



Pokus teplárny zdražit narazil na **SBD Sever**

Jak dál s dotacemi pro bytové domy?

Měřit nebo neměřit teplou vodu?

K problematice balkonů, teras a lodžií



SBD SEVER - DOBRÁ SPRÁVA PRO VÁŠ DŮM
www.sbdsever.cz

Dárek pro držitele klientských karet SBD Sever
a jejich rodinné příslušníky

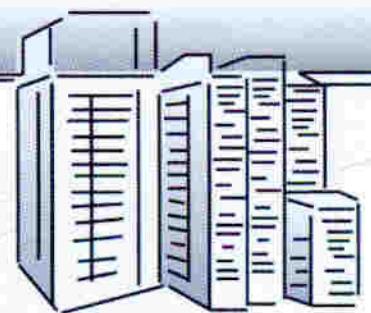
SLEVOVÁ KNÍŽKA

do restaurace LaFonduta Liberec s řadou dalších slev
(čtěte na str. 5)





www.fireo.cz



...žádejte komplexní řešení.

Finance, Realizace staveb, Obchod



- Opravy a zateplení střech
- Opravy a rekonstrukce vchodů
- Rekonstrukce balkónů a lodžíí
- Zateplení pláště budov
- Výměna oken a dveří
- Výměna inženýrských sítí
- Výroba a dodávka MV
- Rekonstrukce požárního odvětrání schodišť



Česká 374, Liberec 25, 463 12, tel./fax: +420 482 400 078, e-mail: info@fireo.cz



MSV Liberec, s.r.o.

Kralická 79, 460 07 Liberec 7
tel.: +420 482 464 411
fax: +420 482 464 415

Štěrboholská 1434/102a
102 19 Praha 10
tel./fax: +420 281 868 659

- ▶ Potřebujete poradit s opravou výtahu?
- ▶ Nevíte jak odstranit rizika na Vašem výtahu?
- ▶ Chcete provést kompletní rekonstrukci výtahu?

VÝTAHY

- vlastní projekční činnost
- výroba a montáž



NABÍDNEME VÁM:

- 15-ti letou zkušenosť v oboru výtahů
- výtah dle vašich požadavků
- zvětšení rozměrů kabiny
- zvýšení nosnosti
- a užitnosti výtahů
- opravu šachty
- možnost financování



- ▶ ZAVOLEJTE A VŠECHNY PROBLÉMY S REKONSTRUKcí VÝTAHŮ VYŘEŠÍME ZA VÁS

info@msv-libec.cz

www.msv-libec.cz

V tomto čísle:

- Jak dál s dotacemi pro bytové domy?
- Osud dotací Zelená úsporám a Nový panel je do budoucna nejasný
- Další pokus Teplárny Liberec zdražit teplo narazil na SBD SEVER - zvýšení ceny tepla odmitají i další členové občanského sdružení na ochranu spotřebitelů tepla DOST!
- Změní město po komunálních volbách názor na snahu domů odpojit se od drahé Teplárny nebo bude dál podporovat monopol?
- Prevody bytu do vlastnictví pokračují i v roce 2011 - co dělat, když si chcete družstevní byt Severu převést do osobního vlastnictví
- SVJ „Hokejka“ ve spolupráci s SBD Sever ukončilo největší investiční akci v novodobé historii družstva - sanace a zateplení domu s více než 590 byty
- Přečetli jsme za Vás: Měřit nebo neměřit teplou vodu, dodávanou ze zdroje mimo budovu?
- Přečetli jsme za Vás: K problematice balkonů, teras a lodžií podle zákona o vlastnictví bytu

Foto na titulu:



Na fotografii je dům SVJ „Hokejka“ po provedené sanaci a zateplení. O této akci se více dočtete uvnitř Zpravodaje Severu.

Vážení klienti,
Vážení členové družstva,

Slovo úvodem

dovolte mi, abych Vám jménem SBD Sever na sklonku roku popřál blaho zdraví, štěstí a osobních úspěchů v roce 2011. Chtěl bych všem našim klientům z rad společenství vlastníků, bytových družstev i domovních samospráv poděkovat za dosavadní dobrou spolupráci.

Snažíme se poskytovat kompletní a kvalitní služby v oblasti správy nemovitostí. Přál bych si proto, abychom i v letech příštích pokračovali společnými silami ve zvyšování kvality bydlení v domech, které má SBD Sever možnost pro Vás spravovat.

Úspěšný a hezký rok 2011 přeje

Mgr. Petr Černý
předseda představenstva SBD Sever

Jak dál s dotacemi pro bytové domy?

Osud dotace Zelená úsporám a Nový Panel je nejasný

S podporou oprav bytových domů to v současné době nevypadá nejlépe. V srpnu tohoto roku došly peníze Státnímu fondu rozvoje bydlení, z jehož prostředků se financuje podpora z programu Nový Panel. Příjem žádostí o tuto formu nepřímé dotace na část úroků z úvěru pro finančování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů byl rychle pozastaven a další osud tohoto v minulých letech úspěšného programu je více než nejistý. Nová politická reprezentace v rámci hledání úspor ve státním rozpočtu zatím nedošla k jednoznačné shodě, jak velké množství finančních prostředků a zdali vůbec bude poskytnuto na tento dotační program pro rok 2011. Odpověď na tuto otázku by mělo přinést schválení státního rozpočtu pro příští rok Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České Republiky.

Shodou okolnosti došlo přibližně ve stejné době k pozastavení příjmů žádostí o dotaci Zelená úsporám, kterou bylo možné v části A) využít rovněž k podpoře zateplení a oprav bytových domů. Po počátkem těžkopádném rozjezdu si tento

program, zajišťující přímou dotaci na úhradu části nákladů na snížení energetické potřeby domu, získal velkou oblibu, zejména u bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Protože na tento obrovský zájem nebyl Státní fond životního prostředí, který má na starosti administrativní zpracování žádostí zjevně připraven, byl příjem žádostí pozastaven. Podle současných příslibů Ministerstva životního prostředí bude program, pravděpodobně však jen na velmi krátkou dobu, znova otevřen v únoru příštího roku. Z tohoto důvodu je nutné, pokud mají některé domy zájem o dotaci z programu Zelená úsporám, aby byly připraveny všechny podklady k rychlému podání žádostí v co nejkratší době po znovuotevření jejich přijímání.

Stavební bytové družstvo Sever obdrželo v tomto roce dotaci z programu Zelená úsporám, převyšující částku 8 mil. Kč. Dotace byla poskytnuta v souvislosti se zateplením čtyř družstevních domů ve Sněhurčině ulici.

DALŠÍ POKUS TEPLÁRNY LIBEREC ZDRAŽIT TEPLO NARAZIL NA SBD SEVER

Zvýšení ceny tepla odmítají i další členové občanského sdružení na ochranu spotřebitelů tepla DOST!

Po roce a půl liberecké Teplárně opět otrnulo a chystá se od Nového roku změnit cenu dodávaného tepla. Pochopitelně, že směrem nahoru.

Teplárna Liberec obeslala v listopadu své zákazníky návrhem dohody, jejímž předmětem je změna té části stávající kupní smlouvy, ve které je stanovena cena za dodávky tepla. Teplárna odběratelům navrhuje cenu zvýšit o 5%, ze současných 656 Kč/GJ na 688 Kč/GJ. Cena tepla je přitom i nadále stanovena jako dvousložková. Jedna složka ceny obsahuje stálé náklady Teplárny Liberec, druhá složka obsahuje palivové náklady. Návrh přitom předpokládá zvýšení obou těchto složek. Dvousložkovou cenu prosadila v roce 2009 proti vůli některých odběratelů Teplárna Liberec za podpory Energetického regulačního úřadu. Existenci dvousložkové ceny zdůvodňovala výhodami pro odběratele s tím, že bude možno pružně reagovat zejména na pohyb cen paliv na trhu a cenu v průběhu roku například snížit. Ale za dva roky fungování dvousložkové ceny se tak nestalo ani jednou.

Prestože se nepodařilo zabránit prosazení dvousložkové ceny tepla, bylo díky aktivitě SBD Sever a dalších členů občanského sdružení ve sporu s Teplárnou Liberec, který se táhne již od roku 2007, dosaženo několika úspěchů. Přes deset milionů korun musela Teplárna Liberec

vrátit v roce 2009 všem svým odběratelům z důvodu neoprávněného zvýšení ceny tepla v roce 2008, které provedla svévolně v rozporu s tehdy platnou kupní smlouvou. Na základě stížnosti odběratelů byla Teplárna Liberec od 1. 1. 2009 nucena snížit cenu tepla z 698,- Kč/GJ na 656,- Kč/GJ a později na 650 Kč/GJ. Tato cena platí prakticky až do této doby, měnila se pouze při 1% zvýšení DPH.

„Největším úspěchem předchozího sporu s Teplárnou, který vyvrcholil výpovědi kupní smlouvy na dodávky tepla ze strany Teplárny a následným uzavřením nových smluv na základě rozhodnutí Energetického regulačního úřadu je však skutečnost, že ERÚ potvrdil nemožnost jednostranné změny smlouvy bez souhlasu druhé smluvní strany. To se týká i změny ceny“, doplňuje výčet úspěchů odběratelů ve sporu s Teplárnou Liberec předseda představenstva Mgr. Petr Černý. „Takže jsme se s návrhem dohody na změnu smlouvy seznámili, projednali v představenstvu družstva a rozhodli jsme se tento návrh neakceptovat“ doplňuje Černý. Podobně se rozhodli i ostatní členové sdružení na ochranu spotřebitelů tepla DOST!

„V souladu s platným zněním kupní smlouvy jsme do termínu 30. listopadu odmítli návrhy Teplárny a za SBD Sever a další klienty, kteří nás zplnomocnili k jednání s Teplárnou, jsme návrhy dohod

vrátili zpět Teplárně. Důvodem je stávající vysoká cena tepla v Liberci, která by se měla spíše snižovat, nikoliv zvyšovat. Vysoká cena tepla už Liberec „proslavila“ i v jiných částech republiky,“ komentuje postup družstva jeho energetik Lukáš Prchlik.

Kupní smlouva předpokládá, že situaci bude řešit ERÚ nebo soud. Na tyto instituce by se musela obrátit Teplárna, pokud by trvala na zvýšení ceny. „My máme platně uzavřenou smlouvu na stávající cenu. S touto cenou již dnes nejsme spokojeni a budeme usilovat o zajištění jiných, levnějších zdrojů vytápění, nedojeď-li k jejímu snížení. Je zřejmé, že s touto cenovou politikou Teplárny a současným technickým stavem rozvodů, se systém centrálního zásobování teplem dříve nebo později zhroutí,“ uvádí předseda představenstva Černý závěrem. Zároveň se domnívá, že ke snížení ceny by vedla konkurence v podobě možnosti přepojit část domů na jiné zdroje vytápění. Monopolní postavení teplárny v Liberci však dosud podporovalo město Liberec, které odmítá udělit souhlas s použitím svých pozemků k vybudování plynových připojek do objektů, které o to usilují.

O dalším vývoji Vás bude redakce Zpravodaje Severu informovat v příštím čísle.

Změní město po komunálních volbách názor na snahu domů odpojit se od drahé Teplárny nebo bude dál podporovat monopol?

Jak jsme čtenáře Zpravodaje Severu informovali již v minulém vydání, chystá se družstvo a další společenství vlastníků jednotek k podání žaloby na město Liberec. Předmětné domy chtějí dosáhnout odpojení od Teplárny Liberec s tím, že by si teplo vyráběly jiným způsobem - provozem teplelného čerpadla nebo vlastní plynové kotely. Vzhledem k neuvěřitelně vysoké ceně tepla ze systému centrálního zásobování v Liberci jsou obě tyto varianty překvapivě až o desítky procent levnější než stávající dodávky a návratnost investice lze dosáhnout v řádech několika desítek měsíců.

Vedení bytového družstva společně s právnikem čekalo, jak se změní postoj města po proběhnutých komunálních volbách. V současné době vše nasvědčuje tomu, že současné vedení města pokračuje v podpoře finančně silného a vlivného monopolu, který je z velké většiny vlastněn německou skupinou MVV. Družstvo

vidí možnosti s žalobou uspět jako reálné. „Město by nemělo bránit použití svých pozemků k vybudování několika metrů plynových připojek a argumentovat tím, že dojde k narušení systému centrálního zásobování. To by se mělo hodnotit až ve stavebním řízení. Zároveň to zavádí nekalostním jednáním, protože město je zároveň 30% spoluúvlastníkem Teplárny a snaží se bránit konkurenci i za cenu okrádání občanů města.“ Říká k problému předseda představenstva SBD Sever Mgr. Petr Černý a dodává: „Věřím, že zvítězí zdravý rozum a situace kolem předraženého tepla se začne řešit ve prospěch Liberečanů“.

Družstvo i společenství vlastníků počkají, jak se k žalobám postavi vedení města. O dalším vývoji Vás budeme informovat v příštím vydání Zpravodaje Severu.

NEPŘEHLEDNĚTE:

Převody bytů do vlastnictví pokračují i v roce 2011 Byty je možné převádět až do roku 2020

Stavební bytové družstvo Sever převádí na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu svým členům nájemcům byty do osobního vlastnictví. Od zahájení převodů bytů již družstvo převedlo do vlastnictví svých členů více než 5.650 bytů z původního počtu 6.682 bytů ve vlastnictví družstva, tedy více než 80% svého původního bytového fondu.

Nejvyšší zájem o převody bytů družstvo zaznamenalo na začátku tohoto tisíciletí, kdy převádělo i několik stovek bytů ročně. Od roku 2005 převádí družstvo v průměru asi 150 bytových jednotek ročně.

Největší zájem o převod bytové jednotky mají ti členové družstva, na jejichž domech již vznikla právnická osoba společenství vlastníků jednotek a dále ti členové družstva, kteří již mají zaplaceny všechny splátky úvěru z družstevní výstavby. Další skupinu zájemců o převod družstevního bytu do osobního vlastnictví tvoří ti, kteří nabyla družstevní byt na základě půjčky od banky a zavázali se jej do jednoho roku převést do svého vlastnictví a provést zástavu ve prospěch úvěrující banky. Oproti minulému období odpadl jeden z důvodů častých převodů bytů do vlastnictví člena družstva, obava z promlčení nároku na tento převod. Díky drobné novělé zákona z loňského roku byl termín pro tyto převody prodloužen do konce roku 2020.

Pokud má člen družstva již splacen úvěr z družstevní výstavby a nemá jiné závazky k družstvu (například podíl na úvěru na rekonstrukci domu) může zažádat družstvo o převod bytu kdykoliv a k převodu dojde během několika dní. V případě, že úvěr z družstevní výstavby není splacen, je nutné jej splátit v souladu se zákonými ustanovenimi zák. č. 72/1994 o vlastnictví bytu.

Pro úplnost připomínáme základní pravidla pro převod bytové jednotky do vlastnictví člena:

- Úplné splacení úvěru z družstevní výstavby, event. úvěru na modernizace a rekonstrukce domu na účet družstva ke dni 30. 4. 2011 (pro převod bytu na podzim 2011) nebo ke dni 30. 10. 2011 (pro převod bytu na jaře 2012).
- Zaplatený poplatek za úhradu nákladů na vyhotovení smluv o převodu bytu a související úkony ve výši 4.150,-Kč + DPH.
- Vyrovnaní všech eventuálních pohledávek za nájemně a služby spojené s užíváním bytu

Na základě provedených úhrad budou družstvem učineny kroky ke zdárnému převodu bytu do vlastnictví. Nejprve dojde k zaslání splátky úvěru bance za všechny bytové jednotky v předmětném úvěrovaném souboru budov. Na základě potvrzení vydaném bankou o splacení

těchto úvěrů (cca v měsíci srpnu 2011) bude možné zahájit vystavování jednotlivých smluv o převodu bytu do vlastnictví (září - listopad 2011) po jednotlivých lokalitách v závislosti na počtu žadatelů. Znovu upozorňujeme, že v případě, že úvěr z družstevní výstavby či jiný úvěr byl již dříve splacen, není nutné použít zákonem stanovené lhůty pro mimořádné splátky úvěru a smlouvou o převodu bytu může družstvo vystavit prakticky obratem po obdržení žádosti.

Zadatelé obdrží výtisky smluv a příloh poštou včetně instruktážního dopisu. Přestože smlouvy budou vystaveny na základě zákoných ustanovení zákona vlastnictví bytu, upozorňujeme zejména na nutnost kontroly osobních údajů uvedených ve smlouvách (jméno, příjmení, titul, adresa, rodné číslo). Stejně tak je nutné překontrolovat údaje o převáděné bytové jednotce (číslo jednotky v domě, umístění jednotky v domě). Po podepsání všech smluv družstvo předává smlouvy s návrhem na vklad do katastru nemovitosti Katastrálnímu úřadu.

V případě zájmu o převod bytu do vlastnictví prosím kontaktujte zákaznické centrum SBD Sever.

SLEVOVÁ KNÍŽKA

SPECIÁLNÍ NABÍDKA PRO Klienty SBD SEVER



Slevová knížka do restaurace La Fonduta Liberec s řadou dalších slev u smluvních partnerů v užitné hodnotě několika tisíc korun za zvýhodněnou cenu

129,- Kč

pro klienty SBD Sever a jejich rodinné příslušníky.

Restaurace LaFonduta se nachází v sousedství volejbalové haly Dukly Liberec v Jeronýmově ul.

Kupóny využijete i na rodinné oslavy či posezení s přáteli. Více na www.lafonduta.cz

20,- Kč z každé prodané knížky bude odvedeno ve prospěch Dětského diagnostického ústavu v Liberci.



Platnost kupónů
od 1. 12. 2010
do 30. 11. 2011

Celkem 41 slevových kupónů

Objednávejte na e-mail info@lafonduta.cz
nebo na tel.: 608 082 393

SVJ „Hokejka“ ve spolupráci s SBD Sever ukončilo největší investiční akci v novodobé historii družstva - sanace a zateplení domu s více než 590 byty

Společenství vlastníků Hokejka, sídlící v ulici Na Pískovně v Liberci patří mezi jedno z největších společenství vlastníků v České republice. O to víc je cenné, že se podařilo ve spolupráci se správcem domu a pověřeným vlastníkem Stavebním bytovým družstvem Sever realizovat sanaci a zateplení tohoto domu. Na její realizaci se domlouvali členové společenství téměř dva roky.



Celkové náklady na rekonstrukci se pohybují okolo 83 mil. Kč, dotace by měla činit cca 12 mil. Kč. Celkem cca 52 mil. Kč bylo financováno formou investičního úvěru od ČSOB, zbytek tvořily vlastní zdroje společenství a jednotlivých vlastníků. Práce prováděla jablonecká stavební společnost Orista, subdodavatelem plastových oken byla společnost Dafeplast Jihlava.

MĚŘIT NEBO NEMĚŘIT TEPLOU VODU, DODÁVANOU ZE ZDROJE MIMO BUDOVU

Diskuse na dané téma nabývají na intenzitě díky bližícímu se termínu 1. 9. 2011, kdy má dojít k částečnému řešení. Je však na pováženou, jak tendenčně je k zeela logickému a věcně zdůvodnitelnému požadavku měřit přistupováno.

Především je vhodné připomenout, že do energetického zákona se dostal požadavek měřit množství, popř. i tepelný obsah teplé vody při poměrovém měření mezi více objekty již v roce 2005. Nejde o novinku, jak se snaží někteří interpretátoři požadavku mlžit tím, že jde o požadavek z poslední novely energetického zákona. Mezidobí od roku 2005 do termínu 1. 9. 2011 lze doložit snahami o požadavek poměrového měření teplé vody z § 78 z energetického zákona vyjmout nebo alespoň oddálit. Označujeme-li měření za logický požadavek, pak je vhodné argumentovat zákonem o cenách č. 526/1990 Sb. a ostatními předpisy, upravujícími odběratelsko-dodavatelské vztahy. Ve vztahu ke komunitárnímu právu jde navíc jen o dílčí postupný krok vzhledem k požadavku měřit podle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/32/ES, o energetické účinnosti konečného užití energie a energetických službách a o zrušení směrnice 93/76/EHS. Dílčí krok v tom smyslu, že požadované řešení by se nemělo omezovat jen na poměrové měření, ale má být vyžadováno vždy i při fakturaci ceny dodávky tepla a teplé vody. Předpoklady pro naplnění tohoto požadavku alespoň vzhledem k měření množství teplé vody jsou splněny u teplé vody při dodržení postupu podle metodického pokynu metrologie ÚNMZ MPM-22-07.

Argumentace odpůrců měření, že instalace měřicího zařízení vyvolá jen další náklady odběratelů, je lichá. Nevychází ze znalosti praktických poznatků z dodávky teplé vody. Náklady na teplou vodu při správě a provozu budov tvoří jednu třetinu celkových nákladů na teplo a generují se další, dnes již významné náklady na vodu, použitou k přípravě teplé vody. Omezují-li se odpůrci měření, preferující stanovení (odhad) ceny dodávky teplé vody, jen na analýzu fyzikální potřeby dodávky tepla do vody při přípravě teplé vody a případně i na další dodávku tepla z důvodu cirkulace, opomíjejí podstatu problému. Jde o zdůvodnitelnou **cenu dodávky**

teplé vody do domu. Nikoliv o možnost ušetřit v rámci provozních charakteristik při užití teplé vody v domě. To až druhoplánově. Kdyby se tyto neseriózní argumentace opíraly o reálná data, pak by bylo zřetelné, že v průměru, na základě reálných zjištění, je tepelný obsah teplé vody, fakturovaný dodavateli v ČR, 0,40 GJ/m³ (při fyzikální potřebě tepla při ohřevu v množství 0,19 GJ/m³). Protože jde o celostátní průměr, jsou běžné i dodávky významně převyšující tento průměr, např. 0,91 GJ/m³. A o ty nadprůměrné platby převážně jde, i když citovaný průměr je hodnotově o cca 15 až 20% vyšší než v sousedním Slovensku. Tedy i zde jde o fakt hodný rozboru. Neklamme laickou veřejnost limitními možnostmi šetrnosti při odběru teplé vody, která na ceně dodávky nemůže již nic změnit.

Uplatněním měření při dodávce teplé vody jde o narovnání vztahů mezi odběrateli a objektivizaci ceny dodávky. Odběratelé jsou při fakturaci odkázáni na výsledky měření v přípravné teplé vody, tedy u dodavatele, nikoliv na patě budovy. To, že v současné fakturační praxi jsou zpravidla uplatňována při členění množství teplé vody při komplexní dodávce pro více objektů a při stanovení její ceny jen nefyzikální kritéria (podlahová plocha bytů a nebytových prostorů), ale i nevhodné (neověřitelné) sumární nálepky podružných vodoměrů v objektu (bez možnosti uplatnění náhradního pravidla při odmítnutém sdělení hodnoty nálepky nebo jeho zkreslení tzv. samodečtem, popř. i při zanedbání pravidel pro ověřování funkčnosti stanovených měřidel), zastáncům stávajícího způsobu členění dodávky teplé vody nevadí. Konkrétní diskuze o vhodnosti či nevhodnosti měření množství teplé vody na patě bytového domu by měly být vedeny na základě „tvrdých dat“ místo zavádějících vágních sdělení, pocházejících zejména z „dílny“ dodavatelů teplé vody. Tímto způsobem např. „vystrašené“ bytové družstvo, v jehož zájmu by mělo být zaplatit si dodávku jen ve faktickém rozsahu plnění, pak dokonce žádá státní orgán o finanční podporu spojenou s nákupem zařízení pro měření, které bude v majetku dodavatele!

Ing. Jiří Skuhra
(Energie & Penize, 10/2010)

PROBĚHL TRADIČNÍ SEMINÁŘ PRO KLIENTY SBD SEVER

Ve středu 8. prosince 2010 proběhl již tradiční informační seminář SBD Sever, pořádaný pro klienty z řad předsedů výborů společenství vlastníků jednotek, bytových družstev a domovních samospráv. Kromě přednášky předsedy družstva Mgr. Petra Černého, která se týkala problematiky nabývání pozemků společenstvím vlastníků jednotek, dotačních programů a dalších aktualit, shlédlí účastníci semináře přednášku energetika družstva Lukáše Prchlíka na téma měření teplé vody na patě objektu. Na programu byly též prezentace výrobků a služeb společnosti MSV (výtahy v bytových domech), Techtrade (vodoměry) a CBS (internet, telefon, TV v bytových domech). Seminář navštívilo přes 130 osob.



K PROBLEMATICE BALKONŮ, TERAS A LODŽÍÍ PODLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ

Při zpracování prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů) jsou často řešeny otázky, zda mají být balkony, terasy či lodžie zahrnutý mezi společné části domu, anebo je možné vymezit je v prohlášení vlastníka budovy jako součásti jednotky. Podobně v praxi společenství vlastníků jednotek se v případech, kdy se prohlášení vlastníka budovy nezmiňuje výslově o balkonech, lodžích či terasách, často diskutuje o tom, zda jde o společné části domu nebo o součásti jednotek.

Tyto otázky jsou pokládány, resp. diskuse vedeny, také v rámci poradenské činnosti Sdružení bytových družstev a vlastníků bytových jednotek (SMBD), a to zejména z hlediska vykladu zákonických principů vymezení společných částí domu a jednotek, ale i z hlediska určení, zda náklady spojené s opravou se hradí z příspěvků na správu domu a pozemku (tj. z „fondu oprav“ SVJ), či si je hradí vlastníci jednotek sami.

Po celou dobu existence zák. o vlast. bytů existují v této věci výkladové problémy. Pramení z poněkud neurčitého ustanovení zákona při vymezení společných částí domu.

Základní výkladový problém působí úvodní text § 2 písm. g) zák. o vlast. bytů, podle něhož jsou „společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání...“ a v následujícím textu se pak například uvádí, které části domu jsou vždy považovány za společné části domu. Tyto vyjmenované společné části domu jsou vymezeny závazně (kognitivním ustanovením), nejdé však o jejich taxativní výčet (jejich výčet není úplný). To v praxi znamená, že části domu, které jsou v § 2 písm. g) uvedeny jako společné části domu, musí být vždy v prohlášení vlastníka budovy zahrnutý mezi společné části domu a nemohou být určeny jako součásti jednotek (přičemž mohou být v prohlášení vlastníka budovy uvedeny podle konkrétní situace případně i další části domu jako společné části, jestliže jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek v domě). Přitom stanovy SVJ se nemohou odchylit od vymezení společných částí domu a jednotek, jak jsou uvedeny v prohlášení vlastníka budovy. Stejně tak údaje o společných částech domu a jednotce ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky musí

být uvedeny v souladu s prohlášením vlastníka budovy.

Problém se v praxi projevuje v tom smyslu, že na jedné straně jsou balkony a terasy uvedeny v § 2 písm. g) zák. o vlast. bytů výslově jako společné části domu, na druhé straně se leckdy v praxi uplatňují názory, že se v tomto ustanovení mají na mysli pouze balkony a terasy společně přístupné např. ze společné chodby a nikoliv balkony či terasy přístupné pouze z jednotky, protože v úvodu ustanovení § 2 písm. g) se obecně stanoví, že společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání.

Stanovisko ministerstva

Proto především ministerstvo pro místní rozvoj zastává odborné stanovisko – už vícekrát prezentované –, že balkon či lodžie a terasa jsou vždy společnou částí domu, aniž by musel být naplněn požadavek přístupu ostatním vlastníkům jednotek. Mimo jiné je argumentace tohoto ministerstva opřena o skutečnost, že v daném případě **nejde o místo**, ale o konstrukční prvky vnějšího pláště budovy, které již

ze svého technického řešení a své technické funkce musí být společnými částmi domu. Přitom je nepodstatné, že na část „vnějšího povrchu“ lodžii, teras nebo balkonů mají přístup jen někteří vlastníci některých bytů v domě.

Nelze tedy v tomto případě poukazovat na hledisko přístupnosti nebo nepřístupnosti jednotlivých prvků společných částí budovy pro jednotlivé vlastníky bytů v domě při posuzování, zda jde či nejde o společné části domu. Jde totiž o součásti vnějšího pláště a obvodových stěn budovy, které jsou jako hlavní svislé (či vodorovné) konstrukce podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů vždy společnými částmi domu.

Z hlediska tohoto pojednání společných částí domu není v případě balkonů a teras (ale také lodžii, byť nejsou ve výčtu společných částí domu)

výslovně uvedeny) určujícím, zda jsou fakticky přístupné pro všechny vlastníky jednotek v domě či jen pro určitou jednotku (či pro několik jednotek). Určujícím je zde skutečnost, že jde o část domu, která je společná z hlediska soustavy konstrukčních prvků vnějšího pláště (resp. obvodových stěn) budovy a dále, že v daném případě nejde v případě balkonu, terasy či lodžie o „prostorově vymezenou část budovy“ ve smyslu § 1 odst. 1 (tj. ohraničenou stěnami), jak je byt či nebytový prostor (tj. jednotka podle zák. o vlast. bytu) závažně charakterizován v § 1 odst. 1 tohoto zákona.

Kritérium „společného užívání“ ve smyslu úvodního textu § 2 písm. g) zákona v případě balkonu, terasy či lodžie je třeba chápat ve smyslu právním, obdobně jako např. u střechy, tj. z hlediska spoluživnického práva (kdy jde o společný majetek - zvláštní druh podilového spoluživnictví podle zák. o vlast. bytu), nikoliv z hlediska faktického užívání. V tom smyslu, zda reálně mohou na tento společný majetek vstupovat všichni vlastníci jednotek či nikoliv.

Praxe

Uvedené stanovisko ministerstva pro místní rozvoj je všeobecně známo a většinou se v souladu s ním postupuje i v praxi. Balkony, terasy či lodžie přístupné pouze z příslušné jednotky jsou uvedeny v prohlášení vlastníka budovy mezi společnými částmi domu, s výslovným určením, že jsou výlučně užívány spolu s příslušnou jednotkou.

Presto jsou z praxe známý případ, kdy zejména lodžie (protože nejsou v § 2 písm. g) zákona výslovně uvedeny), ale někdy také balkony nebo terasy přístupné pouze z příslušné jednotky, jsou v prohlášení vlastníka budovy uvedeny jako součásti jednotky. Také některí odborníci stojí na stanovisku, že tyto balkony či lodžie nebo terasy lze i v těchto případech uvádět v prohlášení vlastníka budovy jako součásti jednotky.

Víte o tom, že až 99% uživatelů bytů v ČR doplácí na vodu za své sousedy a ani o tom neví?

Spotřeba vody v bytech se od roku 1993 až do současnosti měří konstrukčně stejnými nepřesnými vodoměry, které lze bohužel mechanicky nebo magnetem ovlivnit až do úplného zastavení. To způsobuje nežádoucí rozdíly mezi vodárenským vodoměrem a vodoměry bytovými a má z následkem navýšení ceny pro uživatele bytu spojené s doplatky za vodu. Tyto klasické vodoměry, v současné době nazývané také „antimagnetické“ nejsou schopny vzhledem ke své konstrukci problém s nežádoucími rozdíly vyřešit. Jednoduše řečeno nejsou konstruovány pro měření „drahé“ vody.

Máme pro Vás jednoduché zaručené řešení, které spočívá v instalaci přesných a neovlivnitelných vodoměrů Maddalena ve vašem domě a které pomohlo úspěšně vyřešit problém s rozdíly již několika desítkám důzvěstev a SVJ.

Pravděpodobně vás teď napadlo, že všechno co říkáme, může znít zajímavé, ale jakou máte záruku, že toto řešení bude skutečně fungovat a že se sníží rozdíly a tím doplatky v bytech a také ve vašem domě? Na základě dosažených výsledků jsme vám schopní poskytnout garanci snížení rozdílu mezi součtem bytových vodoměrů a vodárenským vodoměrem. V opačném případě, tedy pokud nedojde k poklesu tohoto rozdílu, vám společnost Techtrade TT, s.r.o. uhradí investici do přesných neovlivnitelných vodoměrů Maddalena a výměnu Vás tedy nebude stát ani korunu navíc.

Více informací najeznete na

www.neovlivnitelnvydomer.cz

K dispozici jsme vám také na mobilních číslech 774 899 818-9 a e-mailu: info@techtaett.cz

maddalena
since 1919

Tento výklad podporilo před cca pěti lety také rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, který rozhodoval v jiné věci, jmenovitě ve věci, zda ve správném řízení (podle stavebního zákona) má být nezbytná oprava balkonu uložena stavebním úřadem SVJ nebo vlastníkovi jednotky. Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že balkon může být podle okolnosti buď společnou částí domu, pokud je přístupný ze společných částí domu, nebo může být ve vlastnictví vlastníka jednotky v případě, kdy jde o balkon přiléhající k jednotce a mající přístup pouze z jednotky, neboť v tomto případě nesplňuje kriterium společného užívání (pro určení, že jde o společnou část domu). Jde o problematický judikát, s nímž lze polemizovat především z hlediska úhlu pohledu na pojetí „společného užívání“ společných částí domu, jako kriteria pro vymezení společných částí domu.

Přítom balkony, lodžie či terasy se nezapočítávají do podlahové plochy jednotky (podobně jako sklepni koje), a to již od počátku účinnosti zákona o vlastnictví bytu. Nemají tedy ani vliv na velikost spoluživnického podílu na společných částech domu, protože určujícím je podlahová plocha místnosti jednotky (včetně místnosti tvůrcích příslušenství). Také toto hledisko pro výpočet podlahové plochy jednotky, a z něho se odvíjejí výpočet velikosti spoluživnického podílu na společných částech domu a výpočet velikosti (váhy) hlasu při hlasování na shromáždění naznačuje, že zakonodárci nepočítali s tím, že by součásti vlastnictví jednotky byly balkon, terasa či lodžie (stejně tak ani sklepni koje); neboť nejde o místnosti ve smyslu zákona o vlastnictví bytu.

Odborná literatura

Také v odborné literatuře se, přes konstatování problematičnosti celé věci, spíše názory přiklánějí k tomu, že lze dovodit závěr, že balkony, terasy a lodžie musí být zahrnuty mezi společné části domu, i když v praxi se leckdy v prohlášení označují jako součásti jednotky. Odůvodňuje se to tím, že balkony a lodžie jsou organickou součástí obvodových zdí domu, které jsou z povahy věci vždy společnou částí domu (např. viz T. Dvořák: „Vlastnictví bytu a nebytových prostor“ Praha: ASPH).

Lze učinit tyto závěry:

- z důvodu neurčitosti díky zákona o vlastnictví bytu v § 2 písm. g) přetravá problém posuzování, zda balkon či lodžie nebo terasa, přiléhající k jednotce a mající přístup pouze z jednotky, je součástí společných částí domu nebo součástí vlastnictví jednotky. Lze se spíše přiklonit k názorům, že z hlediska současného zákona jde o společné části domu; avšak v konkrétních případech, kdy by balkon, lodžie či terasa byly v prohlášení vlastníka uvedeny jako součásti jednotky a nikoliv společné části domu, mohl by učinit konečný závěr jedině soud:

- není-li v prohlášení vlastníka budovy nic uvedeno ve vztahu k balkonům, lodžím či terasám, lze vycházet z toho, že jde o společné části domu;

- balkon, lodžie či terasa přístupná z příslušné jednotky se nikdy nezapočítává do podlahové plochy jednotky (a to ani v případě, že by v prohlášení byly uvedeny jako součást jednotky);

- pokud jde o výpočet poměru pro určení výše příspěvků na správu domu, platí jednoznačně ze zákona, že pouze v případě, že by se všechni vlastníci jednotek podle § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytu dohodli na jiném poměru pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku, bylo by možné podle této dohody pro tyto účely výpočtu výše příspěvků připočítat balkon, lodžii či terasu (např. jednou polovinou podlahové plochy, apod.) k podlahové ploše jednotky; avšak jedině pro tyto účely určení výše příspěvků, nikoliv pro účely velikosti podlahové plochy jednotky a nikoliv pro účely velikosti hlasu vlastníka jednotky při hlasování na shromáždění.

JUDr. Jiří Čáp, převzato z Bulletimu SMBD
Zdroj: Praktik, číslo 10/2010

**Ista česká republika s.r.o.****Jeremiášova 947, 155 55 Praha 5**

Poskytuje slevu ve výši 20 % z cenových cen na indikátory - rozdělovače topných nákladů, vodoměry a měříče tepla

**Byteček na míru s.r.o.****Tanvaldská 166, 463 11 Liberec**

Poskytuje slevu ve výši 7 % při nákupu zboží ze sortimentu vestavěné skříně, kuchyně, kancelářský nábytek, stínící techniku a žaluzie

**Avex Liberec, s.r.o.****Ještědská 52/39, 460 08 Liberec 8**

Poskytuje slevu ve výši 7 % při nákupu zboží a služeb ze sortimentu barvy, laky, malířání barev, natěračské a malířské práce

**Elektra Allan Janeček,****Americká 48, 460 10 Liberec 3**

Poskytuje slevu ve výši 5 % při nákupu zboží a služeb ze sortimentu elektromontážní práce - odstraňování poruch, revize el. zařízení a hromosvodů, rekonstrukce domácích telefonů, ovládání osvětlení a prodej svítidel. Slevu lze uplatnit i na zakázky v rámci společných prostor domovních samospráv a společenství vlastníků.

**KOVOM Zámečnictví, s.r.o.****Lukášov 47, 466 01 Jablonec nad Nisou**tel.: 483 302 349, fax: 485 172 409, Mobil: 606 923 447
e-mail: kovom@kovom.cz, web: www.kovom.cz

Poskytuje slevu ve výši 10 % na nákup zboží a služeb. Společnost se zabývá především zámečnickými a svářeckými pracemi, dále výrobou žebírkového pletiva, výrobou konstrukcí, výrobou balkonového zábradlí, sklepnicích kójí apod.



Původní firma KAREL MRÁZ **KOVOM** byla založena 18. 1. 1993. V roce 2006 byla firma převedena na společnost s.r.o. s novým názvem **KOVOM ZÁMEČNICTVÍ, s.r.o.**

Společnost se zabývá především zámečnickými a svářeckými pracemi. Dále výrobou žebírkového pletiva, konstrukcí, balkonového zábradlí pro panelové domy, sklepnicích kójí, montáž nových schránek apod. Dále provozuje úklidovou službou a správu a údržbu nemovitostí.

Firma poskytuje komplexní koncepční, výrobní, montážní a úklidové služby nejen v regionu Libereckého kraje, ale v rámci celé České republiky.

Výrobní program zahrnuje výrobu jak pro podniky a průmyslové závody, tak i pro drobné spotřebitele a domácnosti a jeho celou šíři naleznete na webových stránkách společnosti.

Kvalitu výrobků společnosti garantuje i držení certifikátu dle ČSN EN ISO 9002:2001. Záruka na všechny výrobky je 24 měsíců.

KOVOM ZÁMEČNICTVÍ, s.r.o.

Lukášov 47, 466 05 Jablonec nad Nisou

Tel.: 485 172 409, Fax: 485 172 409, Mobil: 606 923 447
e-mail: kovom@kovom.cz**Kuchyňské studio Prostor²,****Doubská 428/4 (vedle Baumaxu),****460 06 Liberec 6**

Tel: 485 110 003, Mob: 603 213 737,

e-mail: strapkova@volny.cz, www.nolte-kuechen.de

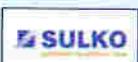
Poskytuje slevu ve výši 5 % na kuchyňský nábytek a dále slevu 10 % z katalogových cen na kuchyňské vestavné spotřebiče.

**Vekra, a.s., Londýnská 108/3, 460 01 Liberec**

Poskytuje slevu ve výši 38 % z ceny plastových oken. Z ceny dřevěných oken poskytuje dodatečnou slevu ve výši 2 % nad platnou rabatovou tabulkou dodavatele - vycházejí z objemu dřevěných oken.

**Elben s.r.o., Doubská 4, 460 06 Liberec 6**

Poskytuje slevu ve výši 10 % při nákupu zboží a služeb ze sortimentu kancelářský, dětský, kuchyňský, koupelnový a ložnicový nábytek, kuchyňské linky, vestavěné skříně.

**Sulko s.r.o.****Londýnská 108/3, Liberec**

Poskytuje slevu ve výši 28 % na plastová a alu-niková okna a dveře. Slevy držitelům klientské karty se nesčítají s dalšími akcemi a slevami dodavatele, pokud není dohodnuto jinak

**Rubidea CZ, s.r.o.****Hlávkova 1088/17, 460 14 Liberec 14**

Poskytuje slevu ve výši 10 % při nákupu zboží ze sortimentu voda, plyn, topení

ELEKTRA

Allan Janeček

Provozovna:
Americká 48
460 10 Liberec 3
tel.: 603 28 23 28

- revize elektrických zařízení
- revize hromosvodů
- rekonstrukce domácích telefonů
- ovládání osvětlení
- elektromontážní práce - vyjezdy k poruchám
- světelné zdroje za VO - žárovky 25-75 W = 6,-/ks
- poruchová služba denně 7:00 - 20:00 hod.
- včetně vikendů a svátků
- poskytujeme slevu ve výši 5% v rámci projektu klientských karet SBD Sever

e-mail: info@aje.cz www.aje.cz

NABÍDKA

VLASTNÍKŮM PANELOVÝCH DOMŮ

<ul style="list-style-type: none"> ■ ZATEPLOVÁNÍ FASÁD ■ REKONSTRUKCE BALKÓNŮ (VČETNĚ ZASKLÍVÁNÍ LODŽIÍ) ■ STAVEBNÍ PRÁCE ■ SPÁROVÁNÍ DILATAČNÍCH SPÁR ■ POMOCI HOROLEZECKÉ TECHNIKY 	<ul style="list-style-type: none"> ■ REPROFILACE BALKÓNOVÝCH ČEL ■ VÝMĚNA OKEN VČETNĚ VYZDĚNÍ MEZIOKENNÍCH PILÍŘŮ ■ ZATEPLENÍ A HYDROIZOLACE STŘECH
---	--

www.SPIDERSsro.cz

Tel.: 603 225 490, 777 300 444, info@spiderssro.cz

10

OSF 2000, s.r.o.

ISO 9001:2001

***opravy, sanace, zateplování
objektů a střech***

485 108 504

info@osf2000.cz

www.osf2000.cz



stavební společnost
držitel certifikaci
ISO 9001 ISO 14001

jsme tu pro vás
již 10 let!

SyBan®

partnerem od návrhu po realizaci

REVITALIZACE
PANELOVÝCH A BYTOVÝCH DOMŮ

CELKOVÉ ŘEŠENÍ A FINANCOVÁNÍ

zateplení obvodového pláště certifikovanými systémy třídy „A“
rekonstrukce lodžií a balkonů (výměna zábradlí, dlažby
a hydroizolace)

výměna výplní otvorů - nová okna a dveře, vchodové sestavy

výměna, vyzdívání, popř. sanace meziokenních vložek

opravy a zateplení plochých střech, nové hydroizolace

statika, reprofilace, výměna klempířských prvků

zateplení sklepních prostor

opravy a zateplení soklů objektu

opravy a modernizace vstupů

www.panelaky.eu

www.syban.cz

Tel./Fax: +420 488 880 340/343 Tel.: +420 485 161 414 E-mail: info@syban.cz

28. října 60/44, 460 07 Litoměřice

Uvažujete o výměně oken? Pak si vyberte spolehlivého dodavatele.



+ **SULKO** Vám nabízí více



bezplatný a nezávazný návrh technického řešení na míru pro Váš dům, včetně nezávazného zpracování cenové nabídky zdarma



bezplatnou konzultaci technického řešení s uživatelem bytu včetně poradenství v oblasti profinancování díla



možnost „klientských úprav“ zakázky dle požadavků jednotlivých uživatelů bytu



díky unikátním systémům SULKO HR+ a SULKO NR, které jsou vyvinuté speciálně pro panelové domy. Vám zaručujeme dodržení všech zákonem daných vyhlášek a norem, které se tak specifického díla jako je bytový dům, týkají



komplexní zajištění realizace „na klíč“ včetně možnosti využití montáže suchou cestou, která zaručuje minimální nepořádek a maximální rychlosť výměny (1 bytová jednotka za 1 den)



SULKO s.r.o. - pobočka Liberec
Londýnská 108/3, Liberec
Tel: 485 146 874
e-mail: liberec@sulko.cz

SULKO
specialista na plastová okna