

# ZPRAVODAJ

# 1

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 1 • ROČNÍK 27 • ZDARMA



SBD SEVER SLAVÍ 60 LET –  
HISTORIE DRUŽSTVA VE FAKTECH | 4








ROZHOVOR: NÁKUP BYTU  
V LIBERCÍ NEODKLÁDAT | 6

NOVÁ DRUŽSTEVNÍ  
VÝSTAVBA V MĚLNÍKU | 8

INSTALACE KLIMATIZACÍ  
VLASTNÍKY BYTŮ | 10



# KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: ATIA, AVOT, AKYN	SLABO	NĚKDEJŠÍ ZN. ČEPELEK	1.DÍL TAJENKY		HLAS HADA	AUTOMO- TOKLUB (ZKR.)	KULEČNÍ- KOVÝ STRK	OSMÝ DEN PO VELKÉM CÍRKEVNÍM SVÁTKU		SYN NÁCHORA A MILKY	2.DÍL TAJENKY	DRAVÍ PTÁCI	ŘEHTAT
MAZIVO				DEZIN- FEKČNÍ PROSTŘE- DEK					PŘÍKOŘÍ (ZAST.)				
DVOJICE (KNIŽ.)				JEHLIČ- NATÝ STROM ČESKÝ ARCHITEKT					PRUDKÁ ROKLE ZMLÁTIT				
DAREBÁK					HAŠKŮV FELDKURÁT VYKLEŠ- TĚNÝ BERAN					POBÍDKA CIZÍ MUŽSKÉ JMÉNO			
ŠOK						STANOVAT V PŘÍRODĚ JINAK							
 ZÁRODEK		NÁZEV HLÁSKY S BĚDA					RUSALČÍ ZNAČKA SYRA					POBÍDKA	MEZINÁ- RODNÍ KÓD TOKELAU
PUKRLE								VLÁČET STŘEDO- ASIJSKÝ BÁSNÍK					
KOŘIST				ČÁST CHODIDLA KŘÍK					ŽÁNŘ POPULÁRNÍ HUDBY OSIVO				
LOVECKÝ PES					NIGERIJ- SKÉ SÍDLO NÁLEV					VELKÁ MISTNOST ÚVAHA LITERÁRNÍ			
ŠPLHAVEC						POLNÍ HLODAVEC VRCHOLEK ( Z ANGL.)						SEKNOUTI (KNIŽNĚ)	PLATIDLO MACAO
 KOLOS		KŘÍČET PŘED- LOŽKA					NENASYTNÝ ČLOVĚK MUŽ VĚNUJÍCÍ SE TESAŘINĚ						
VLASTNÍ PRIMÁTŮM				KOCOUR (NÁŘEČNĚ) HLAVONO- ŽEC				PŘÍŠÍT NĚMECKY KAMENY					
ŘASA (ZAST.)					HAFAN SLOVEN. IR				KRÁČETI SBÍRKA PISEM- NOSTÍ				
CHRÁSTÍ						STOVKY				ÚRODNÉ MÍSTO V POUŠTI	INIC. ANDER- LOVÉ CITOSL. BZUČENÍ		
 SPZ OKRESU HODONÍN		ZKRATKA EVROPSKÉ MĚNY BOLTEC				OPAK ANAEROBA ŠACHOVÉ ZAKONČENÍ						DOMÁCKY EDUARD	TAKÉ
MOŘSKÝ RAK					3.DÍL TAJENKY INIC. HERCE KRATINY								
POVZDECH			JMÉNO HEREČ. JANŽU- ROVÉ				NÍŽINA				NÁZEV TONU		
ZN. KOBALTU			DĚJSTVÍ				PRAMÁTI				ČASOVÁ SPOJKA		

Křížovku pro vás připravil PhDr. Miroslav Šilar. Třem úspěšným luštitelům zašleme drobné dárky.  
Tajenku zasílejte na adresu: [sbdsever@sbdsever.cz](mailto:sbdsever@sbdsever.cz) nebo poštou na adresu redakce.

## V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | Křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 3 | Otevírací doba SBD SEVER v roce 2025
- 4 | Historie SBD SEVER ve faktech
- 6 | „Nákup bytu v Liberci doporučuji neodkládat“, říká v rozhovoru pro Zpravodaj Severu předseda představenstva a ředitel SBD SEVER Ing. Mgr. Petr Černý
- 8 | Nová bytová družstevní výstavba v Mělníku – Coop Development a SBD SEVER zahajují výstavbu 91 družstevních bytů v projektu Zahrady Mělník
- 10 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové – Instalace klimatizací v bytových domech jednotlivými vlastníky jednotek
- 11 | Finalistka seniorské Star Dance odhodila díky tanci hůl, zlepšilo se jí zdraví a pomáhá na liberecké onkologii

## FOTO NA TITULU:



SBD SEVER ve spolupráci s družstvem Coop Development zahajuje výstavbu 91 družstevních bytů v centru Mělníka.

## OTEVÍRACÍ DOBA SBD SEVER V ROCE 2025

### ZÁKAZNICKÉ CENTRUM

PO:	8:00 – 12:00	13:00 – 17:00
ÚT:	zavřeno	
ST:	8:00 – 12:00	13:00 – 17:00
ČT:	zavřeno	
PÁ:	zavřeno	

### POKLADNA

PO:	8:00 – 12:00	13:00 – 16:30
ÚT:	zavřeno	
ST:	8:00 – 12:00	13:00 – 16:30
ČT:	zavřeno	
PÁ:	zavřeno	

### EKONOMICKÝ A TECHNICKÝ ÚSEK

PO:	8:00 – 11:00	13:00 – 16:30
ÚT – PÁ:	po předchozí domluvě	



## SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

dožívá se Vám právě do ruky první vydání našeho čtvrtletníku v roce 2025, čímž otevíráme již 27. ročník existence tohoto periodika.

Rok 2025 je pro Stavební bytové družstvo SEVER rokem, ve kterém oslaví již 60. výročí svého založení. Stavební bytové družstvo Sever totiž vzniklo usnesením ustavující členské schůze ze dne 14. srpna 1965 (pod tehdejšími názvem Svěpomocné stavební bytové družstvo Sever). Ustavení družstva bylo následně schváleno tehdejší Ústřední radou družstev v Praze – Krajským výborem stavebních bytových družstev Severočeského kraje v Ústí nad Labem dne 19. října 1965. Do rejstříku zapsal soud družstvo 2. listopadu 1965. Rádi bychom proto v druhé polovině letošního roku společně s Vámi toto výročí vzpomenu a oslavili.

V dnešním vydání Zpravodaje připomeneme letošní narozeniny SBD SEVER zveřejněním jeho dosavadní stručné historie, která začala před 60 lety realizací myšlenky skupiny stavebních inženýrů postavit družstevní formou jeden bytový dům v Liberci na Králově Hájí. Možná to na začátku tak nevypadalo, ale dneska už víme, že nežutalo jen u jednoho družstevního domu a zejména v 70. a 80. letech probíhala v Liberci družstevní výstavba poměrně svižným tempem, neboť po družstevních bytech byla vysoká poptávka.

Ale nežijeme minulostí a s optimismem hledíme také do budoucnosti. V posledních třech letech prožívá družstevní bydlení „renesanci“, když se pozvolna zvyšuje zájem o nové byty, pořízené právě na bázi družstevního vlastnictví. V minulých číslech jsme Vám představili naše nové projekty družstevní bytové výstavby posledních dvou let. V Liberci v tomto roce dokončíme výstavbu druhé etapy projektu Zahrady Gallas na Františkově. Zatímco byty v první etapě jsou prakticky vyprodány a do nových krásných bytů se stěhují první obyvatelé, druhá etapa přivítá své nové členy družstva před letošními Vánocemi. Aktuálně je obsazeno již přes polovinu z celkového počtu 77 bytových jednotek v Bytovém družstvu Zahrady Gallas II.

Zájem o družstevní bydlení v Praze nijak nepřekvapuje, a to i přes vyšší ceny ve srovnání s jinými lokalitami v Česku. Po bleskovém vyprodání společného projektu Bytového družstva RIVI v pražském Chodově jsme navázali na úspěšnou spolupráci s SBD Pokrok a SBD Severní Město Praha realizací projektu družstevního bydlení v Bytovém družstvu PAPERSEK Praha. Postupně dochází k obsazování zatím volných bytů, z celkového počtu 62 bytů byla začátkem března k dispozici poslední desítka.

O družstevní bydlení je zájem i v menších městech, o čemž svědčí úspěch projektu družstevní bytové výstavby v malebném Chlumci nad Cidlinou. Na přelomu roku jsme zkolaudovali první bytový dům, který je plně obsazen novými členy družstva a letos dokončíme výstavbu druhého bytového domu, kde máme k obsazení posledních šest bytů.

V dnešním Zpravodaji Severu Vám zároveň v tištěné premiéře představíme úplně nový výstavbový projekt Stavebního bytového družstva SEVER a družstva Coop Development v centru města Mělník. Zajímáte-li se o téma bytové výstavby, cen nemovitostí a budoucího vývoje v této oblasti, můžete si v dnešním čísle Zpravodaje přečíst redakční rozhovor s předsedou představenstva a ředitelem SBD SEVER Ing. Mgr. Petrem Černým. Pro naše luštitelé nechybí v tomto čísle ani pravidelná křížovka PhDr. Miroslava Šilara.

Přejeme příjemné čtení.

Vaše redakce

# HISTORIE SBD SEVER VE FAKTECH

Stavební bytové družstvo Sever vzniklo usnesením ustavující členské schůze ze dne 14. srpna 1965 (pod tehdejšími názvem Svěpomocné stavební bytové družstvo Sever). Ustavení družstva bylo schváleno tehdejší Ústřední radou družstev v Praze – Krajským výborem stavebních bytových družstev Severočeského kraje v Ústí nad Labem dne 19. října. Družstvo přijalo na ustavující schůzi vlastní stanovky schválené Ústřední radou družstev v Praze – stavebních bytových družstev pracovníků typu „B“. Do rejstříku zapsal soud družstvo 2. listopadu 1965.

Hlavním úkolem bytového družstva bylo zajištění vysoké poptávky po bydlení, které bylo zajišťováno družstevní výstavbou, a následná záchovná péče o takto vytvořený družstevní bytový fond.

Masivní výstavba družstevních bytů intenzivně pokračovala zejména v 70. letech minulého století. Bytová družstva byla v tehdejší Československu řízena svým nadřízeným orgánem, kterým byl Český svaz bytových družstev, přesněji jeho krajský výbor (tehdejšího Severočeského kraje). Rozhodnutím tohoto svazu docházelo k častému slučování menších bytových družstev do velkých celků, což byl také případ SBD Sever, které v 70. letech přijalo velké množství malých bytových družstev.

V lednu 1974 rozhodnutím Českého svazu bytových družstev – Severočeského krajského výboru v Ústí nad Labem byla do tohoto družstva jako družstva přejímajícího sloučena družstva: „Máj“ bytové občanské stavební družstvo se sídlem v Liberci V, Králův Háj, Stavební bytové družstvo pracovníků Státních lesů Husova 86/458 Liberec a Stavební bytové družstvo pracovníků „TESLA“ Liberec se sídlem v Liberci.



Na základě rozhodnutí Českého svazu bytových družstev – Severočeského krajského výboru v Ústí nad Labem ze dne 15. května 1974 byla do tohoto družstva jako družstva přejímajícího sloučena družstva zanikající a to: Občanské stavební bytové družstvo SVOBODA Liberec, Stavební bytové družstvo JEŠTĚD Liberec, Stavební bytové družstvo pracovníků OSP Liberec a Stavební bytové družstvo LUŽICE Liberec a to ke dni 1. července 1974.

Podle rozhodnutí o sloučení stavebních bytových družstev Českého svazu bytových družstev Severočeského krajského výboru v Ústí nad Labem ze dne 15. října 1974 byla do tohoto družstva jako družstva přejímajícího sloučena přejímaná (zanikající) družstva a to: Stavební bytové družstvo „Vítězný únor“ se sídlem v Liberci – Králův Háj, Stavební bytové družstvo občanů „Družba“ se sídlem v Liberci – Králův Háj, Stavební bytové



družstvo zaměstnanců národního podniku Textilana se sídlem v Liberci, Stavební bytové družstvo občanů „Budovatel“ se sídlem v Liberci IV, Stavební bytové družstvo zaměstnanců národního podniku Plastimat, Liberec, se sídlem v Liberci 6, Stavební bytové družstvo občanů „Jiskra“ Liberec, se sídlem v Liberci, Svěpomocné mládežnické stavební bytové družstvo zaměstnanců Vysoké školy strojní v Liberci, se sídlem v Liberci I a to ke dni 1. lednu 1975.

Podle rozhodnutí o sloučení stavebních bytových družstev Českého svazu bytových družstev Severočeského krajského výboru v Ústí nad Labem ze dne 10. května 1975 bylo do tohoto družstva jako družstva přejímajícího sloučeno ke dni 30. červnu 1975 1. Svěpomocné stavební bytové družstvo zaměstnanců ČSD Liberec se sídlem v Liberci a to bez provedení likvidace jako družstvo slučované (přejímané – zanikající).

Rozhodnutím o sloučení stavebních bytových družstev Českého svazu bytových družstev Severočeského krajského výboru v Ústí nad Labem, ze dne 10. října 1975 bylo do tohoto družstva jako družstva přejímajícího sloučeno ke dni 31. prosince 1975

družstvo zanikající bez provedení likvidace, a to Svěpomocné stavební bytové družstvo pracovníků n. p. PLASTIMAT Liberec se sídlem v Liberci.

Rozhodnutím Českého svazu bytových družstev Severočeského krajského výboru v Ústí nad Labem ze dne 20. 11. 1979 bylo do tohoto družstva jako družstva přejímajícího sloučeno 12. stavební bytové družstvo NISA LIBEREC bez provedení likvidace ke dni

1. ledna 1980 s tím, že na přejímající družstvo přechází všechna práva a závazky zanikajícího družstva. V roce 1980 mění družstvo svůj název na současný: Stavební bytové družstvo SEVER.

V osmdesátých letech dozívá družstevní bytová výstavba, velká bytová družstva se, podobně jako SBD Sever, soustředí na správu družstevního bytového fondu, na jeho opravy a údržbu. Kvůli své velikosti a počtu družstevních domů je bytové družstvo interně rozděleno do tzv. domovních samospráv, které jsou sestaveny zpravidla z několika domů, které byly vystavěny společně v rámci výstavbových etap. Rozhodování o věcech, které se těchto samospráv týkají, je svěřeno tzv. členským schůzím domovních samospráv, jejichž účastníky jsou členové družstva. Samosprávy družstva jsou hospodářsky samostatné jednotky. Jednotlivé samosprávy volí své delegáty, kteří členy družstva zastupují při jednání nejvyššího orgánu družstva, kterým je shromáždění delegátů.

Devadesátá léta se vyznačují vlivem celospolečenských změn začátkem konce bytového družstevnictví v jeho tehdejší podobě. Nově přijaté zákony nejprve umožňují jednotlivým družstevním domům vyčlenění z velkých bytových družstev, čehož některé domy využívají i v případě SBD Sever.

Začátkem 90. let SBD Sever postavilo poslední družstevní bytový dům v Truhlářské

ulici v Liberci. Dům byl postaven soukromou stavební společností.

Velký zlom přináší zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, který velkým bytovým družstvům, která své byty stavěla s dotační pomocí státu, ukládá povinnost převést byty do vlastnictví členů družstva, pokud si tito členové o převod bytu v zákonné lhůtě zažádají. Byty lze převést ve lhůtě stanovené členem družstva.

Probíhající celospolečenské změny mají vliv také na samotné bytové družstvo. S možností soukromého podnikání a založe-

kterých byla tato podmínka vzniku splněna ještě před tímto datem. Některá společenství po svém vzniku ukončují spolupráci s družstvem, většina domů však pokračuje s družstvem ve spolupráci na základě uzavřených mandátní smlouvy o výkonu správy. SBD Sever v roce 2000 spravuje 6.186 bytů.

Vlivem postupné privatizace bytového fondu SBD Sever vznikají postupně z jednotlivých domů v domovních samosprávách družstva společenství vlastníků. Všechna vzniklá společenství uzavírají smlouvy s SBD Sever o další správě. Počet vzniklých spole-



ní živností odchází z družstva velké množství pracovníků v řemeslných profesích. Bytové družstvo se tak zaměřuje zejména na správu bytového fondu, opravy jsou stále častěji řešeny dodavatelským způsobem.

V druhé polovině 90. let se vedení družstva potýká s kritikou z řad členů družstva, řada kritických názorů je publikována veřejně v místním tisku. Tyto aktivity přispívají ke zvýšenému zájmu členů družstva o převod bytu do osobního vlastnictví. Řada členů se v té době obává bankrotu bytového družstva s tím, že by o svůj byt mohli členové družstva přijít.

Ekonomická situace družstva je však lepší, než je veřejně prezentováno a zcela se stabilizuje koncem 90. let, kdy družstvo již nemá žádné neuhrazené ztráty z minulých let a je ekonomicky v silné pozici.

V roce 2000 vstupuje v platnost zásadní novela tehdy platného zákona o vlastnictví bytů. Tato novela upravuje vznik společenství vlastníků jednotek jako samostatných právnických osob. V případě poklesu spoluvlastnického podílu družstva jako původního vlastníka pod jednu čtvrtinu má družstvo povinnost svolat první schůzi shromáždění a společenství vlastníků založit. K 1. červenci 2000 tak vzniká v případě SBD Sever více než 25 společenství vlastníků, ve

čenství v prvních pěti letech nového tisíciletí narůstá a vedení družstva se rozhodne nabídnout služby v oblasti správy bytového fondu také domům mimo svou dosavadní působnost.

Během několika dalších let dochází k dynamickému nárůstu počtu spravovaných domů a bytů, na kterém mají zásluhu zejména noví klienti družstva. Na konci prvního desetiletí spravuje Stavební bytové družstvo Sever již 7.975 bytů a má se svými klienty z řad společenství vlastníků, malých družstev, obcí i dalších vlastníků nemovitostí uzavřeno více než 160 smluv.

Družstvu se daří získávat další zakázky a v roce svého 50. výročí (2015) se stává největším správcem nemovitostí v Libereckém kraji, když počet spravovaných bytů i nebytových prostor překračuje hranici 10.000 spravovaných jednotek. Protože vlivem privatizace družstevního bytového fondu zůstává ve vlastnictví družstva již jen 700 bytů, opírá se správa bytového fondu zejména o správu nemovitostí v majetku třetích osob. SBD Sever má uzavřeno se svými klienty 196 smluv o správě.

Družstvo se začíná také věnovat realitní činnosti, pronajímá nejen byty ve svém vlastnictví, ale věnuje se také zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí.

Po dlouhých dvaceti letech se SBD Sever začalo opět věnovat bytové výstavbě. V roce 2015 zahájilo výstavbu polyfunkčního domu s 25 byty a nebytovými komerčními prostory v centru Liberce v Papírové ulici nedaleko Papírového náměstí. O dva roky později pak dokončilo plánovanou výstavbu svého nového sídla v Bažantí ulici v horním centru Liberce s 15 malometrážními byty k pronájmu. Svě původní sídlo v ulici Lípová družstvo přestavělo na sedm nájemních bytů.

Společně s pražskými bytovými družstvy SBD Stavbař a SBD Severní Město se SBD SEVER podílelo na založení Bytového družstva Oulu v Praze – Hloubětíně, kde ve spolupráci s firmou YIT družstevníci získali 90 nových družstevních bytů. Na základě této zkušenosti následně zakládá SBD Sever ve spolupráci s družstvem Coop Development Bytové družstvo Oáza v Liberci a zahajuje přípravu na družstevní bytovou výstavbu v centru Liberce, v lokalitě Na Rybníčku.

Počet spravovaných bytů i nebytových prostor Stavebním bytovým družstvem SEVER roste, celkový počet uzavřených smluv dosahuje bezmála čísla 300, ve správě družstva je více než 11.300 bytů a nebytových prostor.

Fenomémem posledních let se pro SBD SEVER stává výkon funkce profesionálního předsedy společenství vlastníků. Vzhledem ke klesajícímu zájmu o práci ve výboru SVJ z řad členů společenství, volí variantu profesionálního předsedy stále více domů. V roce 2025 překročilo SBD Sever počet 130 společenství vlastníků s více než 3.880 byty a 420 nebytovými prostory, ve kterých bylo zvoleno za předsedu SVJ.

V srpnu 2021 dokončuje SBD SEVER výstavbu 114 bytových jednotek v Bytovém družstvu Oáza Liberec. O necelé dva roky později pak probíhá úspěšná kolaudace jiné bytové výstavby, tentokrát v horním centru města Liberce. Nový městský palác Residence Liliová nabídl 28 nových luxusních bytů do osobního vlastnictví a 2 komerční prostory.

V roce 2023 se SBD Sever podílí na založení Bytových družstev Zahrada Gallas I a II. Tato družstva zahrnují novou družstevní bytovou výstavbu v Liberci – Františkově, když zde postupně ve dvou etapách bude k dispozici ve čtyřech družstevních domech více než 170 nových bytů. Výstavba bude následně doplněna o další tři bytové domy v poslední etapě projektu, jehož dokončení se plánuje v roce 2027.

Přichází nová spolupráce s SBD Pokrok a SBD Severní Město (Praha) na projektech družstevní bytové v Praze Chodové a v Praze ve Stodůlkách (Bytová družstva RIVI a PAPRSEK) a také spolupráce na družstevní bytové výstavbě v Chlumci nad Cidlinou.

V roce 2025 rozjíždí SBD SEVER jako spoluvestor s družstvem Coop Development novou družstevní bytovou výstavbu v Mělníku.

Redakce

# „NÁKUP BYTU V LIBERCI DOPORUČUJI NEODKLÁDAT“,

ŘÍKÁ V ROZHOVORU PRO ZPRAVODAJ SEVERU PŘEDSEDA  
PŘEDSTAVENSTVA A ŘEDITEL SBD SEVER ING. MGR. PETR ČERNÝ

**Vážený pane předsedo, v letošním roce oslaví Stavební bytové družstvo SEVER již 60 let své existence. Jaký bude ale rok 2025 pro SBD SEVER z pracovního hlediska?**

V letošním roce máme několik priorit. Momentálně pracujeme na vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu, a to již v souladu s nově přijatou legislativou. Pokud jde obecně o správu bytového fondu, pokračujeme zejména v pořízení zařízení na dálkové odečty tepla a teplé vody, jak nám opět nařizuje legislativa. Pracujeme také na změně našich webových stránek a ve spolupráci s poskytovatelem našeho softwaru na vylepšení naší aplikace G5i. V letošním roce bude také pokračovat poslední fáze privatizace družstevních bytů, která bude po třiceti letech ukončena nejpozději na jaře příštího roku, podobně jako privatizace družstevních garáží.

V oblasti bytové družstevní výstavby v letošním roce předpokládáme dokončení a zdárnou kolaudaci druhé etapy projektu Zahrada Gallas, ve kterém převezmou členové bytového družstva Zahrada Gallas II do užívání dalších 77 družstevních bytů. Dokončit bychom měli také projekt družstevní bytové výstavby v Chlumci nad Cidlinou, i tady letos dokončujeme druhou etapu projektu. Po dokončení projektu družstevní výstavby v Praze na Chodově, ve kterém jsme předali členům družstva BD RIVI do užívání byty na přelomu roku, bychom měli v prvním pololetí úspěšně dokončit také druhý pražský projekt ve spolupráci s SBD Pokrok a SBD Severní Město, kterým je Bytové družstvo Paprsek Praha. V prvním případě se jednalo o více než 40 bytů, v případě Paprsku je to pak 62 nových družstevních bytů v pražských Stodůlkách. Na samém začátku stavění je naopak projekt družstevní bytové výstavby 91 bytů ve dvou domech v centru města Mělník, kde bychom na jaře měli položit základní kámen. Tento projekt bude dokončen na konci příštího roku.

**To je spousta práce. Budete mít vůbec čas oslavit 60 let od založení družstva?**

Tohle kulaté výročí rozhodně nebereme na lehkou váhu a budeme chtít si jej připomenout nejen na všech akcích, které každoročně pro veřejnost organizujeme. Tím mám na mysli zejména Dětský den SEVER, který se letos uskuteční v sobotu 6. září ve veseckém areálu nebo na třetím ročníku SEVER SYNTH

FESTU, což je námi organizovaný festival elektronické hudby, který se uskuteční v sobotu 8. listopadu 2025 v libereckém Domu kultury.

Ale pro veřejnost chystáme také speciální oslavu narozenin, které by měla proběhnout v centru Liberce na náměstí Dr. E. Beneše, a to v pátek 12. září 2025. Podrobnosti budou včas zveřejněny. Naším klientům, obchodním partnerům a spolupracovníkům bychom pak chtěli poděkovat a společně s nimi oslavit výročí založení SBD SEVER na společenském večeru, který se uskuteční ve čtvrtek 2. října.

Oslavy založení by měly vyvrcholit na podzim letošního roku pořádáním dne otevřených dveří SBD SEVER, který bude zaměřen na zájem nových klientů z řad společenství vlastníků i malých bytových družstev o naše služby v oblasti správy bytů.

**Kolik bytů a domů v současnosti spravujete?**

Aktuálně spravujeme 9.858 bytů v téměř 300 bytových domech a říkáme si, že by bylo fajn v roce našeho 60. výročí přivítat v naší správě desetitisící byt. Jakkoliv celkový počet spravovaných jednotek, tedy nejenom bytů, ale i nebytových prostor včetně garáží, překročil deset tisíc už dávno. Teď máme ve správě více než 11.300 jednotek. Počet spravovaných bytů nám roste nepřetržitě už od roku 2006, kdy jsme jich spravovali 6.186.

**Jak se od té doby, kterou zmiňujete, změnila situace v oblasti péče o bytový fond?**

V případě velkých bytových družstev našeho typu poměrně významně. Díky privatizaci družstevního bytového fondu počínaje rokem 2000 vznikala a v současnosti ještě vznikají společenství vlastníků. U těchto samostatných právnických osob platí rovnice, že jeden bytový dům zapsaný v katastru nemovitostí rovná se společenství vlastníků, pokud jsou splněny podmínky pro jeho vznik a založení (čtyři různí vlastníci v domě s alespoň pěti jednotkami). Jen v případě SBD SEVER tak z bývalých domovních samospráv vzniklo více než 170 společenství vlastníků. V Česku je odhadem dnes už více než 80 tisíc SVJ.

Zatímco bezprostředně po roce 2000 bylo velké množství společenství vlastníků řízeno zvolenými výbory z řad členů společenství,



postupem času zájem o výkon funkce členů výborů v těchto domech opadal. Současný trend je takový, že kromě profesionálního správce domu poptávají společenství vlastníků také výkon profesionálního předsedy SVJ. Jen v případě našeho družstva se v tuto chvíli jedná o více než 130 společenství vlastníků, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, což představuje více 4.200 bytových a nebytových jednotek.

**Čím si tento trend vysvětlujete?**

Myslím, že se jedná o několik důvodů, které se potkaly dohromady. Tím asi nejvýznamnějším je fakt, že na výbory společenství vlastníků byly v posledních letech kladeny v souvislosti s výkonem funkce neustále nové požadavky. Za všechny bych jmenoval povinné zřízení datových schránek SVJ nebo zápis členů výboru SVJ do registru skutečných majitelů. Od roku 2014 nový občanský zákoník vymezil jednoznačně také odpovědnost členů výborů za výkon funkce včetně povinnosti nahradit vzniklou škodu, která by společenství vlastníků vznikla pochybením členů výboru. Dalším faktorem, který sehrál svou roli, je stárnutí té generace prvních členů výborů, kteří se funkce chopili bezprostředně po vzniku prvních společenství, tedy od roku 2000. Když k tomu připočtete skutečnost, že odměny za výkon funkce člena výboru se pohybují v řádech desetikorun měsíčně za jeden byt, což pro tříčlenný výbor představuje v průměrně velkém domě o 25 bytech po zdanění třeba 600 Kč za měsíc na jednoho člena výboru,

nikdo se do této, v mnoha případech ne příliš vděčné práce, nehrne. Mladší generace si více cení svého volného času, který věnuje svým koníčkům a rodině. Proto shromáždění vlastníků stále častěji volí variantu profesionálního předsedy společenství vlastníků. Tuto činnost jsme schopni zajistit. Největší význam to má v domech, které zároveň spravujeme na základě uzavřené smlouvy.

### **Zmínil jste, že vaše družstvo realizuje řadu projektů nové družstevní bytové výstavby. V současné době v naší společnosti velmi rezonuje téma dostupného bydlení, k čemuž by také družstevní výstavba mohla přispět. Je to tak?**

SBD SEVER se vrátilo k bytové výstavbě po poměrně dlouhé pauze před nějakými deseti lety. Prvním projektem byla ještě výstavba bytů do osobního vlastnictví, ale pak jsme si zkusili a nabyli zkušenosti v projektech družstevní výstavby. Následně, v posledních třech čtyřech letech se zvedla opravdová vlna zájmu o družstevní formu vlastnictví bytů. S nadsázkou říkám, že se jedná o renesanci družstevního bydlení v Česku.

### **Proč myslíte, že právě družstevní bydlení začíná být v současnosti tak atraktivní? Jaké jsou jeho hlavní výhody oproti jiným formám bydlení?**

Pojďme si nejprve vysvětlit, jaký je rozdíl mezi osobním vlastnictvím bytu a družstevním vlastnictvím. Pokud jde o osobní vlastnictví bytu, v případě bytových domů si u osobního vlastnictví kupující pořizuje jednotku do svého výlučného vlastnictví, ke kterému se váže spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích náležících k domu. Vlastník bytu je členem společenství vlastníků a se svou bytovou jednotkou může libovolně nakládat, kdykoliv ji prodat nebo pronajmout. Pokud jde o peníze, vlastník bytu se podílí na úhradách záloh na správu domu a pozemku (lidově se říká, že platí do fondu oprav) a hradí zálohy na veškeré služby spojené s užíváním bytu. Dále se podílí na úhradě nákladů vlastní správné činnosti společenství vlastníků, což jsou veškeré administrativní náklady společenství.

Družstevní bydlení v sobě zahrnuje prvky vlastnického i nájemního bydlení, svým faktickým obsahem má blíže k bydlení vlastnickému. Rozdíl mezi bydlením v družstevním bytě a bytě v osobním vlastnictvím je ten, že v případě pořízení družstevního bytu si kupující pořizuje družstevní podíl v bytovém družstvu, čímž se stává členem tohoto bytového družstva. Rozdíl mezi osobním vlastnictvím bytu a družstevním vlastnictvím bytu je tedy v tom, že v případě družstevního bytu je vlastníkem bytu bytové družstvo, člen družstva je vlastníkem družstevního podílu. Jeho nedílnou součástí je právo nájmu ke konkrétnímu bytu, a to na dobu neurčitou, a právo užívat společné části domu a pozemky.

Právě z tohoto principu vycházejí výhody nové družstevní bytové výstavby a její rostoucí atraktivita pro veřejnost.

### **Mohl byste stručně tyto výhody u nové družstevní výstavby vyjmenovat?**

Samozřejmě. Nejprve začnu tím, že ten zmiňovaný družstevní podíl, jehož je člen družstva vlastníkem, a na základě kterého mu vzniká právo nájmu předmětného bytu je u nové družstevní bytové výstavby vyjádřen vlastně kupní cenou toho konkrétního družstevního bytu.

A nyní k těm výhodám. Zásadní výhodou je skutečnost, že je postačující, pokud budoucí člen družstva, uživatel družstevního bytu složí na začátku pouze 20 % nebo 25 % pořizovací ceny bytu, podle toho o jaký projekt se jedná. V případě libereckého projektu Zahrady Gallas je to 20 %. Tedy například u bytu v pořizovací ceně 5 mil. Kč postačí členu družstva na začátku částka 1 mil. Kč. Zbývající část kupní ceny je po uzavření nájemní smlouvy a nastěhování se do nového bytu hrazena formou anuitních, tedy rovnoměrných, měsíčních splátek úvěru družstvu jako součást nájemného. Tady je důležité říci, že nositelem onoho bankovního úvěru je bytové družstvo, nikoliv člen družstva. Člen družstva tak nemusí někde žmoulat čepici v bance při žadonění o hypoteční úvěr, jako by tomu bylo v případě, že by si na dluh pořizoval byt do osobního vlastnictví.

Družstvo pak splácí úvěr bance. Člen družstva tedy nepotřebuje hypotéku a nezadluhuje se. Členský podíl v družstvu naopak může kdykoliv prodat třetí osobě bez nějaké větší administrativy a vždycky za tržní cenu, která v čase roste. Po splacení celé hodnoty družstevního podílu si člen družstva může byt převést do osobního vlastnictví. Takže družstevní bydlení je dostupné i pro ty, kteří by z nějakého důvodu nedosáhli na hypoteční úvěr.

### **Rozumím. Kdo jsou tedy největší zájemci o družstevní bydlení?**

Zájemce bych rozdělil do několika kategorií. Velkou skupinou jsou mladé rodiny. Někdy právě mladé rodiny mají u banky „stopku“ ohledně možnosti dosáhnout na hypoteční úvěr, přičemž právě v případě mladých rodin se setkáváme s tím, že mají našetřenu potřebnou pětinu nebo čtvrtinu ceny bytu do začátku a zároveň jsou schopny si pořídit tak velký byt, aby zvládly i pravidelnou platbu nájemného, kde největší položkou je splátka úvěru bance. Samozřejmě, že vědí, že až splatí plnou cenu bytu, mohou si jej převést do osobního vlastnictví.

Podobná situace je také v případě mladých lidí, kteří hledají své první bydlení, ať už jako tzv. singles nebo jako nesezdaný pár. Tito lidé se orientují na menší byty. Pro ně má družstevní bydlení velký význam zejména v tom, že vědí, že tento svůj družstevní byt mají jako startovací a že ho mohou kdykoliv

opustit způsobem, že převedou jednoduše družstevní podíl na někoho jiného. A to za tržní cenu, která je vždycky vyšší než pořizovací náklady a zahrnují se do této ceny již zaplacené splátky ceny bytu. Je to jednoznačně lepší varianta, než kdyby takový mladý pár platil tržní nájemné v malém bytě a pak by se bez ničeho odstěhoval pryč.

V neposlední řadě z důvodu atraktivity takové investice kupují byty také investoři, kteří následně družstevní byt podnajímají. Tím si uhradí veškeré náklady spojené s užíváním bytu včetně anuitních splátek úvěru a vědí, že hodnota jejich družstevního bytu v čase roste. Před deseti lety bylo v Liberci možné pořídit byt v novostavbě za 27 tisíc Kč/m<sup>2</sup>, před pěti lety za 57 tisíc Kč/m<sup>2</sup> a v současnosti se ceny nových bytů ve většině projektů již přehouply přes hranici 100 tisíc Kč/m<sup>2</sup>. Ale chtěl bych zdůraznit, že ne všichni, kteří byt podnajímají, chtějí spekulovat na prudkém nárůstu cen. Velkou skupinou investorů jsou lidé, kteří pořizují již dnes budoucí bydlení svým malým dětem. Cenou podnájmu uhradí veškeré náklady na provoz bytu včetně úvěru a až děti vyrostou, budou mít k dispozici byt, jehož původní hodnota bude již z velké části uhrazena a reálná tržní hodnota takového bytu bude výrazně vyšší. Takže kdyby si takový byt měli pořídit na trhu v momentu, kdy děti budou stát na vlastních nohách, stálo by je to daleko více peněz.

Proto je družstevní forma vlastnictví bytů tolik atraktivní.

### **Vrátím se ale ještě k otázce dostupného bydlení. Z toho, co říkáte o rostoucích cenách se nezdá, že by bydlení bylo nějak snadno dostupné...**

Vnímám, že otázka dostupného bydlení se stává jedním z hlavních témat nadcházejících voleb. Na jednu stranu je dobré, že toto téma konečně ve společnosti rezonuje, neboť jej konečně i politici začali vnímat jako problém. Osobně se věnuji tématu bydlení mnoho let, účastním se nejrůznějších seminářů, diskusí, kulatých stolů, dokonce i jednání v Poslanecké sněmovně a mohu potvrdit, že s dynamickým nárůstem cen nemovitostí zejména v Praze a krajských metropolích se pohled politické reprezentace na problematiku bydlení proměnil. Ještě před několika lety se totiž hovořilo o tzv. „sociálním bydlení“ a řešila se výhradně problematika sice velmi palčivá, ale přeci jen v porovnání s jinými problémy okrajová, a to sice bezdomovectví. S tím, že pro lidi bez domova by bylo vhodné zajistit dostatečnou síť sociálního bydlení s nízkým nájemným. Teprve v posledních dvou třech letech si politická reprezentace uvědomuje, že problém bydlení se netýká jenom lidí bez domova, ale že i dnes v Česku nejvíce početná střední třída může mít významný problém získat bydlení. Proto se místo pojmu „sociální“ bydlení, začal více skloňovat pojem „dostupné“ bydlení.

# NOVÁ BYTOVÁ DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA V MĚLNÍKU

## COOP DEVELOPMENT A SBD SEVER ZAHAJUJÍ VÝSTAVBU 91 DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ V PROJEKTU ZAHRADY MĚLNÍK

Po úspěšné spolupráci na projektu Oáza v centru, kdy v Liberci v lokalitě Na Rybníčku postavilo Stavební bytové družstvo SEVER a Coop Development celkem 114 družstevních bytů v Bytovém družstvu Oáza Liberec v letech 2019–2021, se oba partneři dohodli na investici do projektu družstevní výstavby v centru Mělníka, kde bude v dubnu 2025 zahájena dlouho očekávaná výstavba 91 družstevních bytů, kterou později doplní nové byty ve třech dalších domech. Výstavba by měla být ukončena na jaře 2027.

### O projektu

Koncept bytového souboru Zahrady Mělník se skládá z pěti hmot, pěti bytových domů, které mají shodnou základní prostorovou členitost. Všechny budovy jsou navrženy se šesti nadzemními podlažními a polozapuštěným suterénem, kde se nacházejí krytá parkovací stání. Návrh je po architektonické stránce řešen minimalistickou formou. Fasády vrchní stavby jsou řešeny omítkami v kombinacích barev oranžová, bílá a tmavě šedá. Důležitým prvkem všech staveb, který významným způsobem determinuje vzhled budov, jsou balkony s plechovým opláštěním, které jsou řešeny ve stejné paletě barev tak, aby docházelo ke kontrastu fasád s kovovými prvky balkonů. U souvisejících venkovních prostor je akcentována rovnováha mezi zpevněnými plochami a zelení. Uvažuje se s bohatou a pestrou vegetační skladbou keřů a stromů. Povrchy značné části venkovního parkoviště jsou tvořeny ozeleněnou dlažbou.

První etapa projektu Zahrady Mělník nabízí ve dvou bytových domech zájemcům 91 bytových jednotek formou tolik oblíbeného družstevního vlastnictví. První etapa je vhodná především pro mladé rodiny s dětmi, živnostníky, singles nebo seniory, jednoduše pro všechny, kteří nedosáhnou na hypotéku anebo si ji z nějakého důvodu prostě nechťejí vzít. Zahrady Mělník nabídne v první etapě do konce roku 2026 moderní bydlení v klidnějším městě s plnou vybaveností. Ve dvou domech vzniknou byty 1kk až 4+1 a nastěhuje se do nich zhruba 200 lidí.

Projekt Zahrady Mělník tak nabídne svým klientům moderní bydlení v centru města s dobrým dopravním napojením a zároveň zájemcům nádherného mělnického historického centra, které je od jejich nového domova snadno dostupné pěšky, což z něj činí atraktivní volbu.

Projekt Zahrady Mělník je situován v ulici Bezručova a je vyhledáván především díky:

- Výhodné poloze v centru města Mělník, v blízkosti autobusového nádraží.
- Kvalitnímu architektonickému řešení bytových domů od Architektonického ateliéru MAS Architekti.
- Možnosti bydlení v družstevních bytech o velikosti od 1kk až 3+1 či 4+1 o velikosti od 30 m<sup>2</sup> až po 92 m<sup>2</sup>, s využitím všech výhod družstevního vlastnictví.
- Dobré dopravní dostupnosti, neboť Mělník má výhodnou polohu přibližně 30 km od Prahy s kvalitním silničním i železničním spojením.

### O lokalitě

*V blízkosti vinice, a přece v plnohodnotném městě...*

Mělník je atraktivní lokalita pro bydlení, nacházející se přibližně 30 km severně od Prahy v úrodné Polabské nížině na pravém břehu Labe. Město se skládá z několika historických částí, které byly po-



stupně připojeny, jako například Mlázice, Pšovka, Rousovice nebo Chloumek.

Náš projekt je umístěn v ulici Bezručova. Tato oblast se nachází v centru města, v docházkové vzdálenosti od autobusového nádraží a jihozápadně od vlakového nádraží.

Mělník má dobrou dopravní dostupnost z Prahy. Vzdálenost mezi Mělníkem a Prahou je pouhých 30 km. Hlavní silniční spojení zajišťují silnice I/9 a I/16. Autobusové spojení je zajištěno linkami PID (Pražské integrované dopravy), které jezdí z Prahy do Mělníka velmi často.



Vlakové spojení je možné z pražského Hlavního nádraží. Mělník se tak může chlubit jak dobrou dostupností, tak také atmosférou menšího města, které je ale plně vybavené pro každodenní život. Nechybí v něm školy a školky, a to včetně středních škol a gymnázií. Výhodou je občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti, ale také příroda Kokořínského údolí doslova za rohem. Právě romantické Kokořínsko patří k velmi vyhledávaným oblastem Mělnicka – nádherná příroda, pískovcové skály a gotický hrad ze 14. století.

Starobylé královské město má zhruba 20 tisíc obyvatel a proslavilo se především pěstováním vinné révy, která se každoročně stává středobodem jedné z nejznámějších oslav vinobraní v Česku. Dominantou

je zámek, který se tyčí přímo nad soutokem Labe a Vltavy, historické centrum zdobí také městská radnice, gotický trojlodní kostel sv. Petra a Pavla i zajímavé barokní domy na náměstí. Historické centrum dotváří také Pražská brána a zbytky hradeb s baštou a vodárenskou věží. Originální je právě soustava viničních tratí, které zasahují až do středu města. V něm nechybí obchody, bazén ani kulturní centrum.

Redakce



## Prodejní tým SEVER:

**Marek Frk**

tel: 775 735 520

e-mail: frk@sbdsever.cz

**Michal Bezucha**

tel: 777 760 786

e-mail: bezucha@sbdsever.cz

[www.zahradymelnik.cz](http://www.zahradymelnik.cz)

*pokračování rozhovoru s předsedou představenstva a ředitelem SBD SEVER Ing. Mgr. Petrem Černým ze strany 7*

Sice jsem rád, že tento problém se snaží politici řešit, na druhou stranu nejsem příliš šťastný z toho, že by se z tohoto tématu mělo stát téma nadcházejících voleb. A to z toho důvodu, že v kampani se používají jednoduchá hesla a jednotliví aktéři politického souboje nabízejí zpravidla jednoduchá a líbivá řešení, ale zrovna problém dostupnosti bydlení v podmínkách České republiky je natolik nejednoduchý, že k zahájení cesty zdárného řešení je nutné realizovat celé soubory na sebe navazujících nejrůznějších opatření.

### **Nedá mi to nezeptat se, kterých opatření.**

Detailní popis by byl zcela jistě nad rámec našeho rozhovoru. Ale úspěšné řešení musí vycházet z analýzy současného stavu a popisu všech faktorů, které v minulosti způsobily dramatický nárůst cen. Řada těch věcí je přitom notoricky známá, hovoří se o nich, ale není „žádné světlo na konci tunelu“. Politici nebyli za 35 let od společenských změn v naší zemi schopni vytvořit moderní stavební zákon, aby vydání stavebního povolení netrvalo léta. A teď nemám na mysli aktuální taškařici s nepodařenou digitalizací stavebního řízení, ale jen to, že stávající stavební zákon ve svém paradigmatu zamrzl někde v 70. letech minulého tisíciletí. Takže jedna z hlavních příčin vysokých cen je nedostatečná nabídka nových bytů z důvodu menšího počtu novostaveb, než by bylo potřeba. Délka stavebního řízení se pak negativně promítá do celkových nákladů, protože investor má své prostředky na nákup stavebního pozemku a inženýrskou činnost na dlouhou dobu zneutralizovány v projektu, který bude realizovat až za několik let.

Další věcí je, že nové stavební předpisy a normy, které vycházejí zejména z požadavků na ochranu životního prostředí a klimatu novostavby neúměrně prodražují.

V některých obdobích také skokově rostly ceny stavebních materiálů, kterých, dle mého názoru, do budoucna nebude dostatečné množství, takže jejich cena poroste. Rostou také nominální i reálné mzdy, což je z hlediska kupujícího dobře, ale rostoucí cena práce se projevuje v ceně staveb. Velké omezení výstavby je také ukryto v územních plánech měst, což se projevuje růstem cen, zejména v Praze a krajských metropolitách, protože obyvatelé mají tendenci se sestěhovávat do těchto velkých aglomerací, ve kterých jsou dostupné veškeré služby, zdravotnictví, školství, sport, kultura i další zábava. Zatímco venkov v tomto ohledu zůstává a situace tam se spíše zhoršuje.

Takže velmi stručně k těm opatřením. Je nutné zkrátit dobu stavebního řízení na nejjednodušší minimum. Dále významně zjednodušit veškeré normy a technické požadavky na současnou výstavbu, územní plány měst a obcí koncipovat tak, aby se zahušťovala centra měst, kde jsou již vybudovány sítě a infrastruktura, mohlo se stavět více do výšky, abychom se zbytečně s novými stavbami neroztahovali do přírody a nezabírali půdu, která má sloužit k jiným účelům. Je nutné zlepšit dopravní obslužnost venkova i život na venkově, abychom alespoň snížili trend jeho vytlidňování. To jsou všechno věci, které by měly vést ke zvýšení nabídky nových bytů.

Říkám to z toho důvodu, že udělat pouze opatření na straně poptávky nepostačí. Pokud se bydlení stane dostupnějším díky realizacím nějakých opatření, které povedou k podpoře bydlení a zvýšení poptávky, tak se ceny na trhu zvýší, ale dostupnost nikoliv. Každopádně brzd na straně poptávky je také několik. Sice stát snížil DPH u bytové výstavby z 15 % na 12 %, ale i tak v současnosti zůstává tím, který si ze stavby bytu

bere nejvíce. Je pochopitelně rozdíl, když si stát bere procenta z bytu, jehož pořizovací cena bez DPH je 2 mil. Kč anebo 10 mil. Kč. U takového bytu je pak DPH 1,2 mil. Kč, což je hodně, zvláště, když si uvědomíte, že si na to z velké části musíte půjčit u banky. Přičemž banky jsou za státem hned na druhém místě, pokud jde o instituce, které na bytové výstavbě profitují nejvíce. Navíc jsou to právě banky, které z mnoha důvodů nedostatečně podporují úvěrování jak developerských projektů, tak i například bytových družstev. A když už, tak za úrokové sazby z vysokými maržemi. I v tomto ohledu by mělo dojít ke změně, například státní podporou financování pořízení nemovitosti.

No, a tak bychom mohli pokračovat. Řešení opravdu není jednoduché.

### **Pane předsedo, to nezní příliš optimisticky. Jak tedy vidíte vývoj cen nemovitostí v Liberci a jeho okolí v nadcházejících letech?**

Ceny bytů v Liberci dramaticky rostly a porostou bohužel dál. Libereckým politikům můžeme „poděkovat“ za to, že ceny bytů v Liberci aktuálně rostou nejvíce z celé ČR. Je to mimo jiné důsledek schváleného územního plánu, který novou bytovou výstavbu nesmyslně reguluje, ať už jde o zastavitelnost pozemků v území nebo výšku nových budov. Dojde k tomu, že cena novostaveb buď poroste do závratných částek nebo se z důvodů vysokých nákladů nic nepostaví. I když to vypadá, že se v Liberci postaví hodně nových bytů, možná více než 2.000 bytů v následujících deseti letech, nebude to očekávané poptávce stačit. Pokud svůj život chcete i nadále pojit s Libercem, doporučuji tedy nákup bytu zde neodkládat.

**Děkuji za rozhovor.**

Redakce

# INSTALACE KLIMATIZACÍ V BYTOVÝCH DOMECH JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Na rozdíl od vlastníků rodinných domů, kteří si mohou instalovat klimatizace na svoji nemovitost dle svého uvážení, majitelé bytových jednotek v bytových domech se při pořízení klimatizace nacházejí v mnohem složitější situaci. Instalace klimatizace v bytových domech je mnohdy neřešitelný problém. I v dnešní době, kdy se díky změně klimatu zvýšily teploty tak, že se v letních měsících nedá v bytě skoro vydržet, si lidé stále pořízují byty bez klimatizací. Následná koupě a instalace klimatizace jednotlivými vlastníky jednotek pak představuje velké množství různorodých a kolikrát i vzhledově nevábných chladících jednotek umístěných na balkónech či fasádách bytových domů. Navíc lidé velmi často zapominají, že k instalaci klimatizace je nutný souhlas i ostatních vlastníků jednotek v domě, resp. souhlas společenství vlastníků jednotek (SVJ).

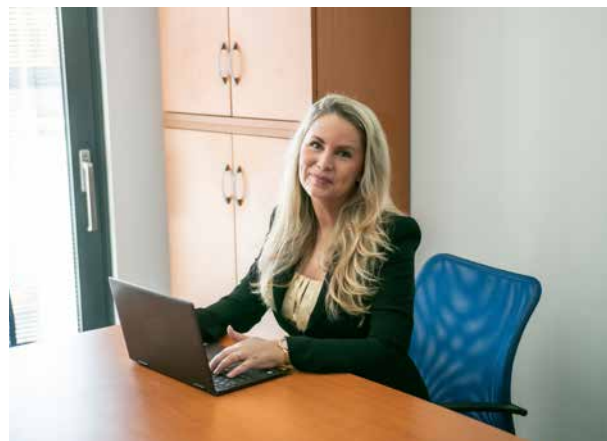
Pokud bychom se na tuto problematiku podívali z právního hlediska, tak fasáda domu, a to i na balkónech, lodžích nebo terasách, kam lze klimatizaci instalovat, je nepochybně společnou částí domu ve smyslu ust. § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, resp. ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., na které se občanský zákoník odkazuje. Vlastníci jednotek mají především ze zákona povinnost užívat společné části určitým způsobem a pokud je užívají výlučně, musí je udržovat v určitém stavu. Vyplývá to zejména z ust. § 1175 občanského zákoníku, podle nějž má vlastník jednotky právo užívat společné části, avšak nesmí takovým užíváním ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Z tohoto ustanovení zákona vyplývá, že vlastník jednotky nemůže svévolně zasahovat do společných

částí domu. Při instalaci klimatizace, kdy je vždy potřeba vyvrtat několik potřebných otvorů do zdí, nepochybně k zásahu do společných částí domu dochází. Nemluvě o nežádoucích zásazích vlastníků jednotek do zateplené fasády, kdy kvůli možné ztrátě záruky raději SVJ výslovně instalaci klimatizací zakazují. Před nákupem a instalací klimatizace je tedy nezbytně nutné prostudovat si pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu, která by neměla chybět v žádných stanovách SVJ a současně mohou být obsažena i v Prohlášení vlastníka. Podrobněji pak tato pravidla upravují i domovní řády, na které stanoví SVJ většinou odkazují. Dle ust.

§ 1176 občanského zákoníku vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát. S tímto souvisí i často řešená otázka domovních řádů, které, pokud by se významně dotýkaly pravidel pro správu domu a užívání společných částí, by měly být součástí stanov SVJ. Význam vtělení pravidel do stanov SVJ je dán i bezvýjimečnou závazností stanov pro všechny členy společenství, pokud jsou řádně publikovány.

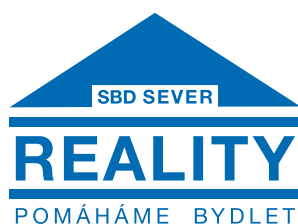
Z pravidel pro užívání společných částí zjistíte, zda je instalace klimatizací na balkónech či lodžích ve vašem bytovém domě vůbec možná a za jakých podmínek. Pokud tato pravidla instalaci klimatizací výslovně nezakazují, respektive o tomto mlčí, zna-

mená to, že se musíte řídit výše uvedeným ustanovením zákona, ze kterého vyplývá, že vlastník jednotky nemůže svévolně zasahovat do společných částí domu. V tomto případě je třeba se obrátit na SVJ a vyžádat si souhlas. Souhlas shromáždění SVJ



je pak nutný pouze tehdy, pokud by toto vyžadovaly stanoví SVJ nebo v případě, že by si shromáždění vlastníků tuto záležitost v souladu s ust. § 1208 písm. h) občanského zákoníku vyhradilo k rozhodování. Pokud tedy konkrétní stanoví SVJ neobsahují takový požadavek ani si shromáždění vlastníků otázku udělování souhlasu s instalací klimatizace nevyhradilo, rozhoduje o tom, zda vlastníku udělit souhlas s instalací klimatizace, statutární orgán SVJ (tj. předseda společenství vlastníků nebo výbor). Závěrem je nutné dodat, že pokud vlastník jednotky instalací klimatizace svévolně zasáhne do společných částí domu, aniž by k tomu měl daný souhlas, mohou ostatní vlastníci jednotek, resp. SVJ brojit proti němu žalobou na odstranění neoprávněného zásahu do společných částí domu.

Autorka článku je soukromou advokátkou se specializací na právo bytových korporací (bytová družstva, společenství vlastníků) a je spolupracující advokátkou s SBD Sever.



e-mail:

[sbdsever@sbdsever.cz](mailto:sbdsever@sbdsever.cz)

## Sever reality – zkušenosti na naší straně

Zprostředkujeme prodej, nákup či pronájem Vašeho bytu nebo jiné nemovitosti.

Za posledních pět let jsme zprostředkovali našim klientům prodej více než 300 bytů v hodnotě přes 1,2 miliardy Kč. Více než 60 bytů jsme pronajali.

Nemusíte vybírat realitní kancelář, když můžete vše snadno vyřídit pod jednou střechem přímo na Severu. Pro byty ve správě SBD Sever sleva 30 % na provizi.

Kontakt: Stavební bytové družstvo SEVER, Bažantí 1415, Liberec – Staré Město, PSČ 460 01

# Finalistka seniorské Star Dance odhodila díky tanci hůl, zlepšilo se jí zdraví a pomáhá na liberecké onkologii

Finalistka seniorské Star Dance 2024 a jedna z prvních obyvatelk Rezidence RoSa v Liberci Ivana Nikulinová (74) pokračuje ve svém tanečním tempu. Trénuje několikrát týdně a jak sama prozradila, lépe se snad nikdy necítila. Bývalá účetní, pracovnice v bance a realitní makléřka má ale aktivit ještě víc.

## Jak dlouho žijete v RoSe, co vás k tomu vedlo a jak vidíte Vaše rozhodnutí s odstupem?

Bydlím tu už od podzimu 2023. Odstěhovat se do RoSy bylo to nejlepší, co jsem mohla udělat pro sebe i svoje děti. Ty mohou žít svůj život na plno, nejsou zavázáni péčí o mě jako o rodiče a můžou se věnovat svoji rodině a jezdit třeba na dovolenou bez obav, protože o nás – jejich rodiče je tu velmi dobře postaráno.

## Myslíte, že je na místě, aby se lidé seniorského věku obávali opustit svůj původní domov a jít bydlet do komunitního domu jako je RoSa?

Myslím, že senioři mají zažitou představu, že se o ně musí starat jejich děti, ale dá se to dělat i jinak, lépe!

## Pustila jste se do tance, a dokonce se stala finalistkou seniorského Star Dance v listopadu minulého roku. Co Vám tanec přinesl a pokračujete?

Tanec mi úplně změnil život! Benefity jsou úžasné! Zahrnují každou oblast mého života. Tím, že se pohybuji tancem, prokrvují všechny orgány, tedy lépe spím. Tím, že si musím pamatovat choreografii, zapojuji mozek a zabraňuji tvorbě Alzheimerovy choroby, jsem také mnohem pružnější a lépe se ohýbám. Tančením otáček jsem nabyla balanc, takže se už nebojím, že upadnu na náledí. Dokonce jsem přestala nosit hůl! Snižil se mi cukr v krvi a cholesterol,



Paní Nikulinová se svým tanečníkem Janem Kohoutem

upravil se mi krevní tlak a testy na paměť teď zvládám na 100 %. A zlepšila se mi nálada, poslech hudby k tanci povznáší moji duši.

Teď už tančím denně. V RoSe máme tančírnu, kde nás učí Jan Kohout, čerstvý mistr Evropy každou středu.

## Je tanec Vaším jediným koníčkem, vím, že tancujete téměř denně, ale stiháte ještě něco?

Chodím ještě na tanec Bachata (tanec z Dominikánské republiky), se kterým jdu i do celostátní soutěže Liberec cup. Ale cvičím také na židli a chodím na kurzy kreslení, které jsou tady v RoSe. A nejen to, scházíme se tady s děvčaty na poslech vážné hudby a hrajeme různé hry. Pátky věnuji hodině procvičování paměti, a ještě se věnuji dobročinné činnosti! Tlumočím v nemocnici z ukrajinštiny na hematologii a onkologii.

Chodím ještě na anglickou konverzaci a napsala jsem také knihu, která brzy vyjde.

## Jak na Vaše tancování a další aktivity reaguje rodina, podporují vás?

Moje rodina je nadšená a děti mi fandí. Žijí v zahraničí s vědomím, že je o mě perfektně postaráno, dojíždím za nimi jednou až dvakrát do roka.

## Co si myslíte, že českým seniorům obecně chybí, jsou to jen vyšší důchody, o kterých se často hovoří, nebo je to i něco jiného?

Asi jim chybí více informovanosti, co všechno je možné ve stáří dělat, jak předcházet nemocem a mít ho aktivní.



## Rezidence RoSa nabízí poslední byty – přijďte se podívat

Rezidence RoSa je téměř zaplněná, může tak nabídnout jen několik menších volných bytů. Zájemci, kteří si chtějí byt prohlédnout, mohou navštívit Dny otevřených dveří. Nezávazně tak získají kompletní informace o bydlení a službách v RoSe. Termíny na další čtvrtletí jsou 16. dubna, 14. května a 11. června 2025. Objednat se lze vždy na bezplatné lince +420 800 800 750. Veřejnosti je také otevřené Centrum RoSa, které nabízí komukoli pestrý program téměř každý den. Více informací na [www.rezidencerosa.cz](http://www.rezidencerosa.cz).

## INSPIRUJTE SE FRANCIÍ A PŘIJĎTE SI S ROSOU V KVĚTNU UŽÍT VEČEŘI V BÍLÉM!

Oslava večera pod hvězdami s hosty oblečenými do bílé – přesně tak vypadá Dîner en blanc nebo večere v bílém, které se konají po celém světě. Rezidence a Centrum RoSa ve spolupráci s Restaurací **nakraji** oslaví společně jaro a příchod teplého počasí 15. května od 18 hodin v prostoru před Rezidencí RoSa naproti Krajskému úřadu v Liberci – přijít může každý! Kuchaři v těchto dnech ladí

speciální menu, dekoratéri připravují bílé dekorace. Na vás je pozvat své blízké, obléknout se do bílé barvy a užít si společný večer s neopakovatelnou atmosférou, který propojuje rodiny a všechny generace. Více informací a registrace na Večeři v bílém na [www.rezidencerosa.cz](http://www.rezidencerosa.cz) v sekci Aktuality.



# Rodinné bydlení ihned k nastěhování

Z A H R A D A G A L L A S . C Z

**Platba pouze 20 % z ceny bytu**  
**Bez hypotéky**

**Michal Bezucha**

+420 777 760 786

[bezucha@sbdsever.cz](mailto:bezucha@sbdsever.cz)

**Marek Frk**

+420 775 735 520

[frk@sbdsever.cz](mailto:frk@sbdsever.cz)

**Prodejní tým**

Stavební bytové družstvo SEVER

Bažantí 1415/3, 460 01 Liberec

+420 485 106 552

[sbdsever@sbdsever.cz](mailto:sbdsever@sbdsever.cz)