

**55% sleva na pojištění Vaši
domácnosti pro klienty
SBD Sever**

**Proč se dělají revize
elektroinstalace?**



**Dotační program pro sídliště
Rochlice v plném proudu**

Křížovka na léto

PROJEKT KLIENTSKÝCH KARET PŘEHLED PARTNERŮ:



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 za sortimentu barvy, laky, míchání 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, Mob.: 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 svářečskými pracemi, dále výrobou žebírkového pletiva, výrobou konstrukcí, výrobou balkónového zábradlí, sklepních kójí apod.



Vekra, a.s.

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



OTTMAR 1918 a.s.
Hanychovská 622/1, 460 07 Liberec 3

Poskytuje slevu ve výši 10 % na české prací prostředky špičkové kvality značky QUEEN. Slevu lze uplatnit v podnikové prodejně na téže adrese.



Moto Auto Shop

Zabýváme se prodejem náhradních dílů a autodoplňků všech dostupných značek na našem trhu. Chceme nabídnout komplexní servis služeb spojeným s náhradními díly.

web: www.moto-auto-shop.cz, tel.: 608 100 602 nebo 777 358 887



Na trh přichází nová česká značka pracích prostředků Snow **QUEEN**, která zahrnuje prací prášky, prací gely a aviváže.

Filosofií značky je nabídnout nekompromisní kvalitu a přinést zákazníkům pocit, že za své peníze zakoupili výrobek, který splňuje nebo i předčí jejich očekávání.

Pro členy SBD Sever
SLEVA 10%
na nákup vysoce kvalitních
pracích prostředků
nové české značky QUEEN.

Slevu lze uplatnit v podnikové prodejně
Hanychovská 622/1, Liberec
(přímo u zastávky Staré pekárny)
i pro dovoz až domů..

ZBOŽÍ VÁM
DOVEZEME AŽ DOMŮ.
Jednorázové dovozní 30,- Kč
Při nákupu nad 500,- Kč dovoz zdarma.
Objednávky rozvozu
na tel.: 602 466 060, 737 702 740

S námi pere
i Slovan Liberec



www.kralovskeprani.cz

V tomto čísle:

- Projekt klientských karet – představujeme hned dva nové partnery našeho projektu klientských karet.
- SBD Sever přichystalo pro své klienty zajímavou nabídku na atraktivní slevu na pojištění Vaší domácnosti – více informací v článku ředitele makléřské společnosti NPS Víta Kociána.
- Kontaktní seznam zaměstnanců SBD Sever 2013.
- Proč se dělají pravidelné revize elektroinstalace a hromosvodů? – odpověď naleznete v článku Allana Janečka.
- Okénko pro členy SBD Sever – v posledním červnovém týdnu se konalo shromáždění delegátů družstva.
- Představujeme Vám Integrovaný plán rozvoje města s podporou oprav a modernizací bytových domů – v Liberci se tento dotační titul týká sídliště Rochlice.
- Právní úprava společenství vlastníků jednotek v televizním zpracování – Zpravodaj Severu přetiskuje obsah třetího a čtvrtého dílu televizního cyklu televize RTM, který vznikl ve spolupráci s SBD Sever.
- Právní poradna Mgr. Gabriely Šolcové – tentokrát naleznete odpověď na otázku možného podnájem družstevního bytu.
- Zábavná křížovka PhDr. Šillara nechybí ani v dnešním čísle Zpravodaje
- Vyberte si z aktuální nabídky realit SBD Sever na poslední straně našeho Zpravodaje

Foto na titulu:



Zateplení štítové stěny domu v ulici Žitná v rámci dotačního programu EU IPRM Rochlice

Možnost pojištění Vaší domácnosti s nepřekonatelnou slevou 55%

SBD Sever vyjednalo ještě lepší podmínky pojištění pro své klienty

Jak mnozí víte, makléřská firma NPS Group s.r.o. je již několik let smluvním partnerem Stavebního bytového družstva Sever v oblasti pojištění. Na jaře letošního roku naši makléři na schůzce s panem ředitelem SBD Sever Ing. Mgr. Petrem Černým probírali možnosti rozšíření nabídky na pojištění majetku (domácnosti) členů družstva případně majitelů bytů v jeho správě. Cílem bylo využít pro klienty SBD Sever množstevní slevy.

S touto poptávkou firma NPS Group oslovila současného pojistitele SBD Sever pojišťovnu Allianz. Pracovníci liberecké pobočky Allianz pojišťovny připravili opravdu velmi zajímavou možnost pojištění, o které bych Vám chtěl napsat pár slov.

Nabídka pojištění domácností pojišťovny Allianz je rozdělena do tří variant. Od základních rizik až po komplexní krytí s opravou mimořádným rozsahem pojištění. Každý si tak může vybrat podle svých potřeb a finančních možností. Standardem je profesionální přístup od sjednání smlouvy až po likvidaci pojistných událostí.

A v čem spočívá kouzlo nabídky pro klienty SBD Sever?

Pojišťovna Allianz Vám na pojištění domácnosti poskytne exkluzivní slevu ve výši 55%.

Podmínkou pro získání slevy je sjednání schůzky pro nabídku pojištění prostřednictvím pracovníků SBD Sever. Tím bude zachováno Vaše soukromí a ušetřen Váš čas. Nikdo Vás nebude obtěžovat po telefonu nebo v době, kdy se Vám to nehodí.

K tomu se přidává možnost využití servisu naší makléřské firmy, např. při vysvětlení nejasností v pojistných podmínkách nebo likvidaci pojistných událostí.

Ušetřit finance, či se lépe zajistit, to je cílem této akce. Proto doporučujeme kontaktovat pracovníky SBD Sever a za jejich asistence si nechat prověřit stávající pojištění. Zkuste si nechat nabídnout novinky, které pojišťovna Allianz nabízí. Ať už je to pojištění Vaší elektroniky pro případ přepětí v el. síti, nebo pojištění osobních věcí v automobilu, nebo kočárku v kočárkárně.

Rozhodně zkontrolujte, zda máte uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. To by mělo být součástí Vaší pojistky v dostatečném rozsahu a také co se týče výše pojistné částky. Regresní řízení s pojišťovnou, která zastupuje poškozeného, je bez pojištění odpovědnosti velmi nepříjemná záležitost.

Doufám, že toto rozšíření servisu SBD Sever přivítáte a přinese Vám to, co od něho Váš správce očekává, větší klid a pohodu při bydlení.

Za sebe Vám přeji krásné prázdniny a dovolené a těším se na další spolupráci.

Vít Kocián

obchodní ředitel

NPS Group s.r.o. - pojišťovací makléř

KONTAKTNÍ OSOBA PRO POJIŠTĚNÍ DOMÁCNOSTI:

pan Martin Gadas, SBD Sever

tel.: 485 106 572

mobil: 777 750 991

e-mail: gadas@sbdsever.cz

KONTAKTNÍ SEZNAM SBD SEVER LIBEREC

Úsek ředitele

		telefon	mobil
Černý Petr, Mgr. Ing. cerny@sbdsever.cz Skype sbdsever.cerny	ředitel	485 106 552	777 733 151
Šolcová Gabriela, Mgr. solcova@sbdsever.cz Skype sbdsever.solcova	právník	485 106 552	777 760 781
Peláková Romana, Bc. pelakova@sbdsever.cz Skype sbdsever.pelakova	týmová asistentka personalistka	485 106 552	777 750 990
fax-sekretariát		485 106 570	

Úsek technický

		telefon	mobil
Gatter Martin, Ing. gatter@sbdsever.cz Skype sbdsever.gatter	manažer bytové správy, vedoucí úseku	485 106 572	777 750 995
Gadas Martin gadas@sbdsever.cz Skype sbdsever.gadas	bytový manažer, vedoucí byto- vých manažerů a techniků	485 106 572	777 750 991
Bezucha Michal bezucha@sbdsever.cz Skype sbdsever.bezucha	bytový manažer	485 106 572	777 760 786
Pleštil Jan plestil@sbdsever.cz Skype sbdsever.plestit	bytový technik	485 106 572	775 735 520
Vácha Aleš vacha@sbdsever.cz Skype sbdsever.vacha	bytový technik	485 106 572	777 750 993
Prchlík Lukáš prchlik@sbdsever.cz Skype sbdsever.prchlik	energetik	485 106 544	775 735 590
Polívková Marcela polivkova@sbdsever.cz Skype sbdsever.poliv- kova	provozní stavební technik, převody bytů a garáží	485 106 552	777 752 562

Úsek ekonomicko-organizační

		telefon	mobil
Dušková Lucie, Ing. duskova@sbdsever.cz Skype sbdsever.duskova	hlavní ekonom, vedoucí úseku	485 106 598	775 735 583
Tschernayová Eva tschernayova@sbdsever.cz Skype sbdsever.tscher- nayova	hlavní účetní	485 106 598	777 760 782
Mravcová Eva mravcova@sbdsever.cz Skype sbdsever.mravcova	vedoucí zákaznického centra člen.a klient. evidence	485 106 544 485 106 552	777 760 783
Kubátová Sandra, Ing. kubatova@sbdsever.cz Skype sbdsever.kubatova	zákaznické centrum administrativa, poda- telna	485 106 552	777 334 333
Maršálková Adéla marsalkova@sbdsever.cz Skype sbdsever.marsal- kova	zákaznické centrum správa pohledávek	485 106 599	777 752 561
Mračková Hana mrackova@sbdsever.cz Skype sbdsever.mrackova	zákaznické centrum pokladna, účetní	485 106 552	775 735 585
Červinková Pavlína, Bc. cervinkova@sbdsever.cz Skype sbdsever.cervinkova	účetní společenství vlastníků	485 106 545	775 735 514
Andrová Jitka androva@sbdsever.cz Skype sbdsever.androva	účetní společenství vlastníků	485 106 598	775 735 587
Voslářová Štěpánka voslarova@sbdsever.cz Skype: sbdsever.voslarova	účetní společenství vlastníků	485 106 545	775 735 513
Vávrová Jindřiška vavrova@sbdsever.cz Skype sbdsever.vavrova	účetní společenství vlastníků	485 106 598	775 735 516
Pirošková Alexandra, Bc. piroskova@sbdsever.cz Skype: sbdsever.piroskova	účetní společenství vlastníků	485 106 598	777 760 785
Balázová Kateřina balazova@sbdsever.cz Skype sbdsever.balazova	účetní nájmu	485 106 545	775 735 514
Srnová Jitka srnova@sbdsever.cz Skype sbdsever.srnova	mzdová účetní	485 106 545	775 735 515
Pokorná Eva pokorna@sbdsever.cz Skype sbdsever.pokorna	finanční účetní	485 106 545	775 735 589
Drastíková Karla ceskalipa@sbdsever.cz Skype sbdsever.ceskalipa	Kancelář Česká Lipa účetní	487 522 315	775 735 589

ZÁKAZNICKÉ CENTRUM - Mob.: 777 334 333;
Tel.: 485 106 552
DISPEČINK - Mob.: 777 760 783; Tel.: 485 106 599;
Fax.: 485 106 570
E-mail: sbdsever@sbdsever.cz

PROČ SE DĚLAJÍ PRAVIDELNÉ REVIZE ELEKTROINSTALACE A HROMOSVODŮ?

Bydlíme společně v domech, kde se setkáváme se sousedy. Jsou to vchody, sklepy, schodiště a výtahy. Společné prostory společně udržujeme v čistotě a pořádku. To co je pro nás všechny důležité, aby byly bezpečné.

Proto budu psát o tom co znám, čemu rozumím. A to je elektroinstalace a hromosvody, které dnes nazýváme podle čtyřech nových norem LPS. To, že vycházejí nové normy nemění nic na faktu, že při pravidelné revizi posuzuje revizní technik dotčené zařízení podle norem a předpisů platných v době jeho výstavby. Taky je nutné si uvědomit, že ten kdo vám to posuzuje a kterého jste si najali, musí mít platné osvědčení, což vyčtete z jeho razítka a platnost je pět let. Máte-li podezření a nedůvěru, obraťte se na TIČR.

Revize elektroinstalace, jak se má správně jmenovat, dle zákona č.73/2010 Sb. se v současnosti provádí dle ČSN 33 2000-6, lhůta platnosti je dána ČSN 33 1500. Aby zpráva byla platná, musí mít revizní technik k dispozici od provozovatele tzv. „Protokol o určení vnějších vlivů“ dle ČSN 33 2000-1 ed.2, 33 2000-4-41 ed.2, 33 2000-5-51 ed.3. Nelze jej nahradit větou v revizní zprávě, že revizní technik si určil sám..... Ale je pravdou, že vypracování tohoto protokolu si provozovatelé většinou zadávají u revizního technika. Nutností je ovšem vytvoření tříčlenné komise. Bez tohoto protokolu je revize neplatná.

Co se při revizi posuzuje? Je to celková bezpečnost dotčeného zařízení. Pokud revizní technik najde nesoulad s předpisy, запиše neshodu do zprávy, nejlépe uvede dotčenou normu. V žádném případě nesmí navrhopvat termín odstranění. Pro průhlednost a odbornost této zprávy je vhodné neshodu vyfotit, zdokumentovat a ti důslednější pořizují i fotodokumentaci jednotlivých rozváděčů termokamerou.

Tím se dostáváme k podstatě věci. Mylný je názor, že mi je jedno na kolik stránek a jak je revize vypracována a že to nejdůležitější je pro

mne razítko. Pokud mi revizní zpráva slouží jako důkaz o mé péči o bezpečnost, pak při škodní události bude pojišťovna plnit o té míry jak bylo činěno. A tak se může stát a to se již děje, že díky nekvalitní revizi a údržbě je plnění jen ze 40%.

Revize hromosvodu je v Liberci ve většině případů posuzována dle ČSN 34 1390 z roku 1969. Postup je obdobný jako u elektroinstalace. Četnost je většinou 5 let.

Posledním tématem, které je zcela opomíjeno je nouzové osvětlení. Pokud byl dům postaven s nouzovým osvětlením dle projektové dokumentace, je nutno tak k němu přistupovat.

Funkční nouzové osvětlení revidujeme jednou za pět let stejným způsobem jako elektroinstalaci, jen nám je navíc k dispozici ČSN EN 1838. Dále jsme povinni provádět roční provozní zkoušky dle vyhlášky č. 246/2001 Sb.

Nefunkční či demontované nouzové osvětlení chybí do té doby, dokud nedojde i ke změně projektové dokumentace. To je však málo pravděpodobné, že by si tuto zodpovědnost vzal někdo tzv. na triko. Existuje však elegantní řešení, jak tato technologicky staře koncipovaná zařízení nahradit. Samostatná nouzová svítidla s vlastním zdrojem a variant existuje několik.

Pravidelné revize domácností nejsou předepsány, ale jelikož většinou nedisponujete výchozí revizní zprávou a svoji domácnost si pojištíte, doporučuji si nechat pravidelnou revizi elektroinstalace bytu provést. Zlegalizujete tím stávající stav zařízení a kutění vaše, či předchůdců.

Preji Vám hodně kvalifikovaných odborníků a bezpečný provoz vašeho domova.

Allan Janeček
www.aje.cz



KÉNKO

PRO ČLENY SBD SEVER

Netradičně až v posledním červnovém týdnu se konalo pravidelné každoroční shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Sever, což je nejvyšší orgán velkého bytového družstva, který nahrazuje členskou schůzi družstva. Setkání se konalo již tradičně ve velkém sále Grandhotelu Clarion Zlatý lev v Gutenbergově ulici v Liberci. Z celkového počtu 46 řádně zvolených delegátů bylo přítomno 42 členů shromáždění, což je vynikající účast přes 90%. Kromě tradičních, zákonem povinných bodů k projednání, kterými jsou zejména schválení účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku, se delegáti věnovali zejména projednání návrhu změn stanov družstva v souvislosti s novou právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014 a také rozhodovali o realizaci projektu výstavby polyfunkčního domu v ul. Bažantí.

Delegáti schválili účetní závěrku družstva za rok 2012 a schválili přidělení zisku z hos-

podaření v loňském roce ve výši 147 tis. Kč po zdanění do sociálního fondu družstva. Rozsáhlé změny stanov, kterých bylo celkem 57, byly shromážděním schváleny, stejně tak jako záměr výstavby budovy v ulici Bažantí. Tento projekt představíme blíže čtenářům Zpravodaje Severu v některém z dalších vydání.

V doplňovacích volbách do představenstva SBD Sever byl za bývalého člena JUDr. Jaroslava Sokola delegáty zvolen nový člen představenstva Ing. Karel Šeliga.

Usnesení z právě skončeného shromáždění delegátů naleznete na našich webových stránkách www.sbdsever.cz. Zde také naleznete aktuální znění stanov, které vstoupí v účinnost od 1. 1. 2014.



IPRM – Integrovaný plán rozvoje města V Liberci se podpora bytových domů týká sídliště Rochlice

Integrovaný plán rozvoje města obsahuje soubor časově provázaných akcí (projektů), které jsou realizovány ve vybrané zóně města. Díky plánu je možné koordinovat a soustředit aktivity a zdroje na řešení nejzávažnějších identifikovaných problémů komplexním způsobem.

Cílem IPRM je zvýšit kvalitu života obyvatel ve vybrané zóně a okolí prostřednictvím revitalizace veřejných prostranství a regenerace bytových domů. Stejně tak i zlepšit prostředí pro obyvatele zóny ohrožené chátráním a sociálním vyloučením včetně zvýšení bezpečnosti a zlepšení image vybrané části města.

Město Liberec pro tento Integrovaný operační program (IOP) spolufinancovaný ze strukturálních fondů vybralo lokalitu sídliště Rochlice, které splnilo kritéria pro výběr území pro intervence v oblasti bydlení v rámci oblasti intervence 5.2 IOP. Tato lokalita jako jediná splnila alespoň tři z kritérií uvedených v nařízení Komise (ES) č. 1828/2006, článku 47, z nichž dvě musí být kritéria uvedená pod písmeny a) až h).

Kritéria pro výběr zóny:

- a) vysoká úroveň chudoby a vyloučení;
 - b) vysoká úroveň dlouhodobé nezaměstnanosti;
 - c) neuspokojivý demografický vývoj
 - d) obzvláště znečištěné životní prostředí;
 - e) nízká úroveň ekonomické aktivity;
 - f) významný počet přistěhovalců, etnických skupin, příslušníků menšin nebo uprchlíků;
 - g) nízká úroveň vzdělání, významné nedostatky v oblasti dovedností a velký počet žáků, kteří předčasně opouštějí školu;
 - h) vysoký stupeň kriminality a delikvence;
 - i) poměrně nízká úroveň hodnoty nemovitostí
 - j) vysoká energetická náročnost budov
- Obytná zóna musí zahrnovat nejméně 500 bytových jednotek.

Dotační program má dvě části. První část se týká revitalizace veřejných ploch, zeleně, komunikací, hřišť či míst pro odpočinek a kulturu. Druhá část dotačního programu podporuje rekonstrukce na panelových domech ve vybrané zóně (ulice Burianova, Dobiášova, Halasova, Ježkova, Na Žižkově, Pazderkova, Seifertova, U Potůčku, Žitná). **První část** provádí a hradí majitel pozemku, tj. město Liberec, s dotací ve výši 85% z celkových uznatelných nákladů. **Druhá část**, kterou mohou využít jednotliví vlastníci domu, tj. společenství vlastníků, bytová družstva, fyzické osoby vlastníci bytový dům, je podporována dotací ve výši 40% celkových způsobilých nákladů.

Stavební bytové družstvo Sever se aktivně zapojilo do čerpání dotací z tohoto dotačního programu. V rámci osmi výzev vyhlášených městem Liberec **podalo celkem 47 projektů** se žádostí o dotaci **v celkové hodnotě více než 52 mil. Kč**. Město Liberec schválilo SBD Sever 41 předložených projektů.

Počet žádostí podaných v rámci jednotlivých výzev:

	počet žádostí podaných SBD SEVER	počet žádostí schválených městem Liberec	požadovaná dotace (40 % nákladů)	schválená výše dotace
Výzva č. 1	25	výzva zrušena	----	----
Výzva č. 2	10	10	25,50 mil. Kč	25,50 mil. Kč
Výzva č. 3	2	2	3,105 mil. Kč	3,105 mil. Kč
Výzva č. 4	4	1	4,581 mil. Kč	0,163 mil. Kč
Výzva č. 5	1	0	0,780 mil. Kč	0 Kč
Výzva č. 6	12	10	7,037 mil. Kč	6,586 mil. Kč
Výzva č. 7	9	9	3,830 mil. Kč	3,830 mil. Kč
Výzva č. 8	9	9	7,960 mil. Kč	7,960 mil. Kč

SBD Sever v rámci programu IPRM již úspěšně realizovalo v období od roku 2010 do června 2013 celkem 13 projektů.

V roce 2010 byly provedeny v objektu Žitná 823-824, Liberec nové výtahy, okna ve společných prostorách, rozvody vody a kanalizace s celkovou dotací ve výši 646 444,-Kč; objekt Halasova 899 se dočkal nového výtahu, sklepních oken a byla provedena spodní hydroizolace domu. Zde dotace činila 471 893,-Kč.

V roce 2011 byla na objektu Žitná 827-828 provedena rekonstrukce a nástavba střechy. I v tomto případě činila dotace 40 % celkových výdajů, tj. 341.793,- Kč.

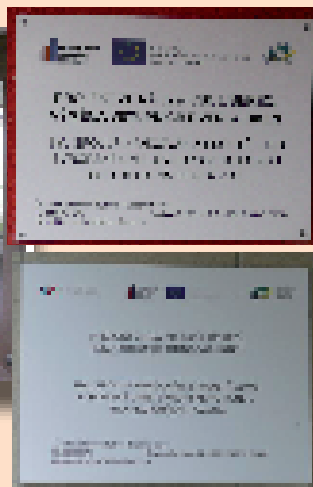
V loňském roce byla prováděna výměna výtahů v objektu Žitná 825, 826 a Halasova 895, 896, na objektu Žitná 825-826 byla dále, s využitím dotačního programu, provedena oprava a zateplení střešního pláště. Objekt Žitná 829-830 využil dotaci na výměnu oken a dveří ve společných prostorách. Společenství vlastníků U Potůčku 620-621 provedlo kompletní opravu a zateplení objektu. Obdržená dotace v roce 2012 činila více než 3,8 mil. Kč.

Na jaře 2013 byla zahájena rekonstrukce a zateplení štitových stěn objektu Žitná 745-746, Liberec. V letošním roce je ještě v plánu provedení rekonstrukce objektu Žitná 823-824, výměna výtahů v domě Na Žižkově 807-808 a Dobiášova 859-861, výměna oken ve společných prostorách v objektu Dobiášova 859-861 a rekonstrukce společných prostor domu Pazderkova 868-869.

Do poloviny roku 2015, kdy tento dotační program bude ukončen, plánuje SBD Sever provést investiční akce na objektech Žitná 745-746; Žitná 821-822; Žitná 829-830; Na Žižkově 809-810; Na Žižkově 853; U Potůčku 612-614; U Potůčku 620-621; Dobiášova 859-861; Pazderkova 866-867; Halasova 897-898.

Všechny uvedené provedené projekty byly úspěšně spolufinancovány z prostředků evropské unie, evropského fondu pro regionální rozvoj.

Michal Bezucha, technický úsek SBD Sever
Použité zdroje: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR;
www.strukturalni-fondy.cz



Právní úprava společenství vlastníků jednotek v televizním zpracování

Zpravodaj Severu přetiskuje obsah třetího a čtvrtého dílu televizního cyklu televize RTM, který vznikl ve spolupráci s SBD Sever

Na sklonku loňského roku odvysílala místní televizní stanice RTM čtyřdílný cyklus pořadů, který se týkal základů právní problematiky existence společenství vlastníků jednotek. Autorem scénáře tohoto pořadu je předseda SBD Sever a jeho ředitel Ing. Mgr. Petr Černý. Protože tento pořad vzbudil mimořádný divácký ohlas a ne všichni členové společenství vlastníků mají přístup k internetu, kde je možné všechny díly shlédnout, přináší Zpravodaj Severu v tomto čísle přepis třetího a čtvrtého dílu tohoto cyklu. (první dva díly byly zveřejněny v minulém čísle našeho Zpravodaje).

V minulém, v druhém pokračování našeho pořadu, jsme si řekli něco o vzniku, zániku, členství a orgánech společenství vlastníků jednotek. Řeč je tedy o vlastnickém bydlení v bytových domech s větším množstvím bytů. Je proto důležité, jak a kým je dům řízen. V dnešním dílu se proto zaměříme na pravomoci jednotlivých orgánů společenství a na problematiku hlasování.

Jak jsem již uvedl v minulém díle, nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Je tvořeno všemi členy společenství, tedy všemi vlastníky jednotek v domě. Do jeho výlučné působnosti patří volba a odvolávání členů výboru, pověřeného vlastníka, kontrolní komise nebo revizora. Mezi další nejvýznamnější pravomoci patří měnit stanovy, rozhodovat o opravách, modernizacích a rekonstrukcích, schvalovat účetní závěrku, určovat výši příspěvku členů společenství na správu domu a pozemku, stanovovat výši záloh za služby a způsob jejich rozúčtování, rozhodovat o změně osoby správce, rozhodovat o výši odměn pro členy výboru, schvalovat rozpočet apod. V neposlední řadě shromáždění rozhoduje o všech skutečnostech, které si k rozhodnutí vyhradilo.

Výbor společenství vlastníků je nejen statutárním, ale i výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje o věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

Jednoduše řečeno, všechno ostatní, co není zákonem, stanovami nebo usnesením shromáždění svěřeno k rozhodování shromáždění, řeší a rozhoduje výbor. Výbor mimo jiné také disponuje zpravidla finančními prostředky společenství, proto je dobré vybrat do vedení společenství lidi spolehlivé a bezúhonné.

Společenství a jeho činnost je kontrolována kontrolní komisí nebo revizorem. Tyto orgány jsou oprávněny kontrolovat činnost společenství a projednávají také stížnosti členů. Jejich existence ale neznamená, že by členové společenství nemohli některé věci kontrolovat přímo bez účasti kontrolní komise nebo revizora.

Když už víme, jaké mají jednotlivé orgány společenství roli, povězme si něco o tom, jak se schází a jedná nejvyšší orgán

společenství vlastníků, kterým je zmiňované shromáždění.

Zákon ukládá výboru alespoň jedenkrát do roka svolat shromáždění. Pokud není výbor činný, mohou toto shromáždění svolat vlastníci, kteří disponují čtvrtinou hlasů. Shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění čtvrtinou vlastníků jimi pověřený člen společenství.

Mnoho čtenářských dotazů diváků našeho pořadu směřuje na způsoby hlasování na samotném shromáždění. Pojd'me si tedy říci něco bližšího o hlasování.

Vůbec se nepozastavuji nad tím, že nejvíce dotazů směřuje ke způsobům hlasování, protože v této oblasti se zákonodárce doslova vyřádl. Naštěstí nový občanský zákoník, který má vstoupit v účinnost od 1. ledna 2014, by měl celou věc značně zjednodušit. V současnosti však platí stávající právní úprava.

Základní princip hlasování je takový, že každý člen společenství má takovou váhu hlasu, která je určena velikostí jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Jednoduše řečeno, čím větší byt, tím vyšší váha hlasu, neboli vlastník 80 metrového bytu přehlasuje tři vlastníky garsoniéry o velikosti 25m2 podlahové plochy.

Dále zákon uvádí různá hlasovací kvóra, různé dosažené hlasovací většiny pro různé typy hlasování na shromáždění. Obecně sice platí, že usnesení shromáždění vlastníků je přijato, hlasuje-li pro jeho přijetí nadpoloviční většina hlasů na shromáždění přítomných vlastníků, z tohoto pravidla je však v zákoně mnoho výjimek.

Pro hlasování o změně účelu užívání stavby nebo změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. K přijetí usnesení o opravách, modernizacích a rekonstrukcích, což je to nejčastější, o čem se na společenství diskutuje a hlasuje, je zapotřebí souhlasu tří čtvrtin hlasů všech vlastníků. Pro volby členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků. Pro změnu prohlášení vlastníka a změnu stanov postačuje souhlas tří čtvrtin na shromáždění přítomných hlasů vlastníků.

V závěru dnešního pořadu si ještě řekněme, co dělat, když se nemůžeme na shromáždění dostavit osobně.

Dle mého názoru je možné k účasti a hlasování na shromáždění pověřit kteroukoliv právně způsobilou osobu starší 18ti let, byť se zejména v poslední době objevila soudní rozhodnutí, která tvrdí, že zastoupení plnou mocí na shromáždění není možné.

Tato situace je podobná jako v případě hlasování mimo shromáždění, tzv. per rollam, oběžníkem, kdy některé právní názory jsou takové, že hlasování touto formou není možné. Hlasování oběžníkem bude možné podle chystané právní úpravy v novém občanském kodexu.

V závěrečném díle našeho pořadu se budeme věnovat zejména právům a povinnostem členů společenství vlastníků jednotek, což je oblast, na kterou směřuje nejvíce Vašich otázek. V dnešním, třetím díle jsme se dozvěděli, že:

- Výbor společenství rozhoduje o všech věcech, které nejsou vyhrazeny zákonem nebo stanovami shromáždění
- Shromáždění rozhoduje o nejpodstatnějších věcech v životě domu – volí výbor, schvaluje závěrku a rozpočet, rozhoduje o opravách, modernizacích a rekonstrukcích, rozhoduje o osobě správce nebo o výši příspěvků a záloh
- Shromáždění se musí konat alespoň jednou ročně
- K přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci a opravách je nutné získat souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů všech vlastníků
- Shromáždění je nejlépe účastnit se osobně, hlasování pomocí plných mocí nebo písemnou formou mimo shromáždění bývá zpochybňováno

V posledním dílu našeho pořadu o společenství vlastníků jednotek si povíme něco více o právech a povinnostech členů společenství. Jde o problematiku bytového vlastnictví v bytových domech. Jak jsme uvedli v minulých dílech, členem společenství může být jen vlastník jednotky v domě. To sebou nese určité povinnosti, ale zakládá také četná práva.

Vlastník jednotky si v žádném případě nemůže počínat tak, aby se tvářil, že když má byt ve svém osobním vlastnictví, žádné povinnosti směrem ke společenství již nemá. Vlastník jednotky má především povinnost se podílet na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

Vlastník jednotky je dále povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil on nebo osoby, které s ním jeho bytovou jednotku užívají. V neposlední řadě nesmí vlastník jednotky provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních.

Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek nebo domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky. To se týká i odečtů různých měřidel a indikátorů v bytě.

To jsou jen některé základní povinnosti uvedené v zákoně o vlastnictví bytů. Jinak má každý vlastník další povinnosti vycházející z ustanovení občanského zákoníku. Myslím tím zejména oblast sousedských vztahů.

Jednou se základních povinností členů společenství je také povinnost skládat zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Ano. Vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou poměrně podle svého spoluvlastnického podílu. K tomuto účelu skládají předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění tak, aby byly kryty předpokládané náklady v následujících měsících a letech. Hovoříme zde o zálohách na opravy, kterým se lidově, ne úplně správně říká fond oprav.

Zde je potřeba podotknout, že vlastníci kromě záloh na opravy hradí také zálohy na služby, například za teplo nebo elektrickou energii společných částí domu apod. Úhrady těchto nákladů je potřeba odlišit, neboť se jich týkají jiná ustanovení zákona.

Ríkali jsme si v minulých dílech, že je důležité, koho si zvolit

shromáždění za členy výboru vzhledem k pravomocem, které výbor má. Proč je důležité si zvolit správné lidi, je i otázka závazků společenství vlastníků. Jde tedy o peníze. A jak je to tedy s ručením za závazky společenství?

Tuto problematiku řeší zákon o vlastnictví bytů velmi jednoduše a zřetelně. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Protože jde především o peníze a údržbu majetku, je dobré, aby členové společenství znali a v praxi také uplatňovali svá práva.

S masivním vznikem společenství vlastníků jsou bohužel známe případy, kdy jsou vlastníkům odepírána jejich práva, kdy výbory společenství nefungují správně nebo vůbec a vlastníkům nejsou poskytovány žádné informace.

Člen společenství má přitom právo účastnit se veškeré činnosti společenství, účastnit se jednání shromáždění a hlasovat na něm, má právo volit a být volen. Má právo předkládat společenství své návrhy a podněty. Má právo obdržet vyúčtování všech záloh, které platí, a o kterých jsme se zmiňovali. V neposlední řadě, i přes existenci kontrolních orgánů společenství, má člen společenství právo nahlížet do všech písemných podkladů, do zápisů a do smluv, které se týkají společenství. Na své náklady si pak může pořizovat kopie těchto dokumentů.

Z toho co bylo v našem pořadu řečeno je zřejmé, že problematika správy bytového domu ve společenství vlastníků není zrovna jednoduchou záležitostí. Na závěr našeho pořadu proto můžeme vlastníkům poradit.

Nelze předpokládat, že z dvou set tisíc členů výborů společenství vlastníků v České republice budou všichni odborníci na oblast správy domu, která se dotýká znalostí ekonomických, účetních, finančních, stavebních, technických, právních a legislativních, organizačních i jiných. Proto bych doporučil nejen pro velká, ale i malá společenství vlastníků využití služeb profesionálního správce domu. Ten uzavře s výborem společenství na základě rozhodnutí shromáždění mandátní smlouvu a všechny povinnosti společenství pro tento dům na základě smlouvy vykonává. Odměna správce se pohybuje od 100 do 200 korun za měsíc a byt podle rozsahu jeho činnosti. Zárukou je správné vedení účetnictví, řádné rozúčtování záloh i provádění všech revizí technických zařízení. Samozřejmostí je technické poradenství při opravách a rekonstrukcích i právní rady členům společenství.

Tak to byl poslední díl našeho pořadu, věnovanému společenství vlastníků jednotek. V dnešním pořadu jsme se dozvěděli, že:

- Člen společenství má povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu ve výši odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu
- Hradí také zálohy za služby
- Ze zákona ručí ve výši svého podílu za závazky společenství
- Má právo účastnit se shromáždění, volit, být volen a nahlížet do všech dokumentů týkajících se společenství
- Vzhledem ke složitosti problematiky správy domu je vhodné nalézt firmu, která se zabývá profesionální správou domu

KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMUCKY: ZRE, MOND, AVIS, DRUID, ESERÍ	ČERNÝ PTÁK	NĚM. SÍDLO	1.DÍL TAJENKY	OKRAJ		ZN. TERBIA	OTROK (KNIŽNĚ)	HVĚZDA V SOU- HVĚZDÍ PANNA	NORSKÝ OSTROV	ZN. MOUKY	2.DÍL TAJENKY	PLOŠNÁ MÍRA	MAĎARSKÉ SÍDLO
KOKRŠPA- NĚL					VYTY- ČOVAT TRASU								
DOMÁCKY OLDŘICH					NÁŠ HEREC NÁZEV STARŠÍHO ROZHLAS. PŘIJÍMAČE								
SPÍNACÍ POTŘEBA						BIOGRAF ANGLICKY ŠKUBNOUT				ZNAK RODU SLOVEN. ARY			
	ANGL. VSTUP						KOSTEL ZPŮSOB PORAŽENÍ V ZÁPASE					PRA- VOSLAVNÝ OBRAZ	DOKONČIT SETÍ
	OBYČEJ	HOMÉ- ROVA BÁSEŇ TÉMĚŘ						KELTSKÝ KNĚZ ČLEN ANGL. VYSOKÉ ŠLECHTY					
ŘÍMSKY 2100				STEH OPOTŘE- BOVANÝ JÍZDOU					NÁZEV HLÁSKY S ROČNÍ OBDOBÍ				
JITRO					FOLKLÓRNÍ ODĚV NÁZEV PÍSMENE Ř					LOTERNÍ LÍSTEK POBAVENÍ			
STROMO- ŘADÍ (mn.)						MANTINEL SLOVEN. IR							
HRAD U BRNA							RÝT DRÁPY OMÁMENĚ						
	VLASTNIT				MPZ RUMUN- SKA MEGAVOLT			TA I ONA PODNIK V SEDL- ČANECH				ODLIŠNÍ (SLOVEN- SKY)	KÓD SOMÁLSKA
	INIC. ZPĚVÁKA MERTY	DRUŽSTVO PŘELOM				ZN. OLOVA NĚM. JÁ			LATIN. PTÁK				
MPZ ZAIRU				ŘÍMSKY 8 HRŮZA					VÝBAVA NEVĚSTY ČASOPIS				
ANGL. CHEMIK A ARCHEO- LOG *1867					HALOGEN OTEC					HLAVNÍ MĚSTO ITALIE CITOSLOVCE ŘINKNUTÍ			
	SMĚS INIC. HERCE RODENA					ODPŮRCI BOLŠEVÍKŮ NA JAKÉ MÍSTO						FR. POJIŠŤO- VACÍ KONCERN	NALÉVAT
DRUH KONĚ							PÍSMENO ŘECKÉ ABECEDY	ANGL. ŽIVOTNĚ DŮLEŽITÝ CITOSL. CHRČENÍ					
RADA OBRANY STÁTU (ZKR.)				ESTRAGON							PÍSMENO ŘECKÉ ABECEDY		
	MOJI			SOŠKA BOHA LÁSKY							ZN. ASTATU		

Autorem dnešní křížovky je opět PhDr. Miroslav Šilar.

Tři úspěšným luštitelům zašleme drobné dárky.

Tajenku zasílejte na adresu: sbdsever@sbdsever.cz nebo poštou na adresu redakce.



PRÁVNÍ PORADNA

Mohu pronajmout svůj družstevní byt ? Pokud ano, tak za jakých podmínek?

Podnájem bytu je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele – jeho vlastníka (tedy v tomto případě družstva). Porušení tohoto ustanovení by bylo vážným porušením nájemní smlouvy i dobrých mravů a legitimním důvodem k výpovědi z nájmu a také závažným porušením stanov družstva, které může vést k zahájení řízení o vyloučení člena družstva. Podle stanov našeho družstva, konkrétně čl.49, může člen družstva přenechat pronajatý byt do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen se souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti člena družstva podle čl. 13 písm. a) stanov. V praxi to znamená, že se dostavíte na zákaznické centrum našeho družstva, vyzvednete si příslušný formulář, který vyplníte, odevzdáte jej na zákaznickém centru a uhradíte stanovený poplatek dle sazebníku. Ke dni podání žádosti musí být také uhrazeny veškeré pohledávky, které za Vámi družstvo eviduje. Podnájem pak bude odsouhlasen na nejbližším jednání představenstva družstva.

Mgr. Gabriela Šolcová,
právník SBD Sever

SDRUŽENÍ PLYNOINSPEKTA



- revize a kontroly plynových zařízení
- obsluha plynových kotlen
- školení pracovníků a poradenská činnost
- odborný dozor

Tel.: 602 422 336 E-mail: riders.lbc@volny.cz



v-system
ELEKTRO

**AUTORIZOVANÉ
ZASTOUPENÍ PRO
SEVERNÍ ČECHY**

VÁCLAV VORAČEK
Liberec, tel. 608 245 818

KOMPLETNÍ PODLAHOVÉ TOPENÍ

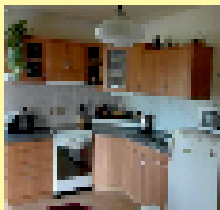


od 345 Kč / m² podlahové
plochy včetně regulace

www.v-system.cz



INZERCE REALITY SBD SEVER



Liberec - Byt 2+1, Franklinova ulice - prodej

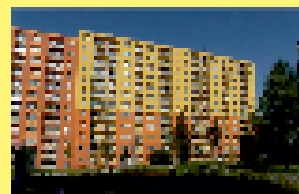
Cena: 1.620.000,00 Kč

Nabízíme k prodeji byt 2+1 + 2 ložnice v osobním vlastnictví o velikosti 76,9 m² + ložnice 8,3 m² v klidné a žádané lokalitě Králův Háj, Franklinova ulice, Liberec.

Liberec - byt 1+1, Pazderkova - prodej

Cena: 650 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 1+1 v osobním vlastnictví o velikosti 35,0 m² nacházející v Liberci, ul. Pazderkova. Byt má nová plastová okna, koupelna a WC po rekonstrukci. Dům v roce 2009 prošel kompletní rekonstrukcí. Konečná cena: 650 000 Kč



Liberec - Nebytové prostory v ulici Matoušova - pronájem

Cena: 2.259,00 Kč/měs. + služby

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor k využití ke kancelářským účelům ve druhém podlaží kancelářské budovy v Matoušově ul., č. p. 21 o celkové podlahové ploše 16,54 m² včetně příslušenství.

Liberec - byt 2+1, Vodňanská ulice - pronájem

Cena: 6.000,00 Kč/měs.

Nabízíme k pronájmu byt o velikosti 2+1+ložnice a podlahové ploše 60 m². Cena měsíčně 6 000,- Kč + služby + 3-měsíční kauce. Volný od 1. 5. 2013.



Liberec - byt 3+1, Letná ulice - pronájem

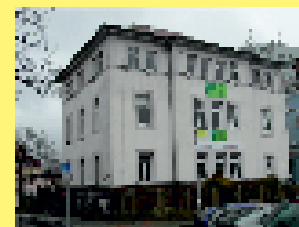
Cena: 6.500,00 Kč/měs. + služby + 3-měsíční kauce

Nabízíme k pronájmu byt o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 60 m² v 6. NP panelového domu v Letné ulici v Pavlovicích. Cena 6 500,- Kč/měs. + služby + 3-měsíční kauce. Volný od 1. 5. 2013.

Liberec - nebytové prostory v ulici Matoušova - pronájem

Cena: 4.927,00 Kč/měs.

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor k využití ke kancelářským účelům ve druhém podlaží kancelářské budovy v Matoušově ul., č. p. 21 o celkové podlahové ploše 36,49 m² včetně příslušenství.



Liberec - byt 2+1+L, Sametová ulice - pronájem

Cena: 6.000,00 Kč/měs. + služby + 3-měsíční kauce

Nabízíme k pronájmu byt o velikosti 2+1+ložnice+komora a podlahové ploše 68 m² v 7. NP panelového domu v ulici Sametová na sídlišti Broumovská. Cena měsíčně 6 000,- Kč + služby + 3-měsíční kauce. Volný ihned.

Stavební bytové družstvo Sever, Lipová 596/7, Liberec IV
Kontakt: zákaznické centrum - tel.: 777 334 333, 777 752 561, 485 106 552
Aktuální nabídky a poptávky na www.severreality.cz