a žádná naděje na rychlou změnu není na obzoru. Naštěstí se objevují neustále nové alternativní možnosti vytápění, a to i v lokalitách, kde se dříve zdálo, že budou odkázané výhradně na Teplárnu. V současnosti dochází k neřízenému rozpadu celého systému, protože se od něho postupně odpojují další a další domy. Pokud se cena z Teplárny dramaticky a rychle sníží, celý systém se samovolně zhroutí.

**Je o vás známé, že máte rád kouzla a iluze. Jakou vizi jste připravil SBD Sever pro budoucí epochy?**

Vedení družstva postupně dospělo k názoru, že je nutné družstvo dále roz-

víjet. Rozhodli jsme se proto uskutečnit nové výstavbové projekty. Už letos dokončíme první z nich, výstavbu polyfunkčního domu s 25 byty a čtyřmi nebytovými obchodními prostory v centru města, v blízkosti Papírového náměstí. Byty jsou určeny k prodeji do osobního vlastnictví, ale i k pronájmu. V roce 2017 bychom chtěli otevřít naše nové sídlo, rovněž v centru Liberce, v Bažantí ulici, nedaleko liberecké radnice a divadla. Naším klientům tam budeme schopni nabídnout lepší prostředí pro vyřizování svých záležitostí s družstvem. Snadnější tam bude i parkování, k dispozici budeme mít moderní zasedací místnost pro různá jednání s kapacitou pro 40 lidí.

**Vzniknou i tam nové byty?**

Bude jich celkem 15. Většina malometrážních s nízkými náklady na provoz. Současně jsme zahájili přípravu výstavby 27 řadových rodinných domů v lokalitě Zlatý kopec ve Stráži nad Nisou. Pozemky pro ně jsme získali již vloni. Naučili jsme se novým věcem a díky tomu jedeme dál. Vrátili jsme se k tomu, čím jsme začínali, k výstavbě nových moderních bytů.

**Ing. Mgr. Petr Černý**  
(nar. 17. listopadu 1973 v Liberci)

Od roku 1999 je členem představenstva Stavebního bytového družstva Sever, od roku 2002 je jeho předsedou a ředitelem.

Vystudoval Střední ekonomickou školu v Liberci, obor Všeobecná ekonomika a VŠKV, bakalářský studijní program Právní specializace. Magisterské studium úspěšně ukončil v oboru Mediální komunikace a PR na VŠMVV, titul inženýra získal na VŠFS, kde vystudoval obor Ekonomika a finance.

Za jeho působení v SBD Sever získalo družstvo do své správy více než 2 400 bytů a stalo se největším správcem bytového fondu v Liberci.

Je ženatý a má dvě děti.

## NABÍDKA BYTŮ V PAPIROVÉ ULICI

Nabízíme k prodeji do osobního vlastnictví byty v novostavbě bytového domu na rohu ulic Papírová a Široká v samém centru Liberce, nedaleko Soukenného náměstí, v takzvaném „Zlatém kříží“. Bytové jednotky budou připraveny k nastěhování začátkem roku 2016.

**1+kk | cena s DPH 2 219 600 Kč**

velikost 54,1 m<sup>2</sup>, 3. nadzemní podlaží (byt č. 10)



**2+kk | cena s DPH 2 212 000 Kč**

velikost 53,5 m<sup>2</sup>, 4. nadzemní podlaží (byt č. 19)



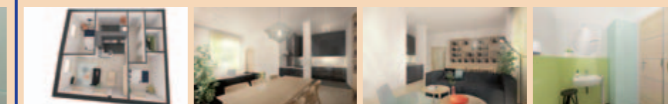
**3+kk | cena s DPH 3 678 800 Kč**

velikost 91,6 m<sup>2</sup>, 4. nadzemní podlaží (byt č. 15)



**3+kk | cena s DPH 4 016 200 Kč**

velikost 100 m<sup>2</sup>, 4. nadzemní podlaží (byt č. 16)



**1+kk | cena s DPH 1 838 800 Kč**

velikost 42 m<sup>2</sup> s terasou 9,4 m<sup>2</sup>, 4. nadzemní podlaží (byt č. 24)



**2+kk | cena s DPH 3 959 600 Kč**

vel. 73,3 m<sup>2</sup>, exklusivní terasa 129,1 m<sup>2</sup>, 5. nadz. podlaží (byt č. 22)



Byty jsou nabízeny bez kuchyňské linky a spotřebičů. V bytech budou položeny laminátové podlahy, obklady v koupelnách, bude osazena sanitární keramika a dveře s dřevěnými zárubněmi. Při včasné sepsání rezervační smlouvy je možnost výběru prvků dle přání klienta.

Dům je moderní, energeticky úsporný s nízkými provozními náklady. Vhod-

ný též jako investice. Je postaven z železobetonového monolitického skeletu s cihlovými vyzdívkami. Celý dům bude zateplen a zakryt fasádními deskami CEMBRIT. V domě je plánována vlastní plynová kotelna pro vytápění domu a přípravu teplé vody. Bude instalován výtah. V přízemí domu jsou nebytové prostory.

**Kompletní nabídku všech 25 bytů naleznete na [www.severreality.cz](http://www.severreality.cz). Pro další informace a sepsání rezervační smlouvy kontaktujte:**

**Zákaznické centrum SBD Sever**  
Lipová ul. 596/7, 460 31 Liberec  
E-mail: [sbdsever@sbdsever.cz](mailto:sbdsever@sbdsever.cz);  
[info@severreality.cz](mailto:info@severreality.cz)  
Tel.: 777 334 333, 485 106 552

# POSLEDNÍ DEKÁDA: VE ZNAMENÍ SANACÍ A REKONSTRUKCÍ BYTOVÝCH DOMŮ

## DRUŽSTVU SEVER SE Podařilo ÚSPĚŠNĚ VYUŽÍT VŠECH DOSTUPNÝCH DOTACÍ STÁTU I UNIE

Opravy a obnovy bytových domů zaměstnávaly SBD Sever v posledních deseti letech nejvíce. Vynutil si je špatný a zastaralý stav nemovitostí,

ale i rostoucí nároky na kvalitu bydlení a potřeba snižovat spotřebu tepla. Rekonstrukce urychlila i podpora státu.

Celkové sanace obvodových plášťů a konstrukcí včetně zateplení objektů přinesly nejen očekávané úspory energií, ale zejména panelovým domům, jejichž průměrné stáří se pohybuje kolem 35 let, výrazně prodloužily životnost.

## PROGRAM OPRAVY VAD PANELOVÉ VÝSTAVBY

„Na zateplení se nám povedlo využívat dotační programy státu, které se v různých podobách pro domy nabízely,“ říká bytový manažer SBD Sever Martin Gadas.

Posledním družstevním domem, který získal dotaci z dříve existujícího programu Opravy vad panelové výstavby, byl v roce 2006 věžák ve Vlnařské ulici na sídlišti Broumovská.

Přihlásit do tehdy se rozjíždějícího programu Panel. V tomto programu bylo možné získat i nepřímou dotaci na úroky z přijatého bankovního úvěru.

Bytový dům ve Vlnařské ulici na sídlišti Broumovská



## PROGRAM PANEL

Právě dotační program Panel, a později i Nový panel získal mezi lidmi velkou popularitu. Dotace na úrokovou sazbu dosahovala až čtyři procenta, takže si družstvo nebo společenství vlastníků půjčovalo

v podstatě, aniž by je to nějak zatížilo, neboť v průběhu doby opravy navíc klesly úrokové sazby pod tuto hranici.

V roce 2010 ale z výsluní oblíbenosti vystřídala dotační program Panel přímá dotace z oblíbeného programu Zelená úsporám. Díky při-

pravenosti projektů bylo Stavební bytové družstvo Sever jedním z prvních úspěšných žadatelů o tuto dotaci. Zateplit a vyměnit okna tak mohlo u čtyř družstevních domů v ulici Sněhurčina. Celková výše dotace dosáhla 8,3 milionu korun.



Zateplení a výměna okem domů v ulici Sněhurčina

## PROGRAM ZELENÁ ÚSPORÁM

Právě popularita a velkorysost zmíněných dotačních programů velmi napomohla skutečnosti, že do dnešního dne prošlo modernizace více než 85 % bytového fondu ve správě SBD Sever. V dalším období zbývá zateplit a opravit šest družstevních domů a necelou dvacítku domů společenství vlastníků jednotek.



Dům v Pazderkové ulici zrekonstruovaný z dotačního programu Panel

Rekonstrukcí včetně zateplení si prošla také ruprechtická „Hokejka“ v ulici Na Pískovně, která je rovněž společenstvím vlastníků. Celkem v ní je 594 bytů, proto je jedním z vůbec největších společenství vlastníků



I ruprechtická „Hokejka“, které je největším bytovým komplexem v Liberci, prošla v roce 2010 rekonstrukcí



## PODPORA Z UNIE

Po útlumu programu Zelená úsporám pro bytové domy, se Stavební bytové družstvo Sever v letech 2010–2015 věnovalo zejména využití dotačního programu EU, tzv. IPRM (Integrovaný plán rozvoje města). Ten byl

v Liberci spuštěný pro lokalitu sídliště Rochlice. Družstvo úspěšně zajišťovalo a zrealizovalo celkem 42 etap ve 34 projektech na 16 domech ve své správě s celkovým objemem prací 52,2 milionu korun. Dotace přitom činila 19,8 milionu. „Program IPRM zajišťoval v lokalitě libereckého sídliště

Rochlice dotaci na modernizaci a rekonstrukce panelových domů ve výši čtyřiceti procent z celkových vynaložených způsobilých nákladů. Většina obyvatel sídliště této možnosti využila k alespoň částečným opravám,“ doplňuje Michal Bezucha, bytový manažer SBD Sever.



Největší liberecké sídliště Rochlice se dočkalo rekonstrukce díky programu IPRM



v České republice a současně „vlajkovou lodí“ SBD Sever. Družstvo ji spravuje a předsedá společenství. Při realizaci zateplení a výměny oken se družstvu podařilo v roce 2011 doslova na poslední chvíli získat dotaci z dotačního programu Zelená úsporám ve výši 12,1 mil. Kč.

# OPRAVDU DOBRÁ ADRESA: PAPÍROVÁ ULICE

Blízko obchodům, restauracím, kultuře, dopravě, ale i Jizerským horám a rekreaci. Všemi těmito přednostmi se chlubí nový polyfunkční dům, jenž staví v Papírové ulici bytové družstvo Sever. První nájemci a majitelé se v něm zabydlí už za pár měsíců – na jaře 2016. „Dostavujeme tam pětipodlažní dům s 25 byty a čtyřmi komerčními prostory v prvním patře pro obchody a služby,“ uvedl Aleš Vácha, bytový technik SBD Sever.

První byty v lukrativním středu města začalo bytové družstvo Sever prodávat letos v lednu a víc než čtvrtina jich zná svého budoucího vlastníka. V železobetonové novostavbě s cihlovými vyzdívkami jsou malometrážní, ale i prostorné třípokojové byty. Stavbaři je vybaví sanitární technikou v koupelnách a podlahou z laminátu. „Na část bytů lze uzavřít rezervační smlouvu na budoucí nájem. Pronajmout lze také čtyři nebytové prostory, z nichž každý má samostatný vchod a kompletní zázemí,“ připomněl před-  
seda družstva Petr Černý.

Rezervační smlouva přináší klientům ještě jednu velkou výhodu. Když ji sepiší včas, stihnou si vyladit interiér podle vlastních představ. Dům mezi Papírovým náměstím a Širokou ulicí bude splňovat nároky energeticky úsporného bydlení, které šetří lidem náklady na provoz. Bude mít vlastní plynovou kotelnu pro vytápění i ohřev vody.

Novostavba bude lahodit očím nejvýše třemi odstíny tlumených barev. Projekt ve zlatém kříži musel vyhovět požadavkům památkové péče. „Byty v této lokalitě jsou vhodné i jako investice, i z Prahy se člověk dostane domů

do hodiny,“ potvrzuje Ing. Vratislav Šedivý, místopředseda představenstva a předseda ekonomické komise družstva. Do osobního vlastnictví bude možné byty koupit již od 2,2 milionu korun. Část nového bytového fondu je ale určená k pronájmu, stejně jako prostory pro podnikání.

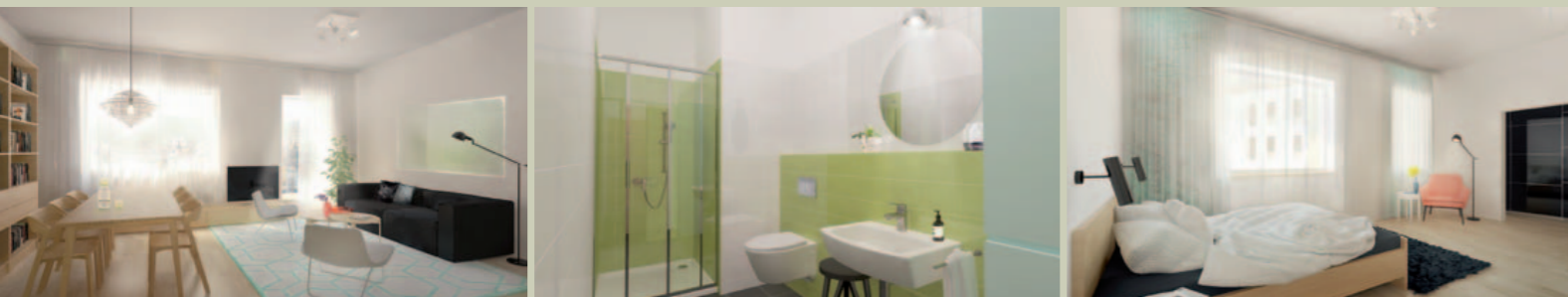
Dům na Papírovém náměstí staví Regionální stavební s.r.o., se sídlem v Praze 5, právě ona se totiž stala vítězem výběrového řízení. Stavební dozor na stavbě vykonává Vladimír Hnídek. „Kolaudaci plánujeme na leden 2016,“ upřesňuje Černý.

VÝHODY  
STAVBY

POLOHA

NÍZKÉ  
NÁKLADY  
NA PROVOZ

MOŽNOST  
VOLBY  
INTERIÉRU



# DRUŽSTVO SEVER SE PŘESTĚHUJE DO HORNÍHO CENTRA

Bezbariérový přístup a pohodlné parkování nabídne svým klientům nové zákaznické centrum bytového družstva Sever. Vyroste v horním centru Liberce, v Bažantní ulici. V proskleném atypickém objektu najdou už počátkem roku 2017 moderní zázemí i všichni zaměstnanci družstva. Horní patra atypické novostavby budou sloužit bydlení.

„Dlouhá léta se tísníme v suterénních prostorách v Lipové ulici, neda-  
leko od terminálu ve Fügnerově ulici, naši práci to hodně limitovalo,“ říká Adéla Maršálková, vedoucí zákaznického centra. Teď bude mít družstvo konečně i větší společenskou místnost s kapacitou čtyřicet lidí pro setkávání s družstevníky.“ těší se.

Pozemky pro výstavbu nové družstevní centrály se podařilo Severu získat od někdejšího Spotřebního družstva Jednota. Nacházejí se jen pár

kroků od radnice, jsou tedy ještě lépe dostupné než sídlo v Lipové ulici. To celé rozhodování o budování nového zázemí a stěhování jen urychlilo. Stavějící prostory v Lipové ulici chce družstvo přeměnit na ubytovnu pro matky s dětmi.

Stavba měla původně odstartovat rychleji. Projekt se ale pozdržel kvůli architektům, kteří neschválili jeho původní verzi. Družstvo proto nechalo zpracovat několik dalších návrhů, a z nich se rada architektů města Li-

berce přiklonila k plánu Zdeňka Gottfrieda a Petra Tučka. „Stavět se začne do konce tohoto roku, čekáme jen na vydání stavebního povolení,“ upřesňuje předseda družstva Petr Černý.

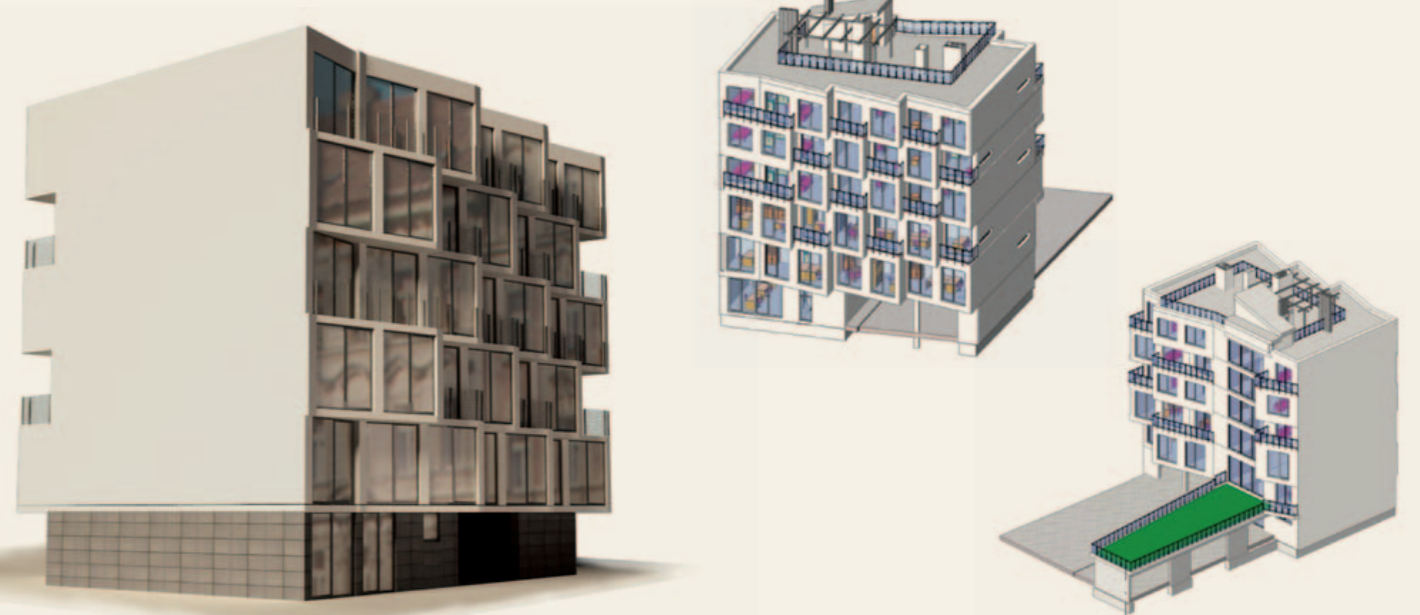
Zákaznické centrum pro veřejnost a klienty družstva, jehož součástí bude i samostatná pokladna, zaujme první patro šestiposchodové budovy. Ve druhém a třetím podlaží se usídlí ostatní kanceláře SBD Sever, ale i jeho stavební archiv a technické zázemí výpočetní techniky.

## BYTY S TERASOU NA STŘEŠE

Nájemci patnácti malometrážních startovacích bytů umístěných v posledních třech podlažích, budou moci parkovat uvnitř dvora. Všechny domácnosti budou mít vlastní plynový kotel s ohřevem teplé vody. V každém patře vznikne pět bytů s balkonem nebo lodžii,

tři 1+kk o velikosti 27 m<sup>2</sup> a 39 m<sup>2</sup> a dvě bytové jednotky 2+kk o velikosti 44 m<sup>2</sup> a 53 m<sup>2</sup>. „Bytová část domu bude mít samostatný vstup přes zádvěří z průjezdu pod objektem, ale i samostatné schodiště a výtah. Plochá střecha poslouží jako terasa,“ vysvětluje Petr Černý.

Původní projekt nepočítal, že by měl být víceúčelový dům podsklepený, ale nakonec se bude stavět i pod zemí. Důvodem je nečekaný a vzácný nález stavebních inženýrů. Při průzkumu objevili pod parkovištěm v Bažantní ulici utajený nacistický kryt, o němž se nic nevědělo a který mohl být zřejmě součástí nedokončeného podzemního systému.



## PŘEKVAPENÍ POD ZEMÍ

Podlaha bunkru, v němž speologové nakonec objevili dokonce tři vchody, je v hloubce asi šesti metrů. Kryt je štolový – ražený. Nacisté se z něj

mohli dostat také nouzovou kruhovou šachtou. To, že nebyl zanesený v žádných seznamech či výkresech, je podle historiků důsledek toho, že budova v Bažantní ulici byla asi od roku 1944 pod kuratelou gestapa a v části měla

kanceláře organizace SS. Milovníci válečné historie o unikátní nález nepřijdou, stane se součástí novostavby. „Původní podobu krytu chceme zachovat. Nevylučuji, že tam bude i nějaká malá expozice,“ zmínil šéf SBD Sever Petr Černý.

# BUĎTE V OBRAZE AKTUALITY SBD SEVER V POČÍTAČI, NA TABLETU, V TELEFONU

Pár kliknutí myši nebo rychlých sklouznutí prstem po displeji stačí k tomu, aby se člověk dostal ke všem datům a informacím souvisejících s SBD Sever. Družstvo patřilo v roce 2002 k prvním společnostem, zabývajících se správou bytového fondu, s vlastní webovou prezentací. „Tehdy to ještě

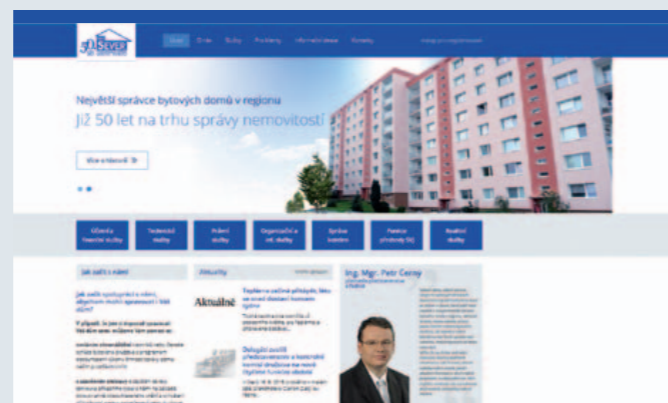
zdaleka nebylo samozřejmostí, protože připojení na internet mělo jen pár lidí,“ vzpomíná Ing. Přemek Škoda, místopředseda představenstva, který je jeho členem již od roku 1999.

První velkou obměnou prošly webové stránky družstva před deseti lety a díky nadčasové stavbě a grafice vy-

držely do nedávna. Nový precizní web SBD Sever, který ho na adrese www.sbdsever.cz vloni nahradil, se přizpůsobil požadavkům doby. Funkční online aplikace registrovaným klientům SBD Sever umožňuje přes vnitřní web získat okamžitě aktuální informace o svém domě, bytě, včetně vyúčtování, plateb apod.

## CO NOVÝ WEB PŘINESL?

- Přívětivý design
- Přehledné hledání
- Komplettní nabídka všech služeb SBD Sever
- Detailní kontakty včetně provozní doby centra i poboček
- Přístup pro registrované do vnitřních stránek
- Informační deska pro členy družstva
- Aktuality a články
- Veškeré formuláře ke stažení
- Odpovědi na nejčastější otázky
- Archiv výročních zpráv
- Všechna vydání Zpravodaje Severu ke stažení



# REALITY NA SAMOSTATNÉM WEBU

SBD Sever se věnuje nejen správě, ale i výstavbě nemovitostí a realitní činnosti. Komplettní nabídku realit k prodeji či pronájmu proto družstvo soustředilo na samostatné webové stránky www.severreality.cz.

„Naši klienti teď už nemusí složitě vybírat realitní kancelář. Ušetříme jim pendlování mezi realitní kanceláří a správcem nemovitosti. Dostanou od nás komplettní službu a navíc ušetří až třetinu na provizi, pokud chtějí obchodovat s nemovitostí, jež spravujeme,“ vypočítává předseda družstva Petr Černý. Vedle právního poradenství zajišťuje družstvo i financování prostřednictvím hypotéky.

Na webových stránkách mohou lidé také zadat svou vlastní nabídku, pokud hodlají svůj byt prodat nebo pronajmout. Aktuálně nabízí Sever na svém realitním webu volné byty v novostavbě polyfunkčního domu v Papírové ulici v centru Liberce. Některé jsou k prodeji, jiné k pronájmu. Jsou tam i nebytové prostory a prodejny.



GENERÁLNÍ SPONZOR VÝSTAVY



VÝTAHY PLASTOVÁ OKNA

ČESKÁ KVALITA  
PŘES 20 LET TRADICE

- **PROVEDENÍ NA KLÍČ**
- MODERNIZACE • REKONSTRUKCE
- KOMPLETNÍ VÝTAHY
- NONSTOP SERVIS VÝTAHŮ  
24 HODIN DENNĚ



WWW.MSV-LBC.CZ

TEL.: 800 174 352



REGIONÁLNÍ STAVEBNÍ, s.r.o. , Praha

Významná stavební firma zajišťuje od roku 1992 v severních, východních a středních Čechách i v hlavním městě Praze komplexní dodávky bytových, občanských, průmyslových a inženýrských staveb.

V Regionální stavební, s.r.o. probíhá pravidelný audit jakosti řízení procesu, environmentální politiky a bezpečnosti práce.

Všichni stavbyvedoucí jsou držitelé autorizace ČKAIT dle stavebního zákona.

Řada staveb je ověřena tituly z prestižních soutěží Stavba roku a Stavba roku Libereckého kraje.

www.rsliberec.cz



www.termi.cz



MĚŘENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ TEPLA, STUDENÉ A TEPLÉ VODY

TOPENÍ, VODA, ODPADY, PLYN, KOTELNY

STAVEBNÍ PRÁCE, ZATEPLOVÁNÍ BUDOV, PLASTOVÁ OKNA



\* Staráme se...



divize WEBER  
Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.  
Radičova 3, 102 00 Praha 10 - Štěrbohovy  
www.weber-terranova.cz



# KDO JSME?

Stavební bytové družstvo Sever je obchodní korporací specializující se na bydlení. Zabývá se správou nemovitostí, zejména bytových domů. Mezi jeho aktivity patří i realitní činnost, včetně provádění vlastních developerských projektů. V současné době je dominantním profesionálním správcem nemovitostí se zaměřením na bytové domy v Libereckém kraji. Díky tomu mohlo zintenzivnit své činnosti, účtovat příznivé ceny za kvalitní a široké služby. „Veliký důraz klademe na individuální přístup,“ zdůrazňuje šéf družstva Petr Černý. Společnost má 26 kmenových zaměstnanců, od roku 2008 je držitelem několika certifikátů řízení jakosti.

# CO DĚLÁME?

## ÚČETNÍ SLUŽBY, EKONOMICKÉ A FINANČNÍ

- kompletní vedení účetnictví pro společenství vlastníků, bytová družstva i jiné vlastníky bytů
- provádění rozúčtování a vyúčtování všech nákladů spojených s užíváním bytu
- evidence dlužných plateb
- kompletní vedení úvěrové agendy

## TECHNICKÉ SLUŽBY

- zajišťování řádného provozu domu a pozemku, revizí všech technických zařízení v domě, a to včetně požární ochrany
- nepřetržité havarijní služby
- rekonstrukce, opravy i drobné údržby
- zajištění smluvních vztahů s dodavateli energií
- příprava plánů oprav a modernizací včetně zajištění dotací

## PRÁVNÍ SLUŽBY

- právní poradenství v oblasti bytového spoluvlastnictví, družstevního a nájemního bydlení
- příprava smluvních vztahů s dodavateli a zhotoviteli
- sledování legislativních změn v oblasti bydlení, změny stanov SVJ nebo BD, návrhy na zápisy změn do rejstříku, zpracování Prohlášení

## ORGANIZAČNÍ A INFORMAČNÍ SLUŽBY

- zajištění pojištění nemovitosti, likvidace pojistných událostí
- pořádání odborných školení a seminářů na téma bydlení v bytových domech
- organizace členských schůzí a shromáždění vlastníků
- vydávání vlastního zpravodaje

## PODPORA PŘI ZALOŽENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA NEBO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

- kompletní servis při založení bytového družstva nebo společenství vlastníků
- zpracování návrhu stanov bytového družstva nebo společenství vlastníků, příprava, organizace, svolání a vedení ustavující (první) schůze za účasti notáře včetně zajištění návrhu na zápis do obchodního rejstříku či rejstříku společenství

- Pokud nejste se svým správcem spokojeni, můžete ho vyměnit.
- Pomůžeme se svoláním shromáždění vlastníků nebo členské schůze bytového družstva s programem odsouhlasení změny správce nemovitostí, vypracujeme korektní výpověď původnímu správci, eventuálně budeme jednat o dohodě o dřívějším ukončení smlouvy.
- Poradíme s uzavřením smlouvy o zajištění správy s SBD Sever.

## DOMY NA KLÍČ VYROSTOU NA ZLATÉM KOPCI

Mladé rodiny s dětmi chce oslovit nový developerský projekt SBD Sever. Na Zlatém kopci ve Stráži nad Nisou hodlá družstvo do roku 2019 postavit téměř tři desítky rodinných domů na klíč.

„Letos v červnu byl schválený záměr na jejich výstavbu, pozemek družstvo koupilo už v minulých letech,“ upřesňuje předseda společnosti Petr Černý. Ještě do konce roku bude zpracovaný přesný projekt, ve druhém pololetí příštího roku by se mohla přivést na pozemky energie, voda a další sítě. První etapu výstavby plánuje družstvo

na jaře 2017, poslední domy vyrostou na Zlatém kopci do čtyř let.

Na atraktivních parcelách o celkové rozloze 11 000 metrů čtverečných obklopených zelení a současně vzdálených od centra města jen sedm minut autem vystaví družstvo dva typy domů. První skupinu budou tvořit čtyřpokojové domy s kuchyní, druhý byt bude mít o jednu místnost komfortnější dispozici. Samozřejmostí pro každý objekt bude garáž a pozemek pro zahradní posezení nebo rodinný bazén.

Domy se budou prodávat na klíč za cenu od čtyř do 5,5 milionu korun.



# REALITY

POMÁHÁME BYDLET

BYTY V PAPIROVÉ ULICI  
VAŠE DOBRÁ ADRESA  
WWW.SEVERREALITY.CZ

více na stranách 7 a 10



VF KERAMIKA, s.r.o.  
Nová 392  
460 10 Liberec X

Tel 485 152 389  
Gsm 602 212 372



## OSF 2000, s.r.o.

ISO 9001:2001

opravy, sanace, zateplování  
objektů a střech

485 108 504

info@osf2000.cz www.osf2000.cz



Fireo s.r.o.  
Česká 374,  
463 12 Liberec XXV

E-mail: info@fireo.cz  
http://www.fireo.cz



Vaše nejlepší rádio...



# OBNOVENÁ TRADICE PODZIMNÍ DEN DĚTÍ

Velkolepá tanková bitva věnovaná oslavám 70. výročí konce druhé světové války bude hlavní atrakcí letošního Dětského dne SBD Sever, Československé obce legionářské a Libereckého kraje. Uskuteční se **12. ZÁŘÍ VE SPORTOVNÍM AREÁLU VE VESCI**.

Akce, jejímž cílem je navázat na dřívější tradiční dětské dny pořádané

v osmdesátých letech na libereckých sídlištích, přilákala vloni přes 8 000 návštěvníků, dvakrát více než rok předtím. „Letos jich bude díky bohatému programu armády a dalších složek integrovaného záchranného systému určitě ještě více,“ odhaduje za pořadatele Michal Buzek ze společnosti Elset.

Družstevníci spolu s legionáři obnovili tradici dne zasvěceného dětem v roce 2013. Letošní ročník, v němž ukáže svou techniku a práci dětem také policie a hasiči, získal navíc podporu Libereckého kraje.

„Dětský den nejsou jen soutěže nebo možnost zařadit si ve skákacím hradu nebo na trampolíně,“ připomíná Buzek. Podle něj se zájem dětí soustředí obvykle hlavně na obrněné transportéry a vojenskou techniku, ale i ukázkou výcviku služebních psů, nebo rychlých zásahů záchranářů. „Kdo přijde, rozhodně nebude litovat,“ dodává.



**12.9.2015** OD 10:00  
AREÁL VESEC

## PROGRAM:

TANKOVÁ BITVA U PŘÍLEŽITOSTI 70. VÝROČÍ KONCE DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLKY, HELIKOPTÉRA PRO FOTOLETY, DĚTSKÉ ATRAKCE, TANK T-34, UKÁZKY ZÁSAHŮ A TECHNIKY HASIČŮ, POLICISTŮ A ARMÁDY

PODROBNÝ PROGRAM NA [WWW.SBDSEVER.CZ](http://WWW.SBDSEVER.CZ)

