

SBD Sever chystá další výstavbu

SBD Sever splnilo zákonnou povinnost již v loňském roce

Soudní spor s městem definitivně skončil

Domy budují vlastní kotelny

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.



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

Hodkovická 59, 460 03, Liberec 23

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

Poskytuje slevu ve výši 20% na nákup zboží ze sortimentu náhradních dílů a příslušenství na automobily a motocykly.



MOTEJLSTAV

Za humny 390, 463 12, Liberec 23

tel: 775065801, www.motejlstav.cz

Poskytuje slevu ve výši 7% na nákup zboží a služeb. Společnost se zabývá především těmito stavebními pracemi: kompletní přestavby koupelnových jader, obklady a dlažby.



VIPA

Poskytujeme slevu ve výši 20% z ceny indikátoru VIPA ECR.



Geocentrum

PRO LEPŠÍ ŽIVOT

VODA BEZ KAMENE VYČIŠTĚNÍ TRUBEK



NANOTECHNOLOGIE PROTI VODNÍMU KAMENI - nejmodernější systém úpravny tvrdé pitné a TU vody **BEZ CHEMIE**. Zabráňuje tvorbě vodního kamene, staré úsady likviduje. Má nejvyšší účinnost na všechny minerály tvořící vodní kámen, brání tvorbě biomasy a koroze v rozvodech. Umístěním za vodoměr (čerpadlo) zastavuje tvorbu vodního kamene v celém objektu najednou. Svoji účinnost si drží bez údržby po dobu min. 50 let.

Úprava vody systéme Anticalc PLUS je mimořádně vhodná pro bytové domy. Velikost úpraven se přizpůsobí potřebám konkrétního objektu. Ošetřeny jsou potom nejen společné rozvody, ale všechny rozvody a potřeby v každém bytě (kohoutky, sprchy, pračky, myčky).



Společnost **GEOCENTRUM Teplice**, která úpravny dodává provede bezplatnou konzultaci na místě, připraví návrh technického a cenového řešení pro vaše rozhodování.

www.anticalc.cz

info@anticalc.cz

zelená linka: 800 100 731

V tomto čísle:

■ Okénko pro členy SBD Sever – informace o shromáždění delegátů

■ Okénko pro členy SBD Sever – Družstvo splnilo svou zákonnou povinnost již v loňském roce

■ Při vytápění z centrálního zdroje lze ušetřit až 25% - jak na to se dozvíte v rozhovoru s Janem Hrabákem, ředitelem společnosti DPU Energy

■ Družstvo chystá další výstavbu – už letos započne stavba polyfunkčního domu v Papírové ulici

■ Spor družstva definitivně skončil – ani dovolání ve sporu s městem Liberec nebylo pro SBD Sever úspěšné

■ Napsali o nás – zateplené domy hledají další cesty jak uspořít: budují vlastní kotelny

■ Prázdninová křížovka PhDr. Šilara

■ Právní poradna – musí změnu stanov v bytovém družstvu schválit všichni jeho členové?

Foto na titulu:



V rámci dotačního programu IPRM se zatepluje i panelový dům na sídlišti Rochlice



KÉNKO

PRO ČLENY
SBD SEVER

Informace ze shromáždění delegátů

V úterý 17. června 2014 se uskutečnilo pravidelné výroční shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SEVER. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva a nahrazuje členskou schůzi bytového družstva. Delegáti shromáždění byli voleni již podle nových pravidel, které ukládá Zákon o obchodních korporacích a také stanovy SBD Sever, jejichž změna v souladu s požadavky nového zákona o obchodních korporacích byla přijata již v loňském roce. Ve 37 volebních obvodech bylo zvoleno 35 delegátů, z nichž 32 se dostavilo na shromáždění. Jednání shromáždění tak bylo usnášení schopné.

Shromáždění delegátů schválilo řádnou účetní závěrku družstva za rok 2013 a návrh na vypořádání zisku. Ten činil po zdanění 25.852 Kč a byl přidělen do sociálního fondu družstva. V souladu s novým zákonem schválilo shromáždění delegátů změnu interního předpisu družstva o odměňování členů volených orgánů družstva a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob.

Nejvíce pozornosti bylo věnováno bodům, jejichž realizace má zajistit další rozvoj družstva. Těsnou většinou hlasů schválili delegáti realizaci výstavby polyfunkčního domu v proluce ulic Papírová a Široká nedaleko Papírového náměstí v Liberci. O tomto projektu informujeme čtenáře Zpravodaje Severu na jiném místě.

Delegáti rovněž schválili investiční záměr družstva s pozemky v katastru obce Stráž nad Nisou, které družstvo koupilo v letošním roce. Delegáti uložili představenstvu družstva zpracovat podnikatelský záměr výstavby rodinných domů v této lokalitě a předložit tento záměr na příštím shromáždění delegátů v roce 2015.

Závěrečným, a poměrně komplikovaným bodem jednání, byla problematika postupu při převodech řadových garáží do osobního vlastnictví členů družstva. Představenstvo družstva předložilo dva návrhy možného řešení situace včetně možnosti akceptovat individuální žádosti o převod garáže do vlastnictví, neboť dnes jsou tyto garáže převáděny pouze se souhlasem všech členů družstva v dotčené řadě garáží nebo v souvisejícím celku. Po rozsáhlé a názorově roztržité diskusi nebylo přijato žádné z navrhovaných usnesení, neboť ani jeden návrh nezískal potřebnou většinu přítomných delegátů. I nadále tak bude v záležitostech převodů garáží postupováno stejným způsobem jako doposud, tzn., že garáže budou převáděny pouze s předchozím souhlasem všech členů družstva – nájemců dotčené garážové řady nebo souvisejícího celku – po odsouhlasení předložené žádosti těchto členů družstva shromážděním delegátů.

SBD Sever splnilo svou zákonnou povinnost již v loňském roce

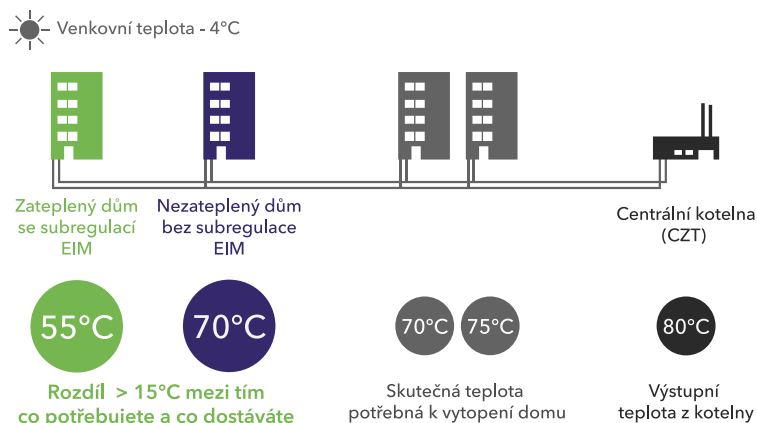
Bytová družstva měla půl roku na to, aby své stanovy přizpůsobila nové právní úpravě podle zákona o obchodních korporacích. Některá to nestihla a budou muset tyto kroky urychleně učinit. Stavební bytové družstvo Sever naopak své stanovy přizpůsobilo novému zákonu již v loňském roce, když shromáždění delegátů v červnu 2013 schválilo změny stanov družstva s účinností od 1. 1. 2014. Členové družstva naleznou nové znění stanov na webových stránkách SBD Sever; www.sbdsever.cz.

Při vytápění z centrálního zdroje tepla lze ušetřit až 25 %

„Nelíbí se vám účty za vytápění vašeho bytového domu? Jste napojeni na centrální zdroj tepla a máte pocit, že vás má dodavatel tepla pevně v hrsti? Možná i vy vidíte jediné možné řešení, kterým je odpojení od centrálního zdroje tepla a vybudování vlastní domovní kotelny. Jsou ale i jiné možnosti. Nesrovnatelně levnější a rychlejší řešení se zaručeným efektem úspor je například subregulace“, informuje Jan Hrabák, ředitel společnosti DPU Energy, s.r.o., kterého jsme požádali o rozhovor.

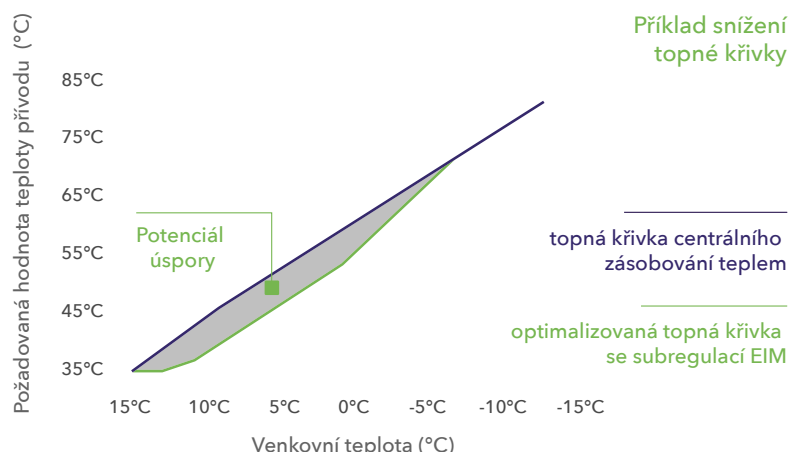
Pojďme se nejprve podívat na systém centrálního zdroje tepla. Proč se nám třeba po zateplení, kdy má náš dům podstatně menší tepelné ztráty, nedaří ušetřit na vytápění tolik, kolik jsme očekávali?

CZT dodává teplo pro velké množství domů s rozdílnými požadavky na spotřebu. Množství dodávaného tepla přitom musí být dostatečné jak pro zateplený dům, tak i pro dům nezateplený s nejvyššími tepelnými ztrátami a tedy nejvyšší spotřebou tepla. Z toho vyplývá, že pokud má váš dům například po zateplení nižší spotřebu, stačilo by vám odebírat tepla méně. Systém CZT ale není schopen jednotlivé odběratele takto rozlišovat a ve většině případů není ani v jeho zájmu aktivně na vašem požadavku snížení množství odebíraného tepla spolupracovat. Výsledkem tedy je, že vaším domem proudí nadbytečné množství tepla, které většinou nevyužijete, ale vždy zaplatíte. Množství tepla dodávaného nad rámec spotřeby může dosahovat až 25 % celoroční spotřeby, což už je v přepočtu na peníze u průměrného domu o 50 bytových jednotkách částka až 100.000,- Kč!



V tuto chvíli tedy budeme pravděpodobně uvažovat o řešení – když se s dodavatelem tepla nemůžeme dohodnout na snížení spotřeby, odpojíme se a budeme si topit sami tak, jak je potřeba.

Odpojení od CZT ovšem rozhodně není snadná záležitost a v některých případech není vzhledem k energetické koncepci města či kraje ani možná - záleží na energetické koncepci města, či kraje. Jedná se zejména o oblasti, které jsou vytápěny odpadním teplem z elektráren.



Pokud se pro odpojení rozhodnete, v první řadě je nutné se připravit na obtížnou cestu. Zdlouhavé je zejména jednání se stavebním úřadem, kdy dodavatel tepla je účastníkem stavebního řízení a ze zcela pochopitelných důvodů se snaží vydání stavebního povolení (které je v případě odpojení nutností) zamezit.

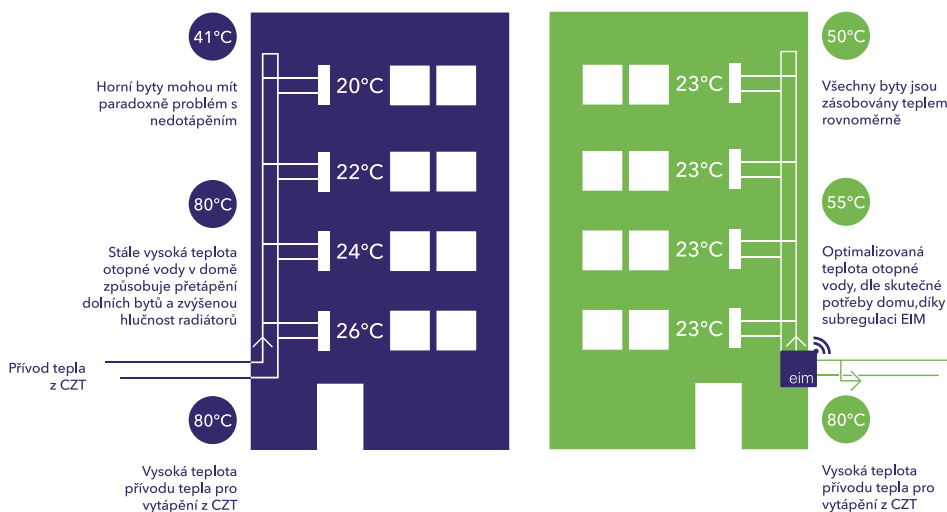
Dodavatel po vás bude také požadovat uhradit náklady spojené s vaším odpojením. Tyto náklady mohou dosahovat až statisícových částek. To ještě vůbec neřešíme náklady na pořízení nové kotelny.

Když se tedy neodpojíme – v úvodu jste zmiňoval řešení v podobě subregulace. O co se jedná, v čem je výhodnější a skutečně nám garantuje úspory?

Subregulace zajišťuje řízení množství tepla přímo na vstupu do domu. To je nutné zdůraznit, protože se poměrně často setkáváme s regulací na radiátorech v jednotlivých bytech. Takovou regulací ovšem pouze nevypustíte teplo do svého radiátoru, ale domem ho bude bez využívání proudit stále stejné množství. Pouze v případě subregulace na vstupu tepla do domu proto můžete sami přesně regulovat množství tepla, které do domu vpustíte. Nevznikají tedy žádné tepelné přebytky, vše spotřebujete a jen toto množství zaplatíte. Díky subregulaci můžete ušetřit 15–25 % roční spotřeby tepla, a to při zachování veškerého tepelného komfortu. Často se naopak tepelná pohoda v bytech zvýší, protože už nebude docházet k přetápění či paradoxně nedotápění bytů. Subregulace neznamená žádný zásadní zásah do otopné soustavy a je možné ji při vhodných podmínkách instalovat i v průběhu topné sezony. Není nutné ani žádat o stavební povolení.

Subregulaci nabízí více firem. V čem je váš systém jiný?

Na rozdíl od zařízení fungujících na podobném principu je subregulační jednotka EIM vybavena inteligentním řídicím systémem, který dokáže v reálném čase sledovat spotřebu domu a zároveň reagovat na venkovní teplotu vzduchu, intenzitu slunečního záření a rychlost větru. Rychle a citlivě průběžně upravuje množství tepla proudícího do domu tak, aby bylo vytápění maximálně efektivní a zároveň komfortní pro uživatele. Díky subregulaci EIM je možné on-line sledovat spotřebu tepla i dosaženou úsporu.



Jak poznám, zda je právě pro náš dům subregulace vhodná?

Jestli je subregulace vhodná pro váš konkrétní dům snadno zjistíte, navštívíte-li naše webové stránky www.subregulace.cz a vyplníte krátký dotazník. Po vyplnění několika jednodu-

chých technických údajů se ihned dozvíte, zda lze subregulační jednotku EIM instalovat ve vašem domě. Případně můžete zavolat na naši bezplatnou zelenou linku 800 821 831, kde získáte další informace.

Nevýhody CZT

Nemožnost zohlednit individuální podmínky jednotlivých domů. Nadbytek nevyužitého tepla může tvořit až 25 % roční spotřeby tepla.

Pomalá regulace, kdy systém není schopen rychle reagovat na změny počasí. Typické je to zejména v přechodných obdobích, kdy je v noci výrazně chladněji než ve dne. Důsledkem je, že díky přetápění přes den průběžně větráme, což dále zvyšuje náklady.

■ Hlučnost otopné soustavy

Hlučnost je důsledkem tlaku v otopné soustavě, který vzniká při zavření kohoutů na radiátorech. V některých případech topení hučí, praská, bouchá až s takovou silou, že brání i spánku. Důvodem nadbytku tepla bývá také přetápění nebo nedotápění bytů v nejvyšším podlaží.

■ Přednosti subregulace

Snížení spotřeby tepla i při zachování centrálního zdroje vytápění. Zákazník nakupuje jen teplo, které skutečně potřebuje.

Citlivě a rychle reaguje na vnější podmínky a zajišťuje tak maximální efektivitu vytápění.

Jednoduchá realizace. Není třeba stavební povolení ani nevznikají neúměrné náklady na odpojení.

Subregulaci EIM lze instalovat jednoduše, s rozumnými náklady a rychlou návratností.

Uživatel má kdykoli k dispozici informace o spotřebě tepla a úsporách.

SBS S.R.O.
STŘEDISKO BYTOVÝCH SLUŽEB

CO NABÍZÍME:

VEŠKERÉ PRÁCE V OBORU

- * PLYN
- * VODA
- * KOMÍNY
- * TOPENÍ
- * ELEKTRO
- * KANALIZACE
- * PROJEKČNÍ A PORADENSKÉ ČINNOSTI
- * HAVARIJNÍ SLUŽBY:

Liberec **tel.: 723 724 255**

Jablonec n/N **tel.: 606 659 679**

KONTAKTNÍ ÚDAJE:

Tel.: 720 372 091

E-mail: sbs.liberec@seznam.cz

Družstvo chystá další výstavbu nájemních bytů

SBD Sever postaví kromě domu v Bažantí ulici také nový polyfunkční dům v Široké ulici, nedaleko Papírového náměstí



Stavební bytové družstvo SEVER zakoupilo v minulosti stavební pozemek na rohu ulic Papírová a Široká se zpracovanou projektovou dokumentací a platným stavebním povolením na výstavbu polyfunkčního objektu s celkem 25 byty různých velikostí ve 2.-5. N.P. a 4-mi komerčními prostory umístěnými v 1. N.P.

Projektová dokumentace počítá se stavbou s konstrukcí ze železobetonového monolitického skeletu s vyzdívkami z cihelných bloků, nepravidelného půdorysu o rozměrech 43 x 21 m a výšce 17 m. Dům se skládá z 5 N.P. s využitím 1.N.P. pro komerční účely. Byty budou obsluhovány jedním výtahem a schodištěm. Střecha bude z železobetonové desky s atikou s povrchem z folie obklad fasády 2.-5. N.P. bude z desek CEMBRIT v kombinaci s omítkovým systémem v probarvené omítkce zrnitosti 1,5 mm. První N.P. bude mít prosklenou fasádu kombinovanou se zdívkou. Tvar fasády je rovný bez možnosti zásahů z důvodu splnění požadavků oddělení památkové péče. Barevná realizace musí být (dle požadavku oddělení památkové péče SML) v tlumených barvách (např. odstíny šedé) max. ve 2-3 odstínech. V současné době je na stavbě zrealizována část pilot (bude potřeba dobudovat ještě 5 ks pilot) a část základových prahů. Před započítím realizace výstavby po-

lyfunkčního objektu, dojde k odkrytí hlavic stávajících zrealizovaných pilot a provede se kontrola jejich stavu. Před zahájením prací musí dojít k vytýčení objektových os a bude provedena kontrola stávajících základových konstrukcí. Dojde k celoplošnému sejmutí svrchní zerodované vrstvy pláně do úrovně plánovaných podsypů pod podlahy. Kontrola a geodetické práce jsou součástí rozpočtu.

V 1.N.P. jsou navrženy celkem 4 nebytové prostory o celkové rozloze 482,7 m². Plochy by mohly být využity jako prodejní, případně pro poskytování služeb. Ve 2.-5. N.P. bude vybudováno celkem 25 bytů z toho 8 x 1+kk, 10 x 2+kk a 7 x 3+kk. Byty budou vybaveny sanitární technikou v koupelnách a podlahovou krytinou z laminátu, bez vnitřního bytového vybavení. Teplá voda bude ohřívána v zásobníkovém ohříváči 150 l vestavěném v bytové stanici Modusat pro každý byt. Celková plocha bytů je 1 711,9 m².

Celková cena výstavby polyfunkčního domu je odhadována ve výši 45 - 51 mil. bez DPH (v průměru 9 - 10 mil. bez DPH na každé patro). Výstavba domu by měla započít již na podzim tohoto roku. Družstvo počítá s tím, že převážnou část bytů pronajme za tržní nájemné zájemcům z řad široké veřejnosti, menší část bytů bude určena k prodeji.

Vizualizace



Spor družstva a města Liberec po více než třech letech definitivně skončil

Družstvo neuspělo ani v dovolání, město si může určovat, komu v žádosti o překop pozemku vyhoví a komu ne

Na konci července loňského roku padlo rozhodnutí ve věci dlouhotrvajícího sporu Stavebního bytového družstva Sever a Statutárního města Liberec. Čtenářům Zpravodaje připomínáme, že se jedná o spor, ve kterém se družstvo domáhalo žalobou nahrazení projevu vůle toho, aby město Liberec vydalo souhlas s použitím několika pozemků (zpravidla zeleně, manipulačních ploch nebo komunikací) k uložení plynové přípojky pro panelové domy v Pazderkově ulici v Rochlici. Plynová přípojka pak měla sloužit jako možnost pro připojení zmíněných domů k jinému způsobu vytápění a ohřevu teplé vody. V současné době tuto službu zajišťuje Teplárna Liberec, jejíž ceny patří v regionu i v rámci celé ČR trvale k nejvyšším.

V této souvislosti je také třeba zmínit, že v uvedeném soudním sporu nešlo pouze o zmíněné objekty na sídlišti v Rochlici, ale i o jiné bytové domy bytového družstva a velké řady společenství vlastníků jednotek, jejichž obyvatelé čekali na verdikt soudu. I v těchto případech úředníci města v souladu s rozhodnutím dřívějšího vedení radnice totiž všechny podobné žádosti zamítli.

V konečném důsledku tak soud de facto rozhodoval o dalším osudu systému centrálního zásobování teplem, neboť by se jeho provozovatel v případě, že by soud žalobě vyhověl, ocitl v ostře konkurenčním prostředí, ve kterém by si každý odběratel mohl vybrat způsob zajištění vytápění a ohřevu teplé vody ve svém objektu. V takové situaci by Teplárna Liberec musela změnit nejen svou cenovou, ale zejména investiční politiku. Jen vysokými investicemi do stávající technologie a rozvodů by bylo možné zabránit rozpadu systému centrálního zásobování teplem, protože tento systém z logiky věci potřebuje udržovat určitou úroveň vyprodukovaného a prodaného tepla. Je také možné, že by se prakticky prokázalo, že systém centrálního zásobování není z hlediska ekonomického trvale udržitelný.

Soud ale rozhodl ve prospěch města a žalobu SBD Sever zamítl. V září roku 2013 se odvoláním družstva zabýval i senát Krajského soudu. Ten, bohužel pro lidi napojené na Teplárnu Liberec, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Rozhodnutí soudu je pravomocné a není možné se proti němu již odvolat. SBD Sever využilo i mimořádný opravný prostředek, kterým je tzv. dovolání a pokusilo se ještě celou věc zvrátit na svou stranu. To se ale nepodařilo. Nejvyšší soud ČR dovolání družstva zamítl.

V odůvodnění svého rozhodnutí soud mimo jiné uvedl: Všechny takto vymezené otázky směřují k jedinému cíli, a tím je snaha žalobce zvrátit, s poukazem na sociální funkci veřejného vlastnictví, rozhodnutí vlastníka, tj. Statutárního města Liberec, které mu neudělilo souhlas s umístěním plynovodu a plynových přípojek na svých pozemcích.

V případě udělení souhlasu vlastníka pozemku podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), jde o situaci, kdy stavebník „obyčejné“ stavby chce stavět na pozemku jiného vlastníka, a proto musí vždy nejprve doložit právo, které ho ke zřízení stavby na tomto pozemku opravňuje. Bez doložení takového práva mu stavební úřad stavbu provést nepovolí, a to i v případě, že z hlediska zájmů chráněných předpisy veřejného práva jejímu povolení nic nebrání. Souhlas je vyžadován i v případě, že vlastníkem pozemku je obec.

Právní úprava hospodaření s obecním majetkem je v České republice obsažena v § 38 a násl. Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „zákon o obcích“), přičemž se jedná o konkrétní čl. 101 odst. 3 Ústavy České republiky, podle nějž „Územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu.“ Právo obcí na samostatné hospodaření se svým majetkem je nedílnou součástí práva na samosprávu...

Podle § 2 odst. 1 zákona o obcích, obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Podle § 7 odst. 1 téhož zákona obec spravuje své záležitosti samostatně (dále jen "samostatná působnost"). Státní orgány a orgány kraje mohou do samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví. Rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem. Podle § 35 odst. 1 zákona o obcích patří do samostatné působnosti obce záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy, a dále záležitosti, které do samostatné působnosti obce svěřil zákon.

Udělení či neudělení souhlasu vlastníka pozemku, kterým je obec, spadá do samostatné působnosti obce a soudy, potažmo stát, nemohou obcím nařizovat, jak mají v obdobných situacích postupovat a za jakých okolností mají souhlas se stavbou udělit. Je pouze na rozhodnutí obce, která se svým majetkem hospodaří, zda souhlas ke stavbě udělí. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že jde o pozemky ve vlastnictví obce, tedy sloužící obecnému užívání.

Ústavní soud v nálezu ze dne 23. 1. 1995, sp. zn. IV. ÚS 150/94, uvedl, že „nedání souhlasu vlastníka (tj. obce S.) k položení plynové přípojky na jeho pozemku nelze považovat za takovýto zásah veřejné moci, neboť jde o výkon vlastnického práva. V rámci probíhajícího stavebního řízení totiž obec S. při vyjadřování se k položení plynové přípojky na jejím pozemku nevystupuje jako orgán veřejné moci, nýbrž jako účastník stavebního řízení.“

Obecné užívání jakožto omezení vlastníka ve smyslu článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod je na rozdíl od vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva ve smyslu článku 11 odst. 4 Listiny zásadně bezplatné.

Pro obecné užívání, tedy nevylučné užívání statku odpovídající jeho určení, je charakteristické, že oprávnění k takovému užívání vzniká předem neurčenému okruhu uživatelů, tedy nejde o soukromá práva konkrétních osob k věci cizí (věcná břemena), a vzniká přímo ze zákona, na rozdíl od užívání zvláštního, které bývá vázáno na vydání určitého individuálního správního aktu... Vedení plynovodu a plynových přípojek k pozemkům i stavbám konkrétních osob nepředstavuje obecné užívání pozemku. Povinnost obce souhlasit s umístěním stavby plynovodu na svých pozemcích nevyplývá ani ze „zvláštní“ sociální funkce vlastnictví obce. Sociální funkce vlastnického práva obce je zákonem respektována, a to ve formě zákonných omezení pro nakládání a hospodaření s majetkem obce upravených v zákoně o obcích. Zákon však neukládá obci povinnost udělit souhlas se stavbou jiného vlastníka na svém pozemku. Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvod upravený v § 241a odst. 1 o. s. ř. tedy v posuzované věci není dán. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout...

Co ale tento rozsudek znamená?

Město Liberec nemá i nadále povinnost udělovat souhlas s použitím svých pozemků za účelem „dotažení“ plynu do jednotlivých domů. Možnost odpojit se od systému centrálního zásobování teplem tak mají pouze ty domy či budovy, které mají volný přístup ke zdroji energie, prostřednictvím kterého mohou vytápění a ohřev vody zajistit. Ty domy, které tuto možnost nemají, mají bohužel smůlu, neboť jsou stále odkázány na dodávky drahého tepla z Teplárny Liberec. Soud však konstatoval, že pokud se politická reprezentace města rozhodne souhlas s použitím pozemků města za účelem plynofikace bytových domů jednotlivým ža-

datelům udělovat, nelze proti takovému postupu nic namítat. Prvním krokem je tedy zrušení rozhodnutí rady města z roku 2008, kterým se udělování takového souhlasu z důvodu ochrany systému zásobování teplem z Teplárny Liberec, zakazuje. Jako člen rady města jsem tento návrh již předložil ke schválení, avšak zatím bylo projednávání tohoto bodu radou města přerušeno. O dalším vývoji v otázce drahého tepla v Liberci Vás budeme informovat v dalších číslech našeho Zpravodaje.

Ing. Mgr. Petr Černý
Předseda představenstva SBD Sever

Napsali o nás

Zateplené domy hledají cesty jak dále ušetřit: budují vlastní kotelny

Prioritou v oblasti bydlení v bytových domech bylo v minulých letech zejména zateplování a celkové sanace těchto budov. Při vhodné provedené výměně oken a kompletním zateplení pláště budovy včetně střechy lze dosáhnout snížení spotřeby tepla v domě o 30% -50%. Zateplení a rekonstrukce těchto objektů navíc v minulých letech výrazně podporoval stát dotacemi typu Zelená úsporám nebo Panel. Obyvatelé v zateplených domech nyní přemýšlejí, jakými dalšími změnami by bylo možné dosáhnout dalších úspor v provozních nákladech na vytápění. Nejčastěji preferovanou variantou je změna způsobu vytápění z centrálního zásobování teplem na zajištění vytápění vlastní plynovou kotelnou.

Tento trend potvrzuje i předseda představenstva a ředitel Stavebního bytového družstva Sever, které je největším správcem bytového fondu v Liberci, Ing. Mgr. Petr Černý: „Z ročního vyúčtování plateb za teplo je patrné, jakých úspor se dosáhlo zateplením. Zároveň je vidět, jak strašně drahé je teplo z liberecké teplárny, a to včetně nákladů na ohřev teplé vody, které zateplení neřeší. Proto mnoho domů v naší správě uvažuje o zřízení vlastní domovní kotelny.“

Zatímco se cena tepla z centrálních dodávek Teplárny Liberec vyšplhala až k 800 Kč na gigajoule tepla, plynová domácí kotelna vyrobí teplo za zhruba polovinu této částky. Návratnost vložené investice do vybudování kotelny je tak velmi rychlá, zpravidla 3 až 4 roky. Podobné zkušenosti má i SBD Sever. „V současné době provozujeme pro naše klienty dvě desítky plynových zařízení a kotelny. Plyn nakupujeme za zvýhodněné ceny jako velkoobchodník a platíme pouze odebrané množství, žádné fixní poplatky jako teplárna. V závislosti na celkovém výkonu kotelny se náklady na vytápění v námi spravovaných kotelnách pohybují mezi 370 až 470 Kč/GJ, průměrná cena vychází na 430 Kč/GJ. Tato cena v sobě obsahuje veškeré provozní náklady, na servis, revize, opravy, obsluhu i elektřinu. Pokud do ceny započteme i pořizovací náklady kotelny včetně předpokládané doby životnosti, zjistíme, že celkový náklad na teplo i ohřev teplé vody je cca 500 Kč/GJ tepla, tedy na nějakých 60% ceny dodávek z liberecké teplárny. To je hlavní důvod, proč se od ní lidé chtějí odpojit.“, upřesňuje zkušenosti družstva Petr Černý.

V současné době registruje SBD Sever zájem celkem 12 domů ve své správě o odpojení. V celém Liberci by se podle Černého jednalo odhadem o více než 1700 domácností. Mezi těmi, kdo si již odhlasoval odpojení a vybudování vlastní kotelny je totiž i největší bytový dům ve městě, společenství vlastníků v ul. Na Pískovně, známá liberecká „Hokejka“ s šesti sty byty. „Celkově odhaduji, že výroba tepla v teplárně klesne o 40.000 GJ, což v jejím systému dvousložkové ceny povede k jejímu dalšímu zvýšení. To ale vyvolá další poptávku po odpojení. Celý systém by se pak mohl zhroutit, proto je nutné včas zvolit takové řešení, které zajistí cenově dostupné teplo každé domácnosti v Liberci,“ dodává předseda představenstva SBD Sever Petr Černý.

SBD Sever aktuálně spravuje 8250 bytů ve více než 220 bytových domech, zejména v Liberci a okolí.

Zdroj: www.idnes.cz

KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMUCKA: DERIK, TOMSA, EKL	ODVÁDĚNÍ	1.DÍL TAJENKY	ZTOPO- ŘENÍ	TIHLE	X		NÁŠ MODERÁ- TOR	OTEC (KNIŽNĚ)	SADA	PSEUDO- NYM GOGOLA	ZIMNÍ KABÁT (HOV.)	2.DÍL TAJENKY	OBDOBÍ
JÍZDOU OPOTŘE- BOVATI						VYROBENÉ ZE SLITINY MĚDI A ZINKU							
DRUH JEŘÁBU S OTOČNÝM VYLOŽNÍ- KEM						ANGL. ATELIÉR							
VŠECHNO				ANGL. TITUL MUŽE		ŘÍMSKY 4		NÁŠ BUDITEL (FRANTIŠEK JAN)					
POTŘEBA ORÁČE				ČINNOST	CIZOPAS- NÍK			ŠÍŘKA	FOUKAT				AFRICKÝ VELETOK
DÍTĚ					STŘEŠNÍ SVOD	STŘELIVO DO KUŠE				KLUB ANGAŽ. NESTRANÍKŮ			
	TROKY					VÝTAŽEK Z LÉČIVÝCH BYLIN				ZOOLOGICKÁ ZAHRADA			
	DRKOTAT						ZÁKUSEK				ŘÍMSKY 51		
							BŘEVNO				SLOVEN- SKY KTERÁ		
SPZ JIHLAVY			ANGL. VÝCHOD					DRAVÝ PTÁK					
			HLT					ABRAHÁ- MOVA OTROKYNĚ					
NÁŠ HEREC				DRUH OŘECHU					JMÉNO PROZAÍKA PAVLA				ZN. AVIVÁŽE
				ČÁST ZEMSKÉ KURY					HYKAVEC				
NĚKDO (BÁS.)					KULEČNÍ- KOVÁ HŮL					OBCHOD PRO KUTILY			
					DO TOHO MÍSTA					MOHAME- DŮV DRUH			
DŮVĚRNĚ OSLO- VOVAT						ČESKÝ PREZIDENT							
						ŽENSKÉ JMÉNO							
ZN. ARSENU			RAKOUSKÉ SÍDLO				ŽENSKÉ JM. (13.10.)						
			ZN. NANO- TESLY				JÁMA K JÍMÁNÍ PRAMENE						
UKAZO- VACÍ ZÁJMENO				PAMLSEK				POPĚVEK			ANGL. NEBO		
				ZÁSTUPCE DÍTĚTE U KŘTU				TAKTAK			STARCI		
	SLOVEN. JINAK	ZKR. TENISOVÉHO KLUBU			BANKOVNÍ AUTOMAT				INIC. BÁSNÍKA NEUMANNA				VÍKEN- DOVÉ STAVENÍ
		DĚTSKÁ STAVEBNICE			INDIÁN Z JIHOZÁ- PADNÍ USA				ANGL. LÁSKA				
ŘÍMSKY 49			NÁVOD							ČÁST VARHAN			
			VĚNOVAT										
3.DÍL TAJENKY										CITO- SLOVCE ÚDIVU			
										SLOVEN. IR			
ŽENSKÉ JMÉNO (14.10.)						NEPŘÍJÍ- MAT S RADOSTÍ							
DRUH HOUBY						SVĚTADÍL							

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.

Vážení,

rádi bychom Vám touto cestou představili společnost MSV Liberec, s.r.o. a nabídli Vám spolupráci v oblasti správy (servisu), výstavby, rekonstrukcí a modernizací výtahů, zdvihacích plošin a vyhrazených zdvihacích zařízení. K této činnosti také nabízíme související stavební práce a nezbytné stavební úpravy stejně tak i možnost využití našich stavebních výplní.

Společnost MSV Liberec, s.r.o. je ryze českou firmou (bez zahraničního vlivu, účasti nebo kapitálu) s dvacetiletou tradicí, která se díky naprosté profesionalitě a špičkové kvalitě svých výrobků a služeb neustále dynamicky rozvíjí.

Společnost byla založena v roce 1994 a působí nejen v celé České republice, ale i v zahraničí (její výtahy jsou např. na českých konzulátech ve Švýcarsku, Gruzii či Rumunsku). Od počátku své činnosti se zaměřuje na kompletní realizaci projektů v oblasti výtahů a zdvihacích zařízení, provádí dodávky a kompletní montáž výtahů do nových nebo rekonstruovaných staveb, samotné rekonstrukce, modernizace nebo opravy stávajících výtahů a zdvihacích zařízení.

Společnost zajišťuje díky špičkovému technickému vybavení odborných pracovníků nepřetržitý servis 24 hodin denně NON STOP. Údržba a servis výtahů se řídí z liberecké centrály a v současné době je zajišťována ze tří servisních středisek: Liberec, Praha a Mladá Boleslav. Aktuálně společnost provádí servis u 1600 výtahů. Klientům nabízí široké spektrum inovovaných výrobků a služeb určených pro bytovou výstavbu, administrativní a průmyslové budovy, hotely, nemocnice apod.

V bohatých referencích naleznete jak osobní výtahy všech typů a nosností, ve standardním, atypickém či luxusním provedení, tak i nákladní výtahy od 50 kilogramů do 10 tun, včetně autovýtahů. Samozřejmostí je přizpůsobení typu výtahu charakteru a potřebám uživatele, včetně umístění strojovny, volby rychlosti výtahu atd.

Tým zkušených konstruktérů MSV Liberec s využitím odpovídající výpočetní techniky a moderních grafických programů, které umožňují i modelování ve 3D, zaručuje všem klientům (investorům, projektantům, designérům či koncovým zákazníkům) kvalitní a efektivní zpracování všech požadavků, i těch nejnáročnějších.

Při navrhování a konstrukci výtahů se samozřejmě společnost řídí platnými českými a evropskými normami a vyráběné výtahy splňují všechna nařízení a zákonné předpisy.

Špičková kvalita je podpořena také zavedením systémů managementu jakosti ISO 9001 a environmentálního managementu ISO 14001. Bezpečnost zaměstnanců byla zvýšena zavedením certifikovaného systému managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle OHSAS 18001.

MSV Liberec je také certifikována na provádění stavební činnosti, zákazníci tak mají možnost objednání kompletního projektu „na klíč“, s jehož realizací má firma bohaté zkušenosti.

Na základě poptávky obchodních partnerů společnost v roce 2010 rozšířila své aktivity o „výplně otvorů“ (fasády, okna, dveře, protipožární konstrukce, světlíky) s nabídkou především hliníkových výplní, ale samozřejmě také plastových a dřevěných. Do nově vzniklé divize byli zařazeni zkušení odborníci, kteří mají v tomto oboru mnohaleté zkušenosti.

Divize výplní se specializuje na projekci, výrobu, montáž a servis prosklených výplní stavebních otvorů včetně prosklených fasád a opláštění budov jak prosklených tak i plných.

Moderní architektura v současné době vyžaduje mnoho výrazových forem a každý objekt má různé požadavky na řešení výplní stavebních otvorů. Širokou možnost aplikací v moderní architektuře nabízí právě konstrukce z hliníkových a plastových profilových systémů s použitím izolačních skel a panelů dle požadavků zákazníků.

Všichni pracovníci mají v tomto odvětví mnohaleté zkušenosti, o kterých nejlépe vypovídají zrealizované akce. Výrobním programem divize jsou dodávky a montáže výplní a fasád z hliníkových profilů SCHÜCO a ALUPROF MB a výplní z plastových profilů REHAU. Naši dodavatelé patří k nejvýznamnějším dodavatelům těchto systémů na evropském trhu a to nejen objemem výroby, ale i dodávaným sortimentem, kvalitou a v neposlední řadě i stále postupujícím vývojem těchto konstrukcí.

Cílem divize je maximální plnění představ projektantů, architektů a investorů při dodržení všech současných náročných norem i požadavků na životnost a požadované vlastnosti.

Jiří Kraus, jednatel



PRÁVNÍ PORADNA

Podle § 777 Zákona o korporacích, odst. (2) "Obchodní korporace přizpůsobí do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona listiny podle odstavce 1 úpravě tohoto zákona a doručí je do sbírky listin. Neučiní-li tak, rejstříkový soud je k tomu vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud na návrh rejstříkového soudu nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zruší obchodní korporaci a nařídí její likvidaci." Dále je uvedeno § 731, odst. (2) "Pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených podle odstavce 1 se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu." Přitom o úpravy podle odst. 1 půjde, neboť se stanovy musí přizpůsobit podle § 777 novému zákonu. Máme za to, že není reálné, aby se sešli všichni členové družstva, a také si nejsme jisti, jestli všichni se změnou stanov vysloví souhlas. Jak máme tedy postupovat?

Mezi notáři, kteří mají průběh změn stanov ověřovat, existují rozdílné názory. Někteří notáři totiž vyžadují skutečně stoprocentní účast a souhlas členů družstva se změnou stanov. Problém se v současné době již řeší. Sdružení bytových družstev požádalo o sjednocení stanoviska notářů v tom smyslu, že požadavek stoprocentního souhlasu se vztahuje teprve až na případné budoucí změny ustanovení stanov, které jsou povinnými náležitostmi stanov podle § 731 odst. 1 zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích – dále jen „ZOK“), a nikoliv na současně přizpůsobení stanov ustanovením ZOK, kdy se tyto záležitosti nově do stanov zařazují.

Osobně nesdílím názor, že stoprocentní účast a stoprocentní souhlas členů družstva se změnou stanov je potřebný. Jednak vycházím z toho, že zákon vyžaduje souhlas všech členů družstva pouze u změn náležitostí stanov, uvedených v § 731 odst. 1 písm. a) ZOK a první části věty písm. b) – (podmínky, za kterých vznikne členovi BD právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), a to podle odst. 2 stejného paragrafu zákona. Protože tato věc byla již povinnou náležitostí stanov podle dřívější právní úpravy, v drtivé většině případů se tato ustanovení stanov v bytových družstvech měnit nebudou, takže není nutný souhlas všech členů. Ten by byl nutný pouze v okamžiku změny předmětných ustanovení ve stanovách družstva.

Zároveň upozorňuji, že zákonem vyžadovaná „podrobnější úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu“, uvedená v § 731 odst. 1 písm. b) ZOK v druhé části věty má být zařazena do stanov bytového družstva nově jako povinná náležitost těchto stanov. Nejedná se tedy v tomto případě o změnu stanov, ale o nové zařazení do stanov, takže ani v tomto případě není nutný souhlas všech členů bytového družstva. Ten by byl nutný až v okamžiku následné změny této problematiky kdykoliv v budoucnu.

Ovšem není v současné době zcela jisté, jaký výklad k tomuto problému bude finálně přijat. Po zveřejnění jednotného stanoviska některým ze zainteresovaných orgánů budeme čtenáře Zpravodaje informovat.

Ing. Mgr. Petr Černý

DĚTSKÝ DEN

SBD SEVER A ČS OBCE
LEGIONÁŘSKÉ



13.9. AREÁL VESEC

NA PROGRAMU:

PROGRAM OD 10:00, VSTUP ZDARMA

DYNAMICKÉ UKÁZKY

TANKU A BVP, HELIKOPTÉRA PRO FOTOLETY,

AIRSOFTOVÁ STŘELNICE, DĚTSKÉ ATRAKCE,

UKÁZKY VOJENSKÉ TECHNIKY A VÝCVIKU A DALŠÍ...