



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO SEVER
si Vás dovoluje co nejsrdečněji pozvat na

Oslavy 45. výročí svého založení

které se uskuteční dne **17. září 2010**
od 12:00 hod. do 18:00 hod., v prostorách teras v sídle
SBD Sever, v Lipové ulici v centru Liberce

- Součástí oslav bude:**
- Vystoupení zpěváka **Josefa Zímy**, prince z nezapomenutelné pohádky Princezna se zlatou hvězdou
- Výstava unikátních historických fotografií ze života SBD Sever
- Předvedení nejnovější technologie výtahového stroje: funkční maketa v měřítku 1:1
- Soutěže pro děti
- Živá hudba k poslechu i tanči
- Občerstvení zdarma
- Prezentace obchodních partnerů družstva
- Slosování soutěžních kuponů o hodnotné ceny o hlavní cenu Let balónem

Program:

- 12:00 hod. slavnostní zahájení
14:00 hod. Vystoupení Josefa Zímy
17:00 hod. slosování soutěžních kuponů o Let balónem

Soutěžní kupon:

Soutěžní kupon bude zařazen do slosování o hodnotné ceny. Hlavní cenou je **Let balonem v hodnotě 7.000,- Kč**. Podmínkou zařazení do slosování je správná odpověď na následující otázku:

Ve kterém roce bylo založeno Stavební bytové družstvo Sever Liberec?

Slosování proběhne v rámci oslav 45. výročí založení družstva dne 17. září 2010. Prosíme o vyplnění kontaktních údajů. Kupón zašlete na adresu SBD Sever, Lipová 596/7, Liberec; nebo přineste s sebou na oslavu dne 17. 9. 2010.

Jméno a příjmení:

Adresa:

Telefon:

E-mail:

Podpis:



KUPÓN NA PIZZU ZDARMA!
uvnitř vydání kupon do restaurace La Fonduta Liberec

„ČAS PLYNE RYCHLE,
S TÍM I VÝHODNÉ
PODMÍNKY PRO
ZATEPLOVÁNÍ
BYTOVÝCH DOMŮ...“

...s námi si udržíte tempo!

PLÁNUJETE ZATEPLIT VÁŠ DŮM?

Informujete se o nejaktuálnějších podmínkách pro zateplování bytových a panelových domů. Nášim cílem je vždy zajistit pro investory maximální informovanost a cestu k dostupné i efektivní realizaci díla.



Telefon: 488 880 340 E-mail: info@syban.cz
Adresa: 28. října 60/14, Liberec - 7 460 07

SyBan®

STAVEBNÍ SPOLEČNOST
REVITALIZACE
PANELOVÝCH A BYTOVÝCH
D O M Ũ

CO NABÍZÍME

**INFORMACE A OSVĚTU
POSTUPU REVITALIZACE**
účast na schůzce vlastníku

ANALÝZU A POSUDEK OBJEKTU
posouzení stavu objektu a návrh řešení

EKONOMICKOU ROZVAHU PROJEKTU
posouzení tvorby fondu oprav, návrh
financování a vyčíslení nároku na dotaci
z aktuálně dostupných dotačních programů

INŽENÝRSKOU ČINNOST

technické řešení, projektovou
dokumentaci, stavební povolení vč. všech
ohlášek a sjednání výjimky na významná
hnízdiště ptactva (rorýs a netopýr)

DOTACE A FINANCOVÁNÍ
pro naše investory sledujeme a kompletně
zajišťujeme aktuální nabídku dotačních
programů i výhodného financování.

CELKOVOU REALIZACI DÍLA
od zateplení fasády přes okna
a střechu až po výtahy

baliček **Zelená naRuby**,

Neplatte dřív než máte jistotu dotace...

NEVÁHEJTE SE NA NÁS OBRAТИT S DOTAZEM

Nezávazně poradíme, předáme potřebné
informace, zasvětme do problematiky
a připravíme kompletní podklady k projektu
dotacím i financování.

WWW.SYBAN.CZ

Z OBSAHU:

Dotace Zelená úsporám - opravte a zateplíte dům, platíte méně - dotace snižuje významně náklady na realizaci oprav a zateplení domu, také díky úsporám za teplo klesá finanční zátěž domácnosti.

„Naše družstvo vítězstvím ve sporu s Teplárnou pomohlo nejen odběratelům tepla, ale všem Liberečanům“, říká v rozhovoru u příležitosti 45. výročí založení předseda představenstva SBD Sever Petr Černý

Mimořádný Zpravodaj Severu vydaný představenstvem SBD Sever. Distribuovaný zdarma do domácností v Liberci. Uzávěrka vydání 30. srpna 2010. Registrováno Ministerstvem kultury České republiky pod ozn. MK ČR E 11826. Náklad 47000 kusů. Šéfredaktor: Bc. Petr Černý. Adresa redakce: SBD Sever, Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4. Nevyžádané příspěvky se nevracejí. Příjem inzerce: tel.: 485 106 552, e-mail: cerny@sbdsever.cz.

Milé čtenářky, vážení čtenáři,

v ruce držíte mimořádné vydání Zpravodaje Severu vydané u příležitosti oslav 45. výročí založení libereckého Stavebního bytového družstva Sever.

Zpravodaj Severu vydává družstvo pro všechny domy ve své správě pravidelně 4x do roku již od roku 1999. Na jeho stránkách naleznou čtenáři veškeré informace, které souvisejí s problematikou bydlení v bytových domech, ať už se jedná o bydlení nájemní nebo vlastnické.

Díky Zpravodaji Severu mají všichni čerstvě, zajímavé a komplexní informace vždy k dispozici. S některými články Zpravodaje i dalšími zajímavostmi z oblasti bydlení si Vás dovolujeme seznámit i v tomto mimořádném vydání, které je u příležitosti 45. výročí založení SBD Sever určeno široké veřejnosti.

Přejeme příjemné čtení.

Vaše redakce

SEZNAMTE SE S SBD SEVER

Stavební bytové družstvo vzniklo usnesením ustavující členské schůze ze dne 14.srpna 1965.

Stavební bytové družstvo Sever se sídlem v Liberci provádí v současnosti správu přes 7.900 bytových jednotek a 1.500 garáží a jiných nebytových prostor v Liberci a okolí a má tak velmi produktivní správu bytového fondu. SBD Sever je v současné době organizací, která spravuje z převážné části cizí majetek a má v této oblasti mnohaleté zkušenosti. Družstvo je schopno provádět správu všem typům právnických subjektů v oblasti bydlení, ať už se jedná o společenství vlastníků jednotek, bytová družstva, obce nebo soukromé vlastníky bytových domů. Za poslední čtyři roky významně vzrostl zájem o služby SBD Sever. Družstvo spravuje o téměř 1.800 bytů více než v roce 2006 a stalo se tak největším správcem bytového fondu v Liberci.

SBD Sever provádí ve většině případů správu tzv. „širokého typu“, to znamená správu, která zahrnuje celé spektrum problematiky bydlení, nikoliv pouze úzké provádění účetnictví a podobně. Zároveň je ale družstvo schopno v případě konkrétních požadavků právnických osob zajišťovat z tohoto spektra jen některé vybrané činnosti, např. pouze kompletní ekonomickou agendu včetně vymáhání pohledávek.

Navíc z pozice organizace, která je silným obchodním partnerem vůči jiným subjektům na trhu, může družstvo nabí-

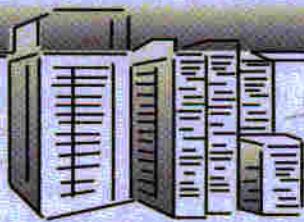
nout i další výhody, které běžný správce nemovitostí není schopen zákazníkům poskytnout. Jde především o výhodné pojištění domu pojistnou smlouvou družstva za bezkonkurenčně nejlepších finančních podmínek, zajištění výhodného uročení samostatného běžného účtu společenství vlastníků metodou fiktivního cash-poolingu, nebo zajištění výhodných úrokových sazeb z bankovních úvěrů na modernizace a rekonstrukce domu. Standardem je pravidelné pořádání vzdělávacích seminářů s tématikou bydlení, ať již z hlediska technického nebo právního. SBD Sever zajišťuje pro všechny své zákazníky projekt klientských karet, na základě kterého mohou všichni držitelé karty čerpat významné slevy u obchodních partnerů projektu. Odborníci v oblasti bydlení oceňují SBD Sever zejména díky výhodnému poměru ceny poskytované služby vzhledem k jejímu rozsahu a kvalitě.



o SBD Sever

- Spravuje přes 7.900 bytů ve více než dvou stovkách domů v Liberci a okolí
- Je největším správcem bytového fondu v Liberci
- Spravuje přes 1.500 garáží a dalších nebytových prostor
- Má kolem 2.000 členů
- Mezi jeho klienty patří přes 150 společenství vlastníků jednotek a desítky malých bytových družstev
- Jeho klienti mohou využívat slevových karet při nákupu u obchodních partnerů
- Při opravách, modernizacích a rekonstrukcích bytových domů využívá dotačních možností z programu Panel, Zelená úsporám a z fondů EU
- Má zaveden systém integrovaného řízení jakosti, ochrany životního prostředí a bezpečnosti informací, je držitelem certifikátů ISO 9001, 14001 a 27001
- Prestižní ratingovou agenturou CCB bylo hodnoceno nejvyšší možnou ratingovou známkou „A“
- Před sedmi lety zrušilo tzv. „úřední dny“ a jeho zákaznické centrum je přístupné prakticky denně
- Od roku 2002 stojí v čele družstva Petr Černý

fire€o



...žádejte komplexní řešení.



- Opravy a zateplení střech
- Opravy a rekonstrukce vchodů
- Rekonstrukce balkonů a lodžií
- Zateplení pláště budov
- Výměna oken a dveří
- Výměna inženýrských sítí
- Výroba a dodávka MV
- Rekonstrukce požárního odvětrávání schodišť



Česká 374, 463 12 Liberec 25

e-mail: info@fireo.cz, tel.: 739 310 104, www.fireo.cz

certifikace: ČSN EN ISO 9001:2001, ČSN EN ISO 14001:2005, OHSAS 18001:1999

JIŽ SEDM LET BEZ ÚŘEDNÍCH DNŮ

Zákaznické centrum SBD Sever je otevřeno takřka denně.

Již tomu již sedm let, co udělalo SBD Sever radikální rozhodnutí a definitivně se rozloučilo se systémem tzv. úředních dnů. „Nejsme žádný úřad, ale společnost, která spravuje bytové domy a slouží především lidem, takže považujeme za důležité, aby nás zákazník mohl bez problémů kdykoliv kontaktovat, aniž by hleděl do kalendáře, jestli je zrovna pondělí

nebo středa, tedy jakýsi úřední den“ říká o fungování zákaznického centra ředitel Severu Petr Černý.

„Proto je naše zákaznické centrum otevřeno každý pracovní den. Výjimkou je pouze každý poslední pátek v měsíci, který je vyhrazen sanitárnímu dni.“, dodává.

V jeho prostorách jsou připraveni všechny příchozí obslužit čtyři stálí zaměstnanci družstva. Fungování centra si pochvaluji i jeho návštěvnici.

„Od té doby, co centrum funguje a mohu přijít i v úterý a ve čtvrtek, protože jinak mi to pracovní doba neumožňuje, jsem maximálně spokojená. Bez fronty se od milých lidí rychle dozvím, co potřebuji a ještě mohu zaplatit v pokladně nájem, aniž bych musela běhat někde po budově.

Kdyby to takhle jako teď na Severu fungovalo i jinde, to by bylo pěkné“ sdělila nám spokojená zákaznice při odchodu ze zákaznického centra.

DOTACE ZELENÁ ÚSPORÁM opravíte a zateplíte dům, platíte méně

Vzhledem ke stále rostoucím nákladům na vytápění domu a stavebně technickému stavu bytových domů roste poptávka po dotaci z programu Zelená úsporám, která představuje možnost snížit náklady na vytápění natolik, že je jimi možné zpravidla zcela uhradit náklady na zateplení a opravu domu.

Výše dotace je natolik vysoká, že finanční zatížení domácnosti v domě se nezvýší. Z toho mají strach zejména senioři nebo rodiny s dětmi. Díky tomu je o dotaci obrovský zájem. Je proto nutné v případě zájmu rozhodnout se rychle. Od zaří 2009 byl otevřen dotační program „Zelená úsporám“ i pro panelové domy. V současné době byl rozšířen o možnost čerpání pro veřejné budovy.

Výše dotace pro panelové domy

Tento dotační program podporuje celkové zateplení obálky domu. Pokud dům po zateplení dosáhne měrné roční potřeby na vytápění max. 55 kWh/m² a dosáhne snížení měrné roční potřeby tepla o 40 %, je možné získat dotaci 1050,- Kč/ na m² vytápěné podlahové plochy. U panelových domů nelze žádat dotaci na částečné zateplení.

Výše dotace pro nepanelové domy

A.1 celkové zateplení domu

Pokud dům po zateplení dosáhne měrné

roční potřeby na vytápění max. 55 kWh/m² a dosáhne snížení měrné roční potřeby tepla o 40 %, je možné získat dotaci 1050,- Kč/ na m² vytápěné podlahové plochy.

Pokud dům po zateplení dosáhne měrné roční potřeby na vytápění max. 30 kWh/m² a dosáhne snížení měrné roční potřeby tepla o 40 %, je možné získat dotaci 1500,- Kč/ na m² vytápěné podlahové plochy.

A.2 dílčí zateplení domu

Pokud dům po zateplení dosáhne snížení měrné roční potřeby tepla o 20 %, je možné získat dotaci 450,- Kč/ na m² vytápěné podlahové plochy.

Pokud dům po zateplení dosáhne snížení měrné roční potřeby tepla o 30 %, je možné získat dotaci 600,- Kč/ na m² vytápěné podlahové plochy.

Nejen náklady na teplo jsou problém, ale i stav domu

Současným problémem bydlení v panelových domech nejsou pouze stále rostoucí náklady na vytápění, ale i zhoršování stavu konstrukce domu, především ve střešních konstrukcích a v obvodovém pláště. Domy, které dosud neprošly kompletní opravou by dnes jako novostavba neprošly kolaudaci, protože jednoznačně nesplňují požadavky normy ČSN 73 0540:2005 Tepelná ochrana budov.

Současný stav panelových domů je jako výsledek mnoha faktorů velmi individuální – různé stáří objektů, specifikum

dané lokality, rozdíly v konstrukčních soustavách, rozdíly v kvalitě výstavby, rozdíly v údržbě domů. Tento stav je konfrontován se současnými normativními požadavky (statická bezpečnost staveb, tepelně-technické normy, hygienické normy, požární bezpečnost staveb) a se současným standardem bydlení.

Komplexní a kvalitní oprava konstrukcí s cílem zlepšit co nejvíce užitných vlastností objektu v rámci jedné akce: nikoli pouze zateplení štitu za účelem odstranění plísni, ale komplexní oprava obvodového pláště budovy, střechy, oken, parapetů, balkónů, lodžií, soklu a stropu nad nevytápěným podzemím. Jedině taková oprava, při důsledném použití kvalitních ověřených systémů se správným řešením technických detailů a při dodržení předepsané technologie, může přinést:

- prodloužení životnosti domu o 30 až 50 let,
- snížení spotřeby energie o 30–60 %,
- zamezení vzniku dalších poruch panelové konstrukce,
- snížení nákladů na bydlení,
- snížení nákladů na údržbu a opravy,
- odstranění příčiny vzniku plísni na vnitřních stěnách,
- zlepšení architektonického vzhledu budovy,
- díky vyšší atraktivitě zvýšení tržní hodnoty nemovitosti.

V současné době nejfektivnější a nejekonomičtější způsob opravy obvodové

Pokračování na str. 7



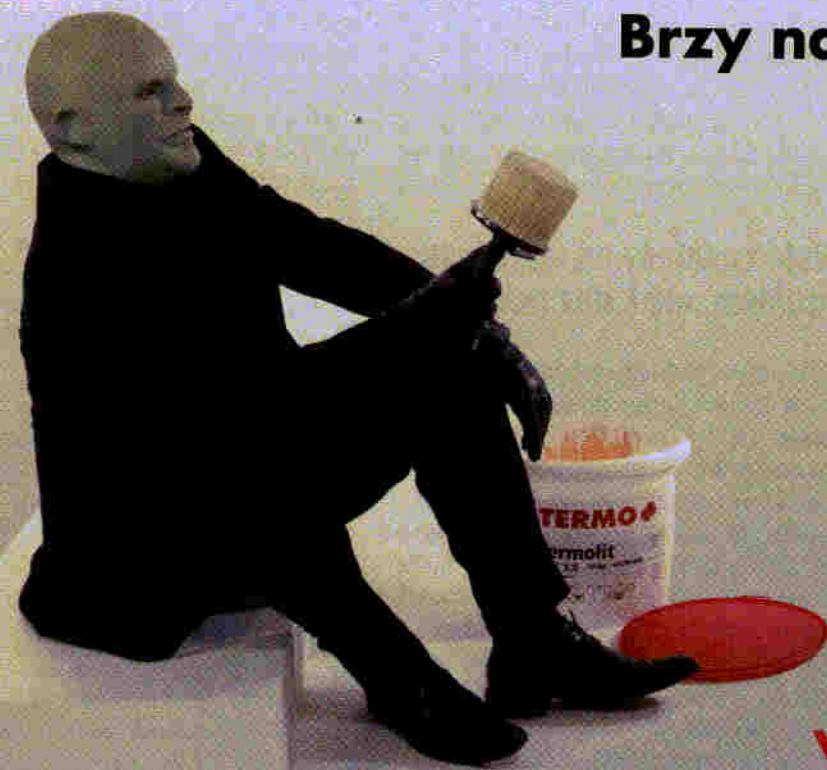
VÁŠ DODAVATEL:

- kontaktních zateplovacích systémů Termo+
- materiálů pro povrchové úpravy
- sanace betonu

NABÍZÍME:

- systémová a osvědčená řešení
- zaškolování realizačních firem
- kontrola kvality provádění na stavbě
- konzultační činnost

Brzy nashledanou ...



TERMO + s.r.o.

Všebořická 239/9

400 01 Ústí nad Labem

T (+420) 475 600 537

F (+420) 475 600 537

E info@termo.cz

www.termo.cz

ho pláště panelových domů je provedení sanace betonu a oceli, vždy však ve spojení s následným neprodleným provedením nové obálky pomocí kontaktního zateplovacího systému.

Financování

Zateplení objektu lze financovat za pomocí investičního úvěru, který lze splácat ze záloh na opravy (fondu oprav). Díky využití dotace, dosaženým úsporám ve vytápění a nízkým úrokovým sazbám nepředstavuje realizace zateplení zpravidla vyšší finanční zátěž pro jednotlivé domácnosti v porovnání se současným stavem, naopak představuje úsporu nákladů domácnosti a finanční zhodnocení nemovitosti.

Dotační program pokračuje, pro paneláky však pozastaven

Jelikož čerpání dotace z programu „Zelená úspora“ je časově omezeno (do 31. 12. 2012) a zároveň je tento program omezen objemem financí (20 miliard korun), po vyčerpání finančních prostředků bude tento program ukončen bez nároků.

Ministerstvo životního prostředí rozhodlo, že od 25. srpna dočasně přeruší přijímání žádostí pro panelové domy v rámci programu Zelená úspora. Všechny již přijaté projekty budou rádně zadáníistrovány. Původní oblasti podpory pro nepanelové bytové domy a rodinné domy pokračují a budou i nadále financovány beze změn.

Důvodem tohoto kroku je nutnost vyhodnotit po 12 měsících přijímání dosavadní průběh této části programu, provést analýzu skutečně čerpatelných prostředků, když v posledním období Státní fond životního prostředí ČR zaznamenal prudký nárůst nedostatků v projektové dokumentaci i samotné investiční připravenosti projektů. Výsledky analýzy budou zveřejněny začátkem příštího roku a budou podkladem pro další otevření programu. Přijímání dalších žádostí pro panelové domy bude možné se začátkem nové stavební sezony v roce 2011.

Vzhledem k situaci v čerpání dotace, je nutné s rozhodnutím neotálet a v případě zájmu začít s přípravnými projektovými pracemi.

SBD Sever je připraveno poskytnout

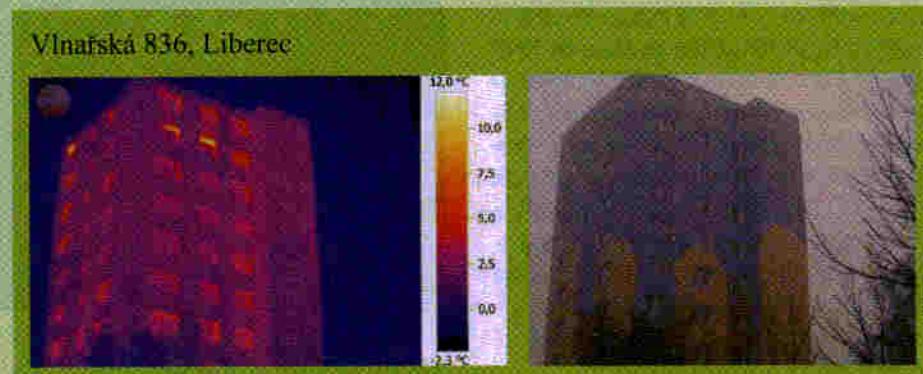
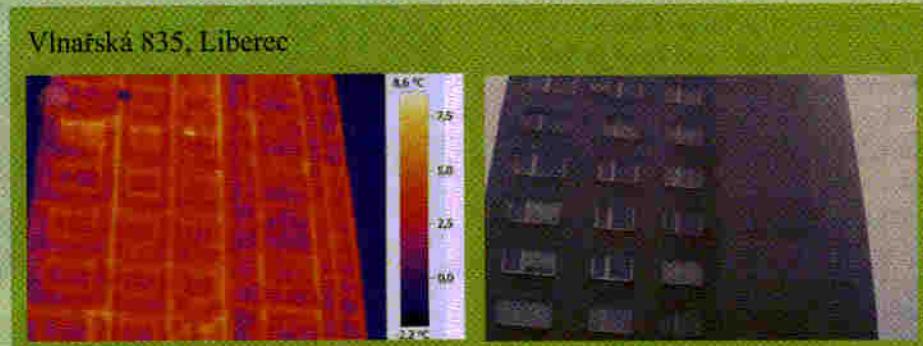
každému domu ve své správě v případě zájmu podrobnější informace, součinnost při vyřizování žádostí o dotaci a následnou technickou pomoc při realizaci rekonstrukce domu. Zateplení může být realizováno po odsouhlasení alespoň $\frac{3}{4}$ všech vlastníků jednotek v domě.

Zateplení se vyplatí i bez dotace

Dotace je příjemným motivačním nástrojem k rozhodnutí zrekonstruovat a zateplit dům. Zateplení se však vyplatí i bez

dotace, neboť významně snižuje náklady na teplo. Díky vysokým a stále rostoucím cenám tepla není návratnost vložené investice dlouhá.

Pro zajimavost uvádíme termovizní snímky 2 objektů stejného typu před zateplením a po zateplení (když je na snímku světlá barva, znamená to, že v tomto místě dochází k únikům tepla z objektu):



ROZHOVOR S BC. PETREM ČERNÝM

„Naše družstvo vítězstvím ve sporu s Teplárnou pomohlo nejen odběratelům tepla, ale všem Liberečanům“,

říká v rozhovoru u příležitosti 45. výročí založení předseda představenstva SBD Sever Petr Černý.

Vážený pane předsedo, úvodem našeho rozhovoru připomeňme 45. výročí vzniku SBD Sever. Jak se za ta léta toto bytové družstvo změnilo?

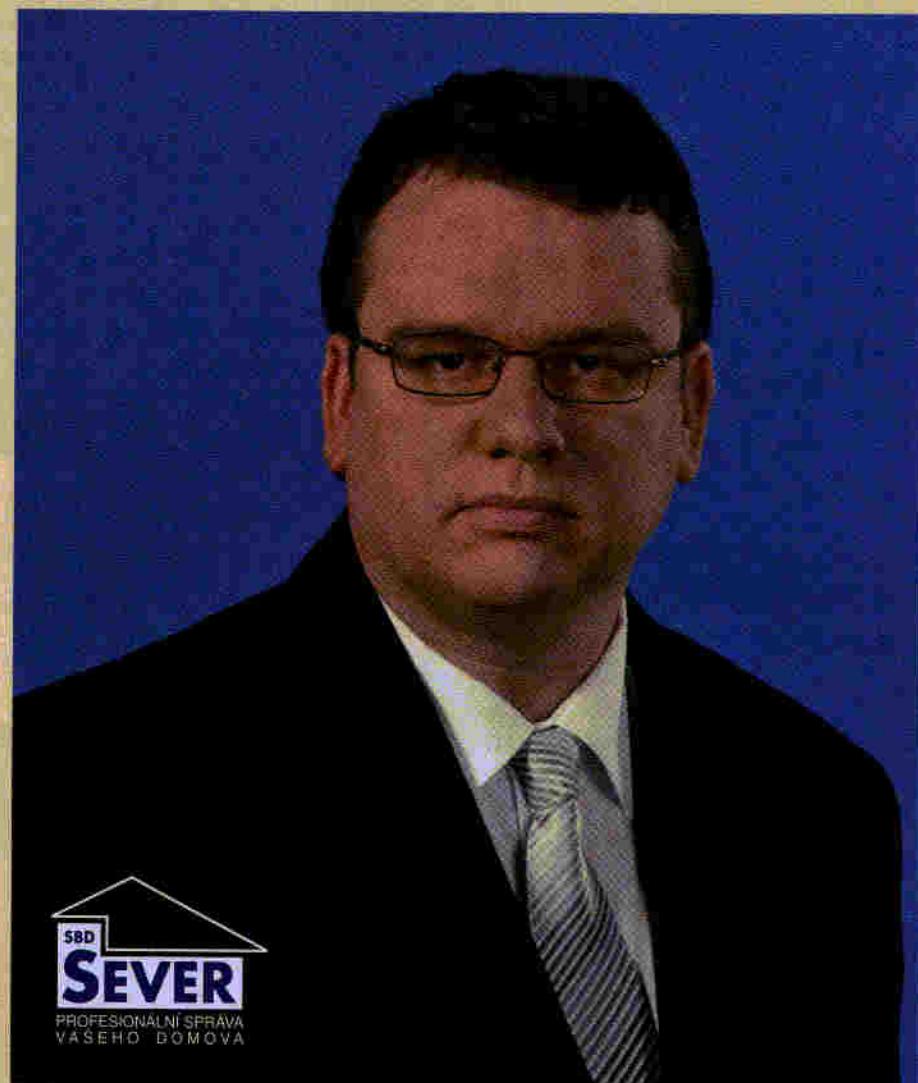
Stavební bytové družstvo Sever, podobně jako vlastně celé české bytové družstevnictví, prošlo nejvýraznějšími změnami po roce 1990. Řada lidí si družstevní formu vlastnictví spojuje zejména s minulým režimem, z pochopitelných důvodů neprávě v pozitivních souvislostech. Skutečností ale je, že družstevnictví je staré téměř 200 let. Nicméně bytové družstevnictví v České republice se po roce 1992 začalo ubírat směrem k transformaci velkých klasických bytových družstev. Přijetím zákona o vlastnictví bytů byla těmito družstvům uložena povinnost převádět byty do vlastnictví svých členů. Začala být preferována soukromá forma vlastnictví bytů. To mělo pochopitelně velké dopady i na SBD Sever.

Jaké dopady máte na myslí?

Zájem o převody bytů byl v devadesátých letech i později obrovský. Naše družstvo převedlo už přes 80% bytů do vlastnictví svých členů. Družstvo tak již nespravovalo a nespravuje jen svůj vlastní bytový fond, ale dnes převážně nemovitosti v majetku jiných osob, zejména stále vznikající společenství vlastníků jednotek nebo malá bytová družstva. Teto změně se muselo družstvo před lety přizpůsobit a do jisté míry i změnit své chování.

Jakým způsobem?

Některá družstva se převodům bytů všechně bránila a dodnes brání, my jsme naopak tu realitu převodů bytů pojali jako příležitost. Rekli jsme vznikajícím společenstvím, že máme zájem spravovat jejich domy i nadále a postupně jsme vytvořili velmi zajímavou a výhodnou



nabídku služeb v oblasti správy bytového fondu. Také jsme se rozhodli své služby nabídnout i dalším domům mimo dosavadní působnost družstva.

Jak jste v této činnosti úspěšní?

Když jsem v roce 2002 převzal řízení družstva, spravovali jsme 6.200 bytů. Ve většině případů šlo o družstevní domy, společenství vlastníků jsme měli jen třináct. V současné době spravujeme skoro 8.000 bytů, družstevních je kolem tisicovky, zato máme uzavřeno přes 150 smluv o zajištování správy se společenstvími vlastníků a dalšími subjekty. Stali jsme se největšími správci bytů v Liberci.

Kde spatřujete důvody tohoto příznivého vývoje?

Snažíme se již několik let vycházet našim zákazníkům vstří. Před sedmi lety jsme

vybudovali zákaznické centrum a zrušili úřední dny v pondělí a ve středu. Dneska je už samozřejmostí, že družstvo je přístupné takřka denně. K nám prováděné komplexní správě se snažíme přidat i něco navíc. Jako příklad můžu uvést výhodné pojištění nemovitosti, díky kterému ušetří naši klienti až 50 korun měsíčně při vyšším pojistném krytí, což je způsobeno objemem spravovaných domů. Nebo výhodné úročení běžných účtů společenství vlastníků ve spolupráci s bankou může přinést klientům další peníze. Jako družstvo máme u bankovních institucí silné postavení a jsme schopni 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 obchodních partnerů tohoto projektu. Neváhali jsme investovat do certifikace systému řízení jakosti, životního prostředí

a zejména bezpečnosti informaci. Zákazníkům tak můžeme garantovat, že s jejich daty bude zacházeno maximálně opatrně a obezřetně. Velký důraz klademe také na výběr a proškolování našich zaměstnanců. Součástí našich služeb je agenda vyřizování dostupných dotací nebo technické, právní a organizační poradenství, nejen prosté vedení účetnictví domu.

Nejsou služby v tak širokém rozsahu drahé?

Myslím, že ne. Jednak naši klienti ušetří při naší správě spoustu nákladů, jak jsem se zmínil, jednak jsou naše služby komplexní a kvalitní. Je jasné, že například zajištění bezpečnosti informací něco stojí. Není ale naším cílem poměrovat se s nějakým soukromníkem, který „čudlá“ účetnictví na jednom PC a jednou za rok vám pošle na průsvitném papíru osm čísel jako vyúčtování. Je sice o dvakrát měsíčně levnější, ale když něco budete opravdu potřebovat, tak budete mít smůlu. My se snažíme zákazníkům vyjít vstříc a hájit jejich oprávněné zájmy i nad rámec uzavřených smluv, jak tomu bylo například při sporu s Teplárnou Liberec.

Díky Vašemu úsilí Teplárná musela vrátit část zinkasovaných peněz za teplo. Spor družstva a dalších odběratelů tepla sledovala a sleduje už celá republika...

V sporu s Teplárnou Liberec bylo a je naším cílem zajistit účinnou ochranu spotřebitelů tepla a teplé vody v domech, které spravujeme, před jednostranným diktátem Teplárny. Ta měla ještě před dvěma lety snahu jednostranně určovat bez našeho souhlasu nejen cenu tepla, ale také další smluvní podmínky. Ukázalo se, že když vynaložíme úsilí a využijeme všech dostupných prostředků, jsme schopni čelit i tak kapitálově silným společnostem, jako jsou vlastníci tepláren v České republice i nepřízní státních orgánů, které mnohdy připomínají spíše fankluby těchto teplárenských společností.

Jak se povedlo, že Teplárná v Liberci vrátila všem odběratelům v Liberci miliony korun zpět?

FUNKE
V tom sporu šlo o navýšení ceny tepla a teplé vody v roce 2008. My jsme od samého začátku tvrdili, že Teplárná porušila podmínky kupní smlouvy a navýšení ceny uplatnila v rozporu se smlouvou. Po několika měsíčním dopisování s Energetickým regulačním úřadem, jehož úřední-

ci neměli absolutně zájem chránit zájmy spotřebitele, nám došla trpělivost a jménem družstva jsme podali žalobu. Protože bylo zřejmé, že Teplárná by neměla u soudu šanci, přistoupila na náš návrh vyrovnání a postupně vrátila cenu tepla na úroveň roku 2007. Cena roku 2007 tak platila až do konce září 2008. Podle zákona musí mít všichni odběratelé stejnou cenu, takže peníze vraceala všem odběratelům, nejenom družstvu. Díky aktivitě SBD Sever a dalších nadšenců tak ušetřili všichni Liberečané.

Máte na mysli ty, kteří odebírají teplo z Teplárny?

Nikoliv, ten problém liberecké Teplárny se týká všech. Já říkám, že naše družstvo vítězství ve sporu s Teplárnou pomohlo nejen odběratelům tepla, ale všem Liberečanům. Na Teplárnou jsou kromě domácností totiž napojeny i veřejné budovy, školy, školky a podobně, ve kterých předražené teplo platí všichni ze svých dani. Pro podniky v Liberci představuje vysoká cena tepla konkurenční nevýhodu, kterou musí dohnájet úsporami jinde, například na zaměstnancích. Vysoká cena tepla musí vadit i drobným živnostníkům a podnikatelům v Liberci, protože když domácnosti neplatili předražené teplo, mohli by za uspořené peníze rodiče koupit něco dětem, jit s nimi do kina nebo do bazénu, zajet na výlet a podobně.

Jak je teplo v Liberci předražováno?

Ty mechanismy jsme už několikrát popisovali. Jde například o předražené náklady paliva. Před dvěma lety mávali na setkání s odběrateli v Koloseu zástupci Teplárny fakturou za mazut, kde byla uvedena cena 9.600 Kč za tunu, přičemž Český statistický úřad uváděl v té době průměrnou cenu 6.200 Kč za tunu. Nebo jiný příklad. Ve forenzním auditu Teplárny Liberec byl zveřejněn vzorec výpočtu provize pro mateřskou společnost MVV Energie holding, kterou platila liberecká Teplárná za organizaci výběrového řízení na dodavatele mazutu. Ta provize byla vázána na odebrané zboží a liberecká teplárná poslala své mateřské společnosti provizi v rázech milionů korun. Za organizaci výběrového řízení, do kterého se přihlásil jeden uchazeč. A tak bychom mohli pokračovat.

Jaká jsou možná řešení této neradostné situace?

My jsme velmi brzy pochopili, že naše

lokální problémy vycházejí ze špatně nastavené legislativy, špatně fungujících kontrolních mechanismů státních orgánů a silné teplárenské lobby. Proto jsme se rozhodli přenést aktivity regionálního sdružení Teplo za 399,90 Kč na celostátní úroveň a založit občanské sdružení DOST!. Předpokládáme, že po získání početné členské základny a finančních prostředků budeme schopni účinně čelit tlaku teplárenské lobby a lépe působit na státní orgány i zákonodárce s cílem udělat v cenách tepla a teplé vody pořádek.

Jak bude vztah s Teplárnou Liberec pokračovat dál?

Dnes už víme, že kdybychom nevyvijeli takovou aktivitu ve vztahu k liberecké Teplárně, byla by cena tepla v Liberci už nad hranicí 900 Kč/GJ, jak je tomu už v některých lokalitách, kde se odběratelé tak aktivně nebránili. Zatímco před dvěma třemi lety byla cena v Liberci jednou z nejvyšších v republice, dnes už je v desítkách lokalit cena vyšší. Přesto nemůžeme být se současným stavem spokojeni, 650 Kč/GJ ve dvousložkovém systému ceny je pro nás příliš. Upozorňujeme Teplárnu na to, že tato cenová úroveň není dlouhodobě udržitelná a vyvolává poptávku po hledání alternativních zdrojů vytápění. Odpojování od Teplárny však zatím úspěšně brání Statutární město Liberec, které zamítá žádosti o umístění plynovodních připojek na svých pozemcích. Dokonce mi osobně pan primátor napsal dopis, v němž vysvětluje důvod zamítavého postoje města.

Jaký je váš názor na toto stanovisko primátora města?

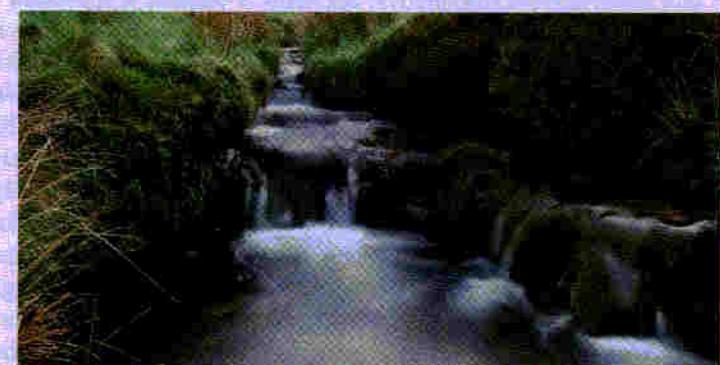
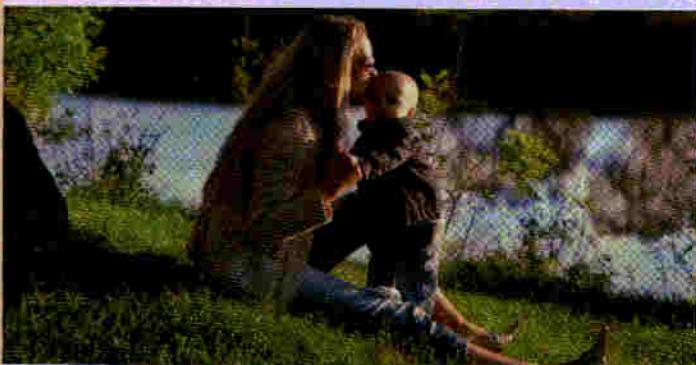
Postoj primátora města a města Liberce považuji za skandální. Zdůvodňovat nesouhlas s použitím pozemku města k vybudování plynových připojek do našich objektů tím, že by došlo k demontáži systému centrálního zásobování teplem, což je v rozporu se schválenou energetickou koncepcí města, je nehorázné. Komunální politici mají sloužit občanům města a přijímat takové dokumenty, které jsou v zájmu občanů a ne proti nim. V zájmu občanů města není platit předražené teplo z liberecké teplárny a není v zájmu občanů města, aby existoval platný dokument, který zakonzervuje monopolní postavení jednoho dodavatele tepla ve městě, protože ty objekty fakticky nemají možnost využít jiného zdroje.



abastor
HEATING SOLUTIONS



garance ceny tepla po dobu 20 let,
cena za 1 GJ 550 Kč
to vše bez vstupní investice



Komfort, kvalita, ekologie, nižší cena

www.abastor.cz

Navíc se jedná o nekalostní jednání, protože město je spoluústředníkem Teplárny a svým postojem brání konkurenci.

Ale odpojování od Teplárny by mohlo vyvolat rozpad celého centrálního systému zásobování teplem...

Z našeho pohledu je důležité, pustit do oblasti vytápění bytových domů konkurenci, tj. umožnit těm, kteří se chtějí

chovat jako nenařaný monopol a cenu tepla by snížila v závislosti na provedení dalších opatření, zejména v otázce investic do rozvodné sítě s cílem snížit tepelné ztráty. Cena jejich tepla by pak byla konkurenčeschopná v porovnání s jinými dodavateli. K rozpadu systému by nedošlo, došlo by k jeho žádoucímu zkvalitnění. Postoj města tak paradoxně přispívá k neochotě Teplárny ceny snižovat a investovat do rozvodů, protože

Jaké vidíte možné scénáře řešení?

My jsme připraveni domáhat se nápravy soudní žalobou a nás právnik již zaslal městu návrh na přehodnocení postoje města v této věci. Pokud k tomu nedojde, podá družstvo žalobu. Taková cesta by byla jistě úspěšná, ale časově náročná. Rychleji by bylo dosáhnout změny postoje města, eventuelně změny energetické koncepce. Tu schvaluji zastupitelé



PETR ČERNÝ

- nar. 17. listopadu 1973
- Od roku 1999 je členem představenstva Stavebního bytového družstva Sever, od roku 2002 je jeho předsedou a ředitelem.
- Vystudoval Střední ekonomickou školu v Liberci, oboř Všeobecná ekonomika a Vysokou školu Karlovy Vary, studijní program Právní specializace. Věnuje se také studiu komunikace a marketingu.
- Za jeho působení v SBD Sever získalo družstvo do své správy více než 1.600 bytů a stalo se největším správcem bytového fondu v Liberci.
- Veřejnosti je znám také jako bojovník proti vysokým cenám tepla. Spoluzaložil liberecké sdružení Teplo za 399,90 Kč a v současné době je předsedou celostátního občanského sdružení na ochranu spotřebitelů tepla DOST!
- Na základě žaloby družstva vrátila Teplárná Liberec neoprávněně zinkasované miliony korun svým odběratelům.
- Je ženatý a má dvě děti.

odpojit od Teplárny, aby tak učinili. Obavy o znečištění ovzduší nejsou na mísťě, máme připravena levnější a zejména ekologická řešení. Největším znečištěovačem ovzduší v Liberci je právě Teplárná Liberec. Domnívám se, že v opravové konkurenci by se Teplárná přestala

současnou vysokou cenu musí odběratel zaplatit a platí taky všechny ztráty. Dnes provozujeme několik plynových kotelen s náklady o 200 Kč/GJ nižšími, než je cena tepla z Teplárny Liberec. Podobné ceny lze dosáhnout i u výroby tepla tepelnými čerpadly.

města, což jsou volení zástupci města. Vzhledem k blížícím se komunálním volbám mají tuto věc v rukou Liberečané.

Za redakci Zpravodaje Severu přejeme, ať se věci daří a děkujeme za rozhovor.

JAK TO TAKÉ MŮŽE DOPADNOUT

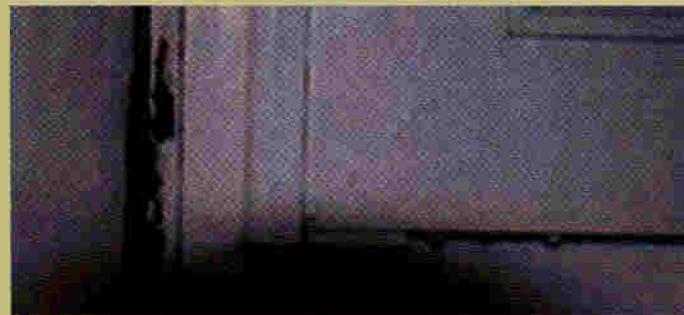
Výměna starých oken za plastová se může zdát velmi jednoduchou záležitostí, zvláště, je-li na trhu k dispozici hned celá stovka firem, které se výrobou a montáží plastových oken zabývají. I při této činnosti však musí být dodržována základní pravidla.



Zapomenutý ocelový osazovací rám starého okna v nadpraží a výměna vzduchu pouze přes „mikroventilaci“ extrémně ochlazuje nadpraží okna

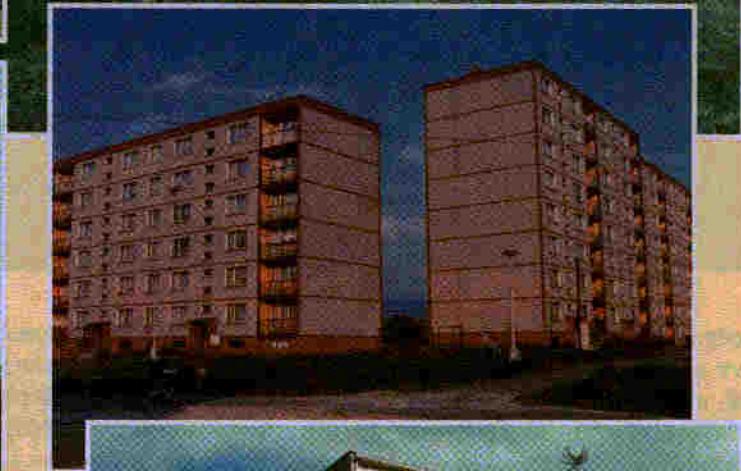
Jak to může dopadnout po opravové zimě, kterou jsme v poslední sezóně prožili, lze dokumentovat na následujících obrázcích. Tyto obrázky **nebyly** naštěstí pořízeny na objektech spravovaných SBD Sever.

Pokračování na str. 15



Okno osazené mimo hlavní tepelněizolační rovinu panelu, bez jakékoliv výměny vzduchu vede k vysoké kondenzaci vody na povrchu okna

HISTORIE A SOUČASNOST SBD ve fotografiích

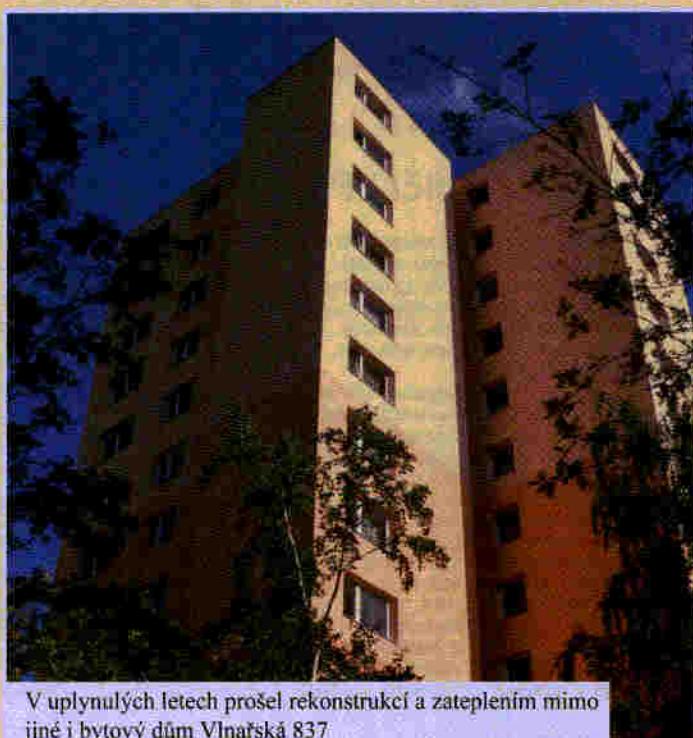


POZNÁVÁTE TATO MÍSTA?

Slavíme
45 let



V loňském roce s přispěním dotace z programu Panel proběhla kompletní rekonstrukce a zateplení objektu, včetně výměny výtahů v domě v ul. Pazderkova v Liberci



V uplynulých letech prošel rekonstrukcí a zateplením mimo jiné i bytový dům Vlnářská 837



Rekonstruovaný dům včetně zateplení.
Liberec - Sněhurčina



Modernizovaný a sanovaný dům
SVJ v Liberci - Pavlovicích

Liberecká „Hokejka“



SBD SEVER - DOBRA SPRÁVA PRO VÁS DŮM
www.sbdsever.cz

Největší správce bytového fondu v Liberci nabízí:

- Kompletní správu pro společenství vlastníků, bytová družstva, obce a další vlastníky nemovitosti
- Služby v oblasti účetní, ekonomické, technické, právní a organizační
- Levné a kvalitní pojistění nemovitosti
- Možnost využití klientské slevové karty
- Právní poradenství, bezplatné semináře
- Vyřizování dotačních programů a mnoho dalších výhod

Pro vypracování nabídky správy Vašeho domu kontaktujte:

Stavební bytové družstvo Sever – zákaznické centrum
Lipová 596/7, Liberec IV
Tel: +420 485 106 552, +420 777 334 333
E-mail: sbdsever@sbdsever.cz
www.sbdsever.cz



Expertní okenní systém pro panelové domy

- unikátní systém SULKO HR+ umožňuje větrání na principu rekuperace
- dodržení normy TPG 704 01 pro výměnu vzduchu v místnostech s plynovými spotřebiči
- minimalizace energetických ztrát



Investice do kvality se Vám vyplatí!



6102 ☎ 800 155 156 | www.sulko.cz

SULKO

Měněte okna v místnostech s plynovými spotřebiči? Pozor na normy

V lepším případě zákaz provozování plynových spotřebičů, v horším dokonce ohrožení života může mít za následek instalace nevhodných oken v místnostech, kde se nachází plynové spotřebiče. Vzhledem k tomu, že drtivá většina dodavatelů oken tuto skutečnost ignoruje, je třeba mít při volbě správných oken na paměti několik důležitých informací.

První z nich je typ plynového spotřebiče – A, B, nebo C. Pokud máte doma třetí uvedený, není situace nijak složitá. Tyto spotřebiče mají zajištěny vlastní přívod spalného vzduchu a výměnu oken lze provést běžným způsobem podle ustanovení ČSN 730540:2007.

V případě typů A a B je ale nutné zajistit přívod vzduchu pro spalování jinak, a to v množství, jehož výpočet určuje TPG 704 01 s ohledem na typ a výkon daného spotřebiče. Zde je nutné si uvědomit, zda se jedná o místnost, kde se

o výměnu vzduchu stará tzv. přirozené větrání okny. To je typické pro naprostou většinu obytných i panelových domů a z hlediska splnění TPG také bohužel nejproblematickější. **Předepsané hodnoty** pro přívod spalného vzduchu jsou prostřednictvím průvzdušnosti oken a dveří až na výjimečné případy nesplnitelné.

Uživatelům těchto obytných prostor hrozí nebezpečí v podobě otravy CO₂, k nimž v posledních letech dochází stále častěji. Plnění normy TPG také ověřují servisní prohlidky plynových spotřebičů, které provádí technici přísně instruovaní pro posuzování vlastnosti oken. Tito pak mohou zakázat provozování plynových spotřebičů, což může být pro obyvatele zejména v chladnějších obdobích roku velmi nepříjemné.

Jak se tedy uvedeným problémům vyhnout? Na výběr jsou v podstatě tři možnosti – výměna

spotřebiče A či B za C při modernizaci bytového fondu, zajištění přívodu vzduchu mimo stavební otvor (průduchy, větrací mřížky či tubusy) a nebo provedení úpravy oken a nastavení požadované průvzdušnosti, ovšem za cenu příslušných tepelných ztrát.

Negativní vliv třetí varianty na tepelněizolační vlastnosti otovorových výplní dnes řeší moderní profilové systémy umožňující větrání na principu rekuperace, například systém oken SULKO HR+. Rekuperace zachytává teplo unikající okny a využívá je k ohřevu vzduchu, který okny přichází do místnosti. Objem přiváděného vzduchu lze nastavit přímo s ohledem na potřeby dané místnosti, což minimalizuje energetické ztráty. Systém SULKO HR+ je schválen Českým sdružením pro technická zařízení pro výměnu vzduchu v místnostech s plynovými spotřebiči a jeho využití při výměně oken garantuje správné splnění normy TPG.

Pokračování ze str. 11



Bežný okenní rám přisazený k venkovnímu ozubu bez přerušení tepelného mostu a absence difuzní uzávěry způsobily totální zhodnocení připojovací spáry.

Všechny uvedené vady provedení dila (které hraničí s naivním „hobbysem“) jsou důsledkem podcenění návrhu a konstrukce tak exponovaných míst jako jsou otvorové výplně obálky panelového domu a jsou v přímém rozporu s českými zákony a normami, které striktně předepisují, jaké vlastnosti musí mít otvorová výplň, která má být zabudována do panelového domu. Samozřejmě nelze shrnout, v takto krátkém textu, všechny závady a pochybení, kterých se výrobci a dodavatelé otvorových výplní pro panelové domy ustavičně dopouštějí, ať už z neznalosti nebo v honbě za maximálním ziskem, bez ohledu na dlouhodobou funkčnost dodaného díla. Jedná se zejména o kotvení oken, jejich statické návrhy a dodržování technologických postupů předepsaných dodavateli jednotlivých profilových systémů.

Požadavek na kritické povrchové teploty.

Jak již bylo uvedeno, české zákony a normy striktně předepisují, jaké vlastnosti musí mít otvorová výplň, která má být zabudována do panelového domu. Tyto požadavky se nevztahují pouze na okno samotné, ale i na místo, kde je okno připojeno na vnitřní ostění konstrukce budovy a mají hodnotu 10.2°C pro okno a 13.6°C pro ostění při venkovní teplotě -15°C .

Nedostatečně propeněná připojovací spára a rám přitlačený k venkovnímu ozubu panelu bez přerušeného tepelného mostu (na obrázku výše). Vlivem této chyby dochází k ochlazování vnitřních povrchů jak okna, tak ostění, pod teplotu rosného bodu a k tvorbě kondenzátu, který je následován plisněmi. Současně dochází ke vzniku trhlin mezi rámem okna a stěnou, které jsou zdrojem další vlhkosti, např. zatečením.



Venkovní „vodotěsná“ úprava připojovací spáry



Vnitřní „parotěsné“ provedení připojovací spáry

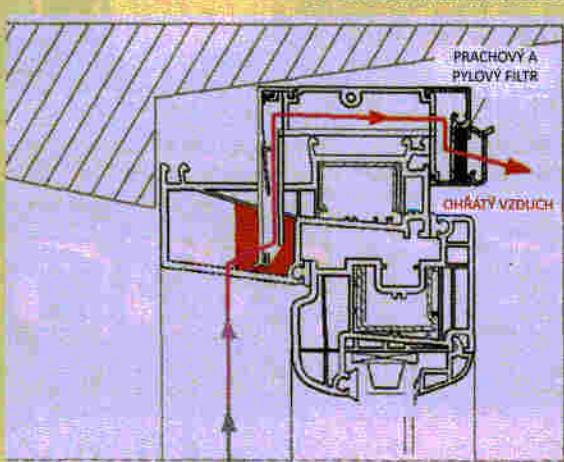
Správné řešení spočívá v osazení okna tak, aby se nedotýkalo venkovního ostění a dokonale vyplněné spáře. Pro povrchovou úpravu napojení okna na stěnu je pak vhodné použít systémové prvky, které umožňují dilataci okna vůči stěně bez vzniku trhlin.

Požadavek na minimální hygienickou výměnu vzduchu

Současně je důležité dbát na zajištění minimální hygienické výměny vnitřního vzduchu. ČSN 730540 definuje nutnost zajištění násobnosti výměny vzduchu za hodinu pro jednotlivé místnosti domu. Bez dalších úprav dosahují nová okna téměř nulové průvzdušnosti, a proto ti uvědomělejší z dodavatelů se snaží o více či méně úspěšné „znetěsnění“ oken. Nejběžnějším a zcela nevhodným řešením je často nabízená tzv. mikroventilace nebo čtvrtá poloha kliky, která odtečeuje celé okno, zcela degraduje zvukovou neprůzvučnost okna a funguje jen pokud je nastavena.

Vlivem nedostatečné výměny vzduchu zůstává vlhký vzduch v místnosti a vodní páry v něm obsažené kondenzují na površích, kde je tato vlhkost ideálním prostředím pro růst plisní. Správné řešení respektuje různé nastavení množství vyměnovaného vzduchu v závislosti na velikosti místnosti a její výšce nad terénem. Některé systémy umožňují splnění této požadavky současně, využitím větrání na principu rekuperace. Při této úpravě dochází k nasávání venkovního vzduchu tepelně izolovanou komorou v profilu a jeho částečnému ohřátí vlivem tepelných

Pokračování na str. 19



Sdružení Czech Handicap

511 07 Krava 42, plníta Rovensko pod Troskami



Sdružení, zaměřené
na služby
pro zdravotně
postižené
občany a seniory



OTEVŘENÁ POVODŇOVÁ FINANČNÍ SBÍRKA

Občanské sdružení Czech Handicap
vedené předsedou Jiřím Sedláčkem pořádá Otevřenou
finanční sbírku 2010 pro obce Libereckého
kraje postižené ničivými záplavami.

Vybrané finanční prostředky budou použity na
nákup materiálu a věcí podle aktuálních požadavků
starostů postižených obcí.

Pomůže jakkoliv finanční částka.

Za Váš projev humanity a velikého lidství děkujeme.

Číslo účtu: 43-7579070287/0100

variabilní symbol: 082010

Info na tel.: 608 739 953, 725 365 192

www.czechhandicap.cz

e-mail: info@czechhandicap.cz

Energizer

Až 680
digitálních snímků

Fungují od
-40 do +60 °C

Baterie
s nejdélší
výdrží na světě*

LITHIOVÉ BATERIE



varima

VARIMA a.s.

Vaše liberecká elektřinářská společnost

- Kompletní elektromontážní práce a dodávky včetně revizí
- Výroba elektrických rozvodů, řídících a spínacích zařízení
- Zabezpečení údržby a revizí



www.varima.cz Tel.: 485 107 528
knorr@varima.cz Gsm: 606 723 599

AUEX LIBEREC

barvy laky ■ kolorovací centrum
■ velkoobchod ■ maloobchod

PRIMALEX

CAPAROL

- prodej barev a laku
- kolorovací centrum Primalex a Caparol
- míchání barev na počítači
- provádění malířských a natěračských prací

Avex Liberec s.r.o., Ještědská 52/39 Liberec 7
avex.liberec@volny.cz • tel 486135006
www.avexliberec.cz

ista

Je to tak snadné.



Pomáháme trvale řídit a šetřit kritické zdroje

Rádiový systém symphonic® 3

- odemy bez nutnosti vstupu do bytu a nainstalování soukromého uživatelského bytového jednotek
- pravidelný i nahodilý monitoring spotřeb
- energetický management

ista Česká republika s.r.o.
Jeremiášova 947 - 155 00 Praha 5
Tel. 296 337 511 ista@ista.cz

www.ista.cz

TOPENÍ • VODA • INSTALACE



BARNA THERM

TEPELNÁ ČERPADLA • SOLÁRNÍ KOLEKTORY

Mob.: 777 180 227 • Tel.: 485 163 936

E-mail: info@barnatherm.cz

Dr.M.Horákové 14/79, 460 07 Liberec

Dotace "ZELENÁ ÚSPORÁM"



PRÁVNÍ PORADNA



Může SVJ podnikat?

V našem domě již vzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou, máme vlastní výbor a stanovy. Náš výbor uvažuje, že by naše společenství mohlo začít podnikat, abychom si vydělali na nezbytné opravy. Je to vůbec možné?

Tuto problematiku upravuje zákon o vlastnictví bytů (zák. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů – zejména novela č. 451/2001 Sb.), konkrétně v § 9 odst. 1, kde se výslově uvádí: „Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve věté první.“

Z výše uvedeného vyplývá, že společenství může například pronajmout společné části domu, může dodávat teplo z vlastní kotelny i jiným fyzickým a právnickým osobám, může provádět činnosti, které souvisejí se společnými částmi domu. Společenství však v žádném případě nemůže provádět žádnou soustavnou podnikatelskou činnost za účelem dosažení zisku (nebo ztráty), která je upravena živnostenským či jiným zákonem, například obchodovat, vyrábět nějaké výrobky či provozovat restauraci apod.

Kolik vlastníků musí souhlasit s opravami?

Letos na jaře jsme měli schůzi našeho společenství vlastníků. Na schůzi se podle prezenční listiny dostavilo 72% vlastníků. Bylo nutné odsouhlasit některé důležité opravy v domě, protože někdy, když hodně prší, zatéká stře-

chou. Přestože všichni, co byli na schůzi, s touto opravou souhlasili, dostali jsme informaci, že to nebylo schváleno, protože nás na schůzi bylo málo. Je to pravda, když nás tam byla většina a všichni byli pro?

Ano, je to pravda. Výše zmíněnou problematiku řeší zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů. Právě díky přijaté novele tohoto zákona v roce 2005 došlo ke změně, která se týká potřebného souhlasu s modernizacemi, rekonstrukcemi, stavebními úpravami a opravami společných částí domu. V paragrafu 11 odstavce 5) zákona se výslově uvádí:

„K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluúčastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tří čtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.“

K této právní úpravě bych podotkl, že záměrem této drobné novely zákona bylo zúžit okruh přijatých usnesení shromáždění vlastníků, pro který zákon vyžadoval 100% souhlas všech vlastníků. Dřívější právní úprava měla za následek, že zejména v oblasti modernizaci či rekonstrukcí nebylo tyto možnosti provádět, protože tento záměr mohl vedovat byť i jeden vlastník. Avšak při tvorbě návrhu došlo k tomu, dle mého názoru ne právě šťastně, že do této kategorie byly zařazeny i stavební úpravy a opravy společných částí domu.

V praxi tak dochází nezřídka k situacím, že plánovaná oprava nemůže být shromážděním schválena zejména z důvodu nedostatečné přítomnosti členů společenství na shromáždění, byť samotné shromáždění může být v mnoha jiných, běžných bodech svého jednání usnášení schopné (jak správě uvádíte v dotazu, shromáždění vlastníků je usná-

šení schopné, sejde-li se nadpoloviční většina vlastníků). Z výše uvedeného můžeme konstatovat, že na vaší schůzi ke schválení plánovaných oprav chyběly minimálně 3% vlastníků.

V případě Vašeho společenství lze doporučit, aby ti, kteří nemají v úmyslu se jednání účastnit, zplnomocnili jinou osobu k účasti a jednání na shromáždění vlastníků. V odůvodněných případech lze usnesení společenství vlastníků přijímat mimo shromáždění písemnou formou, tzv. per rollam. V takovém případě doporučují zakotvit použití tohoto postupu do stanov společenství vlastníků.

Nechceme být členy společenství vlastníků

Nastěhovali jsme se do bytu v panelovém domě, který jsme koupili od předchozího vlastníka. Zjistili jsme, že v domě existuje společenství vlastníků jednotek. Jsme jeho členy, přestože jimi být nechceme a nikdo nás k tomu nemůže nutit? Můžeme si založit v domě vlastní společenství?

Problematiku členství ve společenství vlastníků jednotek upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v § 9 odst. 5 a 6. Zákon jednoznačně stanoví, že „členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluúčastnicki jednotky jsou společnými členy společenství“. Členy společenství se mohou stát vlastníci jednotek buď v den vzniku společenství podle zákona o vlastnictví bytů nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že členství ve společenství vlastníků je vázáno výhradně na vlastnictví jednotky (bytové nebo nebytové) v předmětném domě, a takový vlastník se často i nedobrovolně stává členem společenství vlastníků.

K Vaší druhé otázce. § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů stanoví, že „společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených

Katalog koupelen objednávejte na:
www.siko.cz nebo na tel. 800 11 44 44

Siko
KOUPELNY

Fotodokumentace použitá s přeznamenoučkou
Siko je značka patřící k produkci firmy Siko,
nikoli všem výrobkům z katalogu výrobce.



Liberec

Sousedská ul.
vedle Globusu

Růžodol

Tel: 481 001 050



liberecká prodejna má rozlohu 1.400 m². Kromě rozsáhlé prodejní plochy disponuje také 800 mistrovými skladů. Sortiment této pobočky zahrnuje kompletní koupelnové vybavení: od obkladů o dlažeb, přes vany, sprchové kouty, vodovodní baterie, sanitární keramiku, armatury, bojlerky až po koupelnový nábytek či koupelnové doplňky. Otevírací doba maloobchodní prodejny je každý den včetně sobot a nedělí od 9 do 19 hodin.

Využijte:

- Třetí přání zdarma prodlouženo do 31.12
- Akční cenová nabídka

Pokračování ze str. 15

ztrát rámu. Do místnosti pak vstupuje přes prachový a pylový filtr speciální uzavíratelnou klapkou.

Absence vnitřní parozábrany způsobuje stav, kdy vlhký vzduch prostupující spárou, kondenzuje v místě rosného bodu, zvlhčuje izolant, tím zhoršuje tepelněizolační vlastnosti PUR pěny a roztačí kruh „horší izolace – rychlejší vznik kondenzátu atd.“. Důsledkem je pak degenerovaná spára s povrchovou teplotou blízkou teplotě venkovní, kde kondenzace vzniká již na povrchu spáry a dochází k vzniku plísní v ostění (viz obrázek vpravo).



Degenerovaná spára s povrchovou teplotou blízkou teplotě venkovní, kde kondenzace vzniká již na povrchu spáry a dochází ke vzniku plísní v ostění.

PRÁVNÍ PORADNA

se správou, provozem a opravami společných částí domu...“ Z principu fungování společenství vlastníků a jeho postavení není možné, aby v jednom domě působilo více společenství vlastníků.

Usnášení schopnost shromáždění vlastníků

Měla bych dotaz k problematice fungování Společenství vlastníků bytových jednotek. Není mi moc jasné, kdy je shromáždění vlastníků usnášení schopné. Ve stanovách SVJ je psáno: „jsou-li přítomni členové spol., kteří mají většinu hlasů.“ Prosím o vysvětlení pojmu „mají většinu hlasů“. Kolik je to procent z plochy bytových jednotek? Kdy je tedy shromáždění usnášení schopné?

Odpověď na Váš dotaz je obsažena v § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů – Zákon o vlastnic-

Pokračování ze str. 17

tví bytů, kde se uvádí, že „Při hlasování je rozhodující velikost spoluživnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu“ – velikost spoluživnických podílů se určuje podle § 8 odst. 2 následovně: „Velikost spoluživnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.“ Pojem většina je myslím zřejmý: aby shromáždění bylo usnášení schopné, je nutné, aby byla na shromáždění přítomna nadpoloviční většina hlasů vlastníků – tj. aby součet spoluživnických podílů přítomných vlastníků na shromáždění byl vyšší než 50%. Upozorňuji ale, že pro přijetí usnesení v celé řadě věci zákon vyžaduje jinou kvalifikovanou většinu, popsanou

v § 11 odst. 4 a 5:(4) K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. (5)

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluživnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Bc. Petr Černý

KUPÓN NA PIZZU ZDARMA !

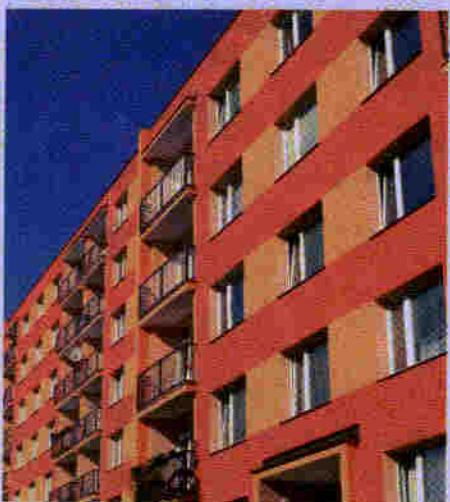
KUPÓN NA PIZZU ZDARMA !

(při zakoupení druhé pizzy
ve stejně
nebo vyšší hodnotě)

Platí pro konzumaci v restauraci
La Fonduta Liberec
nebo na rozvoz pizzy do 31. 3. 2011

Použití kupónu hlase při objednávce.

Jeronýmova 576, Liberec 7 (vedle hal Dukly Liberec)
Tel.: 485 151 261, otevřeno Po - Ne 08 - 23 hod.
www.lafonduta.cz



VÝROBA TEPLA V ČR

je věcí veřejnou

Výroba tepla má v České republice určena svá přesná pravidla, cena je regulována Energetickým regulačním úřadem, hliadána Státní energetickou inspekcií a vše je řízeno Ministerstvem průmyslu a obchodu. Přesto si výrobci tepla, teplárny a výtopny, dělají mnohdy co chtějí. Proč?

Výroba tepla je věcí veřejného zájmu, jak hovoří Energetický zákon. Výrobce tepla dostane licenci a musí se podřídit pravidlům, která určuje legislativa. Jeden z pravidel je i takové, že do ceny tepla se mohou promítat jen specifické

a oprávněné náklady. A tak se teplárny snaží. U firem svých vlastníků a jiných spřátelených společností objednávají různé služby, pronájmy zařízení, topné oleje, opravy, údržbu a další věci, aby vytvořili pokud možno co největší množství takových, do kalkulace tepla, uznatelných nákladů. Výsledek je zřejný. Teplárny hospodaří se ztrátou, v lepším případě se ziskem blízko nuly, mateřské a spřátele firmy bohatnou, spotřebitel zaplatí za teplo tolik, že se nestáčí ani divit a teplárny tvrdí, že teplo nemůže být levnější, protože by byly ve ztrátě.

Státní úředníci si vzájemně přehazují stížnosti spotřebitelů jako horký brambor, a když už mají na stole oprávněnou stížnost, tak stěžovatele upozorní na nedostatečnou legislativu. A v zákonodárném sboru, světe div se, se veškeré návrhy na zpřísňení regulace a kontroly činnosti tepláren, rozplynou v pozměnovacích návrzích druhého čtení.

Zkušenosti z některých regionů z posledních několika let však ukazují, že bojovat proti silné teplárenské lobby je možné. Díky aktivitě zástupců spotřebitelů z řad bytových družstev a dalších spotřebitelů v Liberci se podařilo dosáhnout dříve nemožného. Liberecká Teplárna pod těhou soudní žaloby přistoupila na dohodu a všem libereckým spotřebitelům vrátila peníze za neoprávněně účtované teplo a teplou vodu v roce 2008. Díky aktivitě členů občanského sdružení na ochranu spotřebitelů tepla, které vystupuje pod názvem DOST! vrátila liberecká teplárna v součtu přes 12 milionů korun zpět na účty odběratelů, včetně jednotlivých domácností. Občanské sdružení nyní rozšiřuje své působení po celé České republice, aby se mohlo stát rychle kvalitním protipolem silného teplárenského sdružení a partnerem pro zainteresované státní instituce, které připomínají spíše fan kluby teplárenských a dalších energetických společností, namísto plnění své zákonné role ochrany spotřebitele, který bude vždy tou slabší stranou vzájemného smluvního vztahu.

OTIS 1 in service

- SVĚTOVÁ JEDNÍČKA NA TRHU ZDVIHACÍCH ZAŘÍZENÍ SE 150 LETOU TRADICI -
- DODÁVÁ, MODERNIZUJE A SERVISUJE VÝTAHY, ESKALÁTORY A POHYBLIVÉ
CHODNIKY

KOMPLEXNÍ NABÍDKA PRO MODERNIZACE A SERVIS VÝTAHŮ

- Odstranění bezpečnostních rizik v souladu s ČSN EN 81-80
- Variabilní řešení „na klíč“
- Výběr technického řešení, designu, montážního procesu i způsobu financování
- Propracovaný program servisních služeb
- Bezplatný celostátní dispečink pro hlášení poruch OTISLINE 800 107 525
- Certifikát kvality ISO 9001:2000

NOVÁ ŘADA VÝTAHŮ Z VÝROBNÍHO ZÁVODU OTIS BŘECLAV SPECIÁLNĚ
NAVŘEŽENA PRO CELKOVOU REVITALIZACI VÝTAHŮ VE VŠECH PANELOVÝCH
DOMECH V ČR

GON2 Nova*

Bezpečnost, spolehlivost, komfort jízdy, snížení provozních nákladů

- Tichý a kompaktní bezpřevodový pohon
- Unikátní patentované nosné ploché polyuretanové pásky
- Možnost zvětšení kabiny
- LED osvětlení, výběr dekoru kabiny
- Rozšíření dveřního vstupu



KONTAKTY NA REGIONÁLNÍ ZASTUPCE OTIS

Vladimír Krebs
ředitel oblasti severní Čechy
e-mail: vladimir.krebs@otis.com
tel.: 724 228 221

Vítězslav Žemlička
obchodní zastupce modernizační severní Čechy
e-mail: vitezslav.zemlicka@otis.cz
tel.: 724 228 204

OTISLINE 800 107 525
bezplatná telefonní linka
celostátní nonstop dispečink

OTIS a.s., BB Centrum – Office Park
Želivská 1449/8, 140 00 Praha 4
www.otis.cz



Vzniklo celostátní sdružení na ochranu odběratelů tepla „DOST!“

Staňte se i vy jeho členy!

Sdružení DOST! vzniklo koncem roku 2009 jako protiváha Teplárenského sdružení ČR. Jeho hlavním cílem je ochrana odběratelů tepla proti praktikám monopolních tepláren a dosažení spravedlivé ceny tepla. Podle kalkulaci sdružení se musí cena tepla na většině míst v České republice dostat pod čtyři sta korun. Tato cena neupírá teplárně přiměřený zisk a zajišťuje jí dostatek prostředků na údržbu a rozvoj. Oporou činnosti sdružení DOST! je Zákon č. 458/2000 (Energetický zákon), §17, od. 5, písm. j).

Mezi jeho zakládající členy patří liberecké sdružení Teplo za 399,90!, které bojuje proti přemrštěným cenám tepla v Liberci (SBD SEVER, LADA MARTIMEX, Alexandr Kendík, BD Vackova) a dále s jeho požadavky souhlasí desítky subjektů. Předsedou sdružení byl zakládajícími členy zvolen předseda představenstva SBD Sever v Liberci Petr Černý.

Hlavní požadavky sdružení DOST!

(zdroj: www.dost-os.cz): Výroba tepelné energie je výrobou ve veřejném zájmu. Přesto již po mnoho let odběratel není rovnoprávným partnerem: teplo je neoprávněně předražené, jeho cena a smluvní podmínky jsou odběratelům vnucovaný, mnozí dodavatelé zneužívají monopolního postavení a stále zdražují. Státní orgány mlčky přihlížejí, většina politické reprezentace straní kapitálu. Stížnosti a námitky odběratelů nikdo neřeší, dodavatelé je bagatelizují a zesměšňují. Kdo se ozve, je terčem šikany ze strany tepláren i úřadů. Takové nespravedlnosti už máme dost! Neodpiráme dodavatelům právo na přiměřený zisk. Chceme však spravedlivou cenu tepla a teplé užitkové vody!

Naše požadavky:

1. Trh s teplem musí být liberalizován, jako je tomu u jiných typů energií. Stát musí umožnit vstup do rozvodních sítí více subjektům, jak to vyžadují principy tržního hospodářství.

2. Dodavatel i odběratel musejí mít rovnoprávné postavení. Výše ceny tepla a teplé užitkové vody musí záviset na dohodě, nesmí to být jednostranný diktát tepláren. V souvislosti s tím musí být přepracovány státní energetická koncepce i regionální energetické koncepce, které nesmí zvýhodňovat jednu ze stran.
3. Cena tepla musí být přiměřená. Podle našich kalkulací se musí dostat pod úroveň 400 Kč za gigajoule. Cena vyšší je neekonomická, nespravedlivá a nezákoná a pro systém centrálního vytápění likvidační, neboť odběratelé si začnou zřizovat vlastní kotelny.
4. Kontrola oprávněnosti nákladů na výrobu tepla musí být veřejná, neboť výroba tepelné energie je výrobou ve veřejném zájmu. Není možné náklady tajit a odběratelům diktovat ceny, jejichž oprávněnost je pochybná a zdůvodňuje se křížovými součty faktur. Tvorba ceny a hospodaření teplárny musí být kontrolováno formou pravidelného forenzního auditu, který provedou firmy nominované odběrateli, s respektováním obchodních pravidel a obchodního tajemství.
5. Paliva se musí nakupovat za nejnižší možnou cenu a musí poskytovat nejvyšší možnou energetickou účinnost. Je třeba vyloučit prostředníky a překupníky.
6. Je nutné zavést efektivní kontrolu kvality paliv, jejich energetické hodnoty a kontrolu splodin vypouštěných do ovzduší. V současnosti dochází k záměnám jednotlivých typů paliv, což má vliv na cenu tepla a na splodiny vypouštěné do ovzduší.

WWW.DOST-OS.CZ

7. Ceny pro koncového spotřebitele musí odrážet pohyb cen palivové složky na světových trzích. Zdražení vstupů na burzách je vždy důvodem ke zvyšování cen tepla, zlevnění vstupů na burzách však takový vliv na pokles cen nemá. Odběratelé jsou připraveni respektovat pohyb cen palivových složek, budou-li takové pohyby průkazné, účtované minimálně čtyřikrát za rok a kontrolovatelné. Ceny, za které dodavatel nakupuje palivo, musejí být veřejně a srovnatelně.
8. Dodavatelé musejí poskytovat přehledné a vypovidající informace o cenách dodávané tepelné energie. Tyto ceny musejí být jednoduše a jasně srovnatelné a průhledné.
9. Stát musí zavést cenovou regulaci prostřednictvím cenových úrovní a stanovit absolutní horní hranici cen.
10. Zisk výrobců tepelné energie nesmí překročit přiměřenou úroveň, tedy může dosáhnout maximálně 12 % z obratu za výrobu tepelné energie. Mechanismy omezující zisk na přiměřenou úroveň existují a jsou ve vyspělých ekonomikách hojně využívány.
11. Dodavatelé musejí bezodkladně snížit ztráty v rozvodech a zvýšit energetickou účinnost, jak to nařizuje směrnice EU o energetické účinnosti. Tepelné ztráty v rozvodech vyšší než 10 % musejí jít na vrub dodavateli, který je za stav rozvodů zodpovědný, a ne být bezostyšně přeúčtovány odběratelům.
12. Je nutné zavést měření spotřeby tepla a teplé užitkové vody na patách objektů. Tak budou odběratelé hradit pouze skutečnou spotřebu a dodavatelé budou nuceni k údržbě rozvodních sítí, aby zamezili tepelným ztrátám.
13. Výrobci tepla musejí dodávat tepelnou energii až ke spotřebiteli. Tak se vyloučí prostředníci, kteří cenu zbytečně navýšují.
14. V představenstvech tepláren chceme zástupce s právem veta při stanovení cen tepla.

Je důležité podpořit aktivity sdružení svým aktivním členstvím. Členem sdružení mohou být bytová družstva, společenství vlastníků jednotek, další právnické i fyzické osoby. Přihlášky jsou k dispozici na webových stránkách sdružení www.dost-os.cz.

Členský příspěvek pro bytová družstva a společenství vlastníků je 39,90 Kč ročně za každou bytovou jednotku v domě.

Členství fyzických osob podléhá členskému příspěvku 500,-Kč/ročně.



REKONSTRUKCE VÝTAHŮ



JIŽ 15 LET TRADICE

MODERNIZACE A VÝROBA VÝTAHŮ S PROFESSIONÁLY.

- kompletní výtahy • rekonstrukce • modernizace • servis výtahů •
- vlastní projekční činnost • výroba a montáž • atypické výtahy •
- zámečnická výroba • stavební činnost • prášková lakovna •

NABÍZÍME VÁM:

- 15-letou zkušenosť v oboru výtahů
- výtah dle vašich požadavků
- zvýšení nosnosti a užitnosti výtahů
- výstavbu nebo opravu šachty
- provedení na klíč
- možnosť financování

KONTAKTUJTE NÁS:

SÍDLO SPOLEČNOSTI:

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

POBOČKA PRAHA:

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

• info@msv-lbc.cz • www.msv-lbc.cz • info@msv-lbc.cz • www.msv-lbc.cz • info@msv-lbc.cz •

**centrum
regenerace panelových domů**

Vás zve na odborný tématický seminář

PROGRAMY NOVÝ PANEL A ZELENÁ ÚSPORÁM PRO BYTOVÉ DOMY V PRAXI A JAK DÁL?

přednášky povídají:

JUDr. Jan Wagner, ředitel Státního fondu bydlení

Ing. Irena Plecková, náměstkyňa ředitelky Státního fondu bydlení

Bo. Petr Černý, SBD Sever Liberec

Ing. Martin Hanák, Svaz českých a moravských bytových družstev

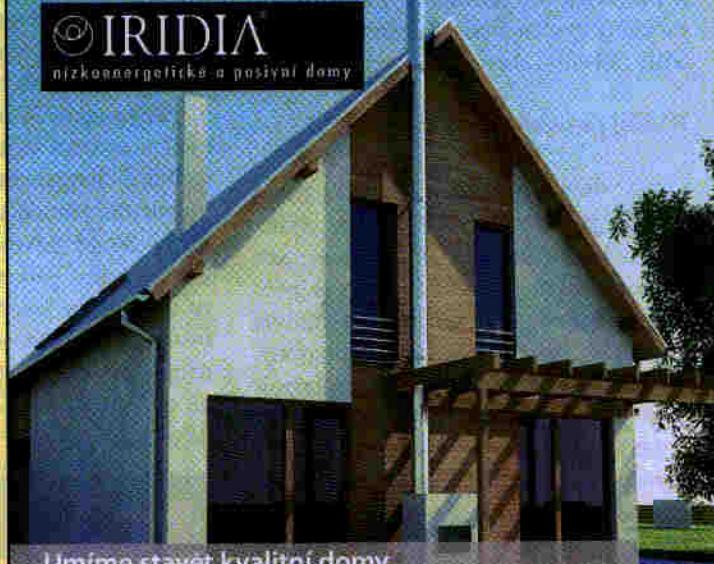
a další

datum semináře: 12. 10. 2010, doba konání: od 9.00 hodin
místo konání: salonek Centra Babylon, Nitranská 1, Liberec

vstup volný

www.panelcentrum.cz

IRIDIA
nízkoenergetické a pasivní domy



Umíme stavět kvalitní domy
v nízkoenergetickém i pasivním standardu
a specializujeme se na výrobu mobilních domů.

www.iridia.cz

info@iridia.cz

+420 602 583 773

+420 485 152 259

Odborný dodavatel

Zelená úsporám

©IRIDIA

staví ze systému

EURO PANEL

Zelená úsporám

OSF 2000, s.r.o.

OSF 2000, s.r.o. byla založena v druhé polovině roku 1998. Hlavní podnikatelskou činností je stavební výroba převážně charakteru HSV a PSV včetně oblasti sítí spojených se specializací na zhotovení zateplovacích systémů panelových domů a opravy a rekonstrukce střechy, zateplení.



Systém environmentálního managementu, ČSN EN ISO 14001:2005

Systém řízení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, OHSAS 18001:2008

System řízení kvality, ČSN EN ISO 9001:2009

Integrovaný systém řízení, ČSN EN ISO, OHSAS

Rozsah činnosti:

zateplovací systémy & kompletní poradenství

- sanace panelových domů
- opravy střech - hromosvodu - revize
- náterý konstrukcí
- kompletní zednické práce
- čištění světlíků všemi jejich opravy
- demolice prapce - odvoz sutě
- zajistění dotace z programu ZELENA ÚSPORÁM
- zajistění dotace z programu NOVÝ PANEL
- phén spoluúčast při vyřizování dotačních programů
- projednání investičního zaměru
- předběžný odhad nákladu
- stavebně technické posouzení
- energetický audit
- projektovou dokumentaci pro stavební povolení a provádění stavby
- graficky havlí
- položkový rozpočet
- pomoč při projednání úvěru
- pomoč ve stavebním řízení



*nové,
větší...*

nákupní a zábavní centrum

FORUM
LIBEREC

od 23. září 2010

my
liberec



H&M

GANT



dm
ZDE JSEM ČLOVĚKEM
ZDE NAKUPUJI



Palace
CINEMAS

HUMANIC

