

ZPRAVODAJ

1

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 1 • ROČNÍK 25 • ZDARMA



PROBĚHLO SLAVNOSTNÍ
OTEVŘENÍ REZIDENCE LILIOVÁ | 5



JAKÉ JSOU VÝHODY
DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ? | 6

PROČ VZNIKÁ ROZDÍL
V NÁMĚRECH ODBĚRU VODY? | 8

ZAHRADA GALLAS: V PRVNÍ ETAPĚ
OBSAZENA JIŽ POLOVINA BYTŮ | 8



NOVÉ POVINNÉ INFORMACE VE VAŠEM VYÚČTOVÁNÍ ZA ROK 2022

Pokud jste již obdrželi a prostudovali vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu za rok 2022, možná jste si všimli, že vyúčtování bylo rozšířeno o nové informace. Tato informační povinnost není výmyslem správce domu, ale splněním požadavků, které nově na podobu vyúčtování klade novelizovaná vyhláška. V tomto článku si představíme tu část novely vyhlášky, která řeší právě požadavky na informace uvedené ve vyúčtování.

Dne 2. 11. 2021 nabyla účinnosti vyhláška č. 376/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (dále jen „novela vyhlášky“), vyjma dvou bodů, které nabývají účinnosti až 1. 1. 2023.

Povinnost poskytovatele služeb podle ust. § 6 vyhlášky o rozúčtování nákladů uvádět ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb náležitosti stanovené zákonem o službách a vyhláškou o rozúčtování nákladů dále rozšiřuje o nové ust. § 6 písm. h) až p) vyhlášky o rozúčtování nákladů:

„h) informace o použité skladbě zdrojů energie a o souvisejících ročních emisích skleníkových plynů za zúčtovací jednotku za poslední kalendářní rok, za který jsou dostupné, pokud byla poskytovateli služeb dodána tepelná energie ze soustav dálkového vytápění a pokud tyto informace uvedl dodavatel tepelné energie ve vyúčtování podle právního předpisu upravujícího vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích,

i) informace o energetické náročnosti a o podílu energie z obnovitelných zdrojů v soustavě zásobování tepelnou energií, pokud dodavatel tepelné energie uvedl tyto informace ve vyúčtování podle právního předpisu upravujícího vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích,

j) popis jednotlivých daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie dodané poskytovateli služeb ze soustav dálkového vytápění a které se přímo vztahují k množství dodané tepelné energie, pokud tento popis uvedl dodavatel tepelné energie ve vyúčtování podle právního předpisu upravujícího vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích,

k) v grafické podobě vyhotovené srovnání náměru na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb za aktuální zúčtovací období a za stejné období předchozího roku upravené s ohledem na klimatické podmínky v těchto obdobích postupem podle přílohy č. 4 k této vyhlášce,

l) kontaktní údaje pro veřejnost nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska sídlícího ve vyšším územním samosprávném celku, v němž se nachází zúčtovací jednotka, a není-li takového energetického konzultačního a informačního střediska, kontaktní údaje pro veřejnost jiného energetického konzultačního a informačního střediska,

m) další informace o energetických konzultačních a informačních střediscích alespoň v rozsahu textu podle části A přílohy č. 5 k této vyhlášce,

n) odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti, a to alespoň v rozsahu textu podle části B přílohy č. 5 k této vyhlášce,

o) informace o mediačních službách a mechanismech alternativního řešení sporů, a to alespoň v rozsahu textu podle části C přílohy č. 5 k této vyhlášce,

p) srovnání s referenčním příjemcem služeb, přičemž v případě elektronického vyúčtování postačí toto srovnání nahradit odkazem na internetové stránky, kde je toto srovnání přístupné.“

Přičemž text písm. k) se od 1. 1. 2023 mění tak, že:

„k) v grafické podobě vyhotovené srovnání zjištěné spotřeby tepla na vytápění příjemcem služeb za dané zúčtovací období a za stejné období předchozího roku, upravené s ohledem na klimatické podmínky v těchto obdobích postupem podle přílohy č. 4 k této vyhlášce,“

Co se týče nových náležitostí povinně uváděných ve vyúčtování pod písm. m), n) a o) viz výše (informace o energetických konzultačních a informačních střediscích, odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti a informace o mediačních službách a mechanismech alternativního řešení sporů), je vyhláškou o rozúčtování nákladů odkazováno na minimální rozsah podle přílohy č. 5 vyhlášky, přičemž ta uvádí:

A. Text další informace o energetických konzultačních a informačních střediscích:

„Další informace o energetických konzultačních a informačních střediscích

Energetická konzultační a informační střediska (EKIS) poskytují veřejnosti bezplatné energetické poradenství. Jejich seznam a kontaktní údaje jsou dostupné na internetové adrese:

<https://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/strediska-EKIS.>“

B. Text odkazů na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti:

„Odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti

<https://www.mpo-efekt.cz/>
[https://chytra-volba.cz/.](https://chytra-volba.cz/)“

C. Text informace o mediačních službách a mechanismech alternativního řešení sporů:

„Informace o mediačních službách a mechanismech alternativního řešení sporů.

Příjemce služeb a poskytovatel služeb, kteří jsou ve sporu, se po dohodě mohou podle zákona o mediaci obrátit na zapsaného mediátora a v rámci mediace uzavřít mediační dohodu. Tu mohou následně předložit soudu ke schválení.

Jsou-li poskytovatel služeb a příjemce služeb vzájemně ve vztahu podnikatele a spotřebitele, může spotřebitel zahájit mimosoudní řešení sporu podle zákona o ochraně spotřebitele podáním návrhu České obchodní inspekci nebo jinému subjektu pověřenému Ministerstvem průmyslu a obchodu.

Jde-li o majetkový spor, může strana sporu na základě rozhodčí smlouvy (smlouvy o rozhodci nebo rozhodčí doložky) uzavřené mezi příjemcem služeb a poskytovatelem služeb zahájit u rozhodce nebo stálého rozhodčího soudu rozhodčí řízení a domáhat se vydání rozhodčího nálezu podle zákona o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Tento postup však nelze využít, pokud jde o spor ze smlouvy mezi příjemcem služeb a poskytovatelem služeb, kteří jsou vzájemně ve vztahu spotřebitele a podnikatele, a zároveň byla rozhodčí smlouva (smlouva o rozhodci nebo rozhodčí doložka) uzavřena po 30. listopadu 2016.“

Tímto zákonodárce částečně pomohl poskytovatelům služeb, kteří mohou výše uvedené do vyúčtování zcela a bez dalších úprav převzít.

SVJ musí při rozúčtování v daných případech uplatnit nová či upřesněná pravidla a dále doplnit vyúčtování nákladů o další stanovené náležitosti tak, jak bylo popsáno výše. U některých náležitostí lze pro zjednodušení zcela převzít textovou část přílohy č. 5 vyhlášky o rozúčtování nákladů tak, jak uvedeno výše.

Vyúčtování rozšířené o nové náležitosti i nová pravidla rozúčtování se použijí poprvé pro zúčtovací období, které započalo dne 2. 11. 2021 (den nabytí účinnosti vyhlášky) a později. V praxi se tedy nová pravidla projeví nejčastěji ve vyúčtování za rok 2022 zpracovávaná v roce 2023.

Redakce Zpravodaje Severu s použitím informací z článku Mgr. Adriany Kvítkové,
Zdroj: Verlag Dashöfer 2022

V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | Nové povinné informace ve Vašem vyúčtování za rok 2022 – účinnost nové vyhlášky dopadá i na podobu vyúčtování zálohových plateb spojených s užíváním bytu za rok 2022
- 3 | SBD SEVER dostavělo dům pro milovníky bydlení v centru města – bytový dům Rezidence Liliová vzniká v lukrativní pozici, která nemá v Liberci obdoby
- 4 | Napsali o nás: Prodej nově dokončených bytů v Liberci poznamenal růst úroků u hypoték
- 5 | Proběhlo slavnostní otevření Rezidence Liliová
- 6 | Jaké jsou výhody družstevního bydlení? – „Člen družstva nemusí žmoulat čepici v bance při žadonění o hypoteční úvěr, jako by tomu bylo v případě, že by si na dluh požíval byt do osobního vlastnictví,“ říká v rozhovoru pro Zpravodaj Severu předseda představenstva a ředitel SBD SEVER Ing. Mgr. Petr Černý, MBA
- 8 | Nejčastější dotaz k vyúčtování: proč vzniká rozdíl v náměrech odběru vody?

V první etapě družstevní bytové výstavby Zahrada Gallas je již obsazena polovina bytů – rezervujte si svůj budoucí domov na Františkově – stačí 20 % ceny bytu
- 9 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové – tentokrát na téma: Jak si zjednodušit rozhodování v SVJ

Akce Centra RoSa v dubnu
- 10 | Tradiční křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 11 | „Chtěl bych v RoSe dlouho žít a dožít v prostředí, které odpovídá po všech stránkách potřebám penzisty,“ říká v rozhovoru Jiří Sklenička Zderazský – malíř, který objel svět, aby se zabydlel v liberecké RoSe pro seniory

V dubnu otevře v Rezidenci RoSa restaurace **nakraji**

Stavební bytové družstvo SEVER Liberec pokračuje v bytové výstavbě. Po projektu družstevního bydlení Oáza v centru z roku 2021 kolauduje v těchto dnech bytový dům Rezidence Liliová v centru Liberce, jen pár metrů od krajské knihovny, Divadla F. X. Šaldy či liberecké radnice. V případě Liliové se jedná o celkem 28 bytů určených do osobního vlastnictví. Dům doplňují i 2 komerční prostory a mnoho parkovacích míst umístěných v zakladačích ve vnitrobloku.

Architektonické řešení a projekt domu pochází z pera mladého libereckého architekta Ondřeje Plašila. „Jedná se o současný městský palác vsazený do historického prostředí. Členění fasády domu přes svůj minimalistický výraz vychází z klasicistního tvarosloví sloupového řádu

pokračování na straně 4

SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

Ve svých rukou právě držíte první vydání již 25. ročníku Zpravodaje Severu, čtvrtletníku, který vydává Stavební bytové družstvo SEVER pro všechny obyvatelé bytů v domech, které SBD SEVER spravuje v Liberci. Jedná se tak o naprosto unikátní periodikum, které nemá v České republice obdoby.

První číslo Zpravodaje Severu vyšlo již v prosinci roku 1999 a bylo tak jediným vydaným číslem v prvním ročníku. Až do roku 2007 vycházel Zpravodaj Severu pouze ve tříbarevné verzi, kdy se k černé a bílé používala barva modrého tisku. Od roku 2008 začal Zpravodaj Severu vycházet v plnobarevné verzi, která umožňuje publikování barevných fotografií bez jakéhokoliv omezení. Došlo také k rozšíření počtu stran Zpravodaje Severu z dosavadních osmi na současných 12 stran. Zároveň od roku 2008 jsou všechna vydání Zpravodaje Severu k dispozici ke stažení na webových stránkách našeho družstva.

V aktuálním vydání Zpravodaje se můžete mimo jiné dočíst o tom, že SBD SEVER dokončilo výstavbu bytového domu Rezidence Liliová v centru Liberce, dále můžete načerpat informace o nové družstevní výstavbě v Liberci na Františkově v projektu Zahrada Gallas a v uveřejněném rozhovoru se dozvědět něco o výhodách družstevní bytové výstavby i o pravidlech fungování družstev. Věnujeme se také tématu nových náležitostí vyúčtování zálohových plateb spojených s užíváním bytu i problematice rozdílu náměru fakturačního vodoměru a součtu bytových vodoměrů v domě. Ani v letošním roce nebude chybět pravidelná křížovka PhDr. Miroslava Šilara, „vyrobená“ speciálně pro náš Zpravodaj Severu a rubrika Právní poradna.

Za celou redakci Zpravodaje Severu Vám přeji příjemné čtení.

Ing. Mgr. Petr Černý, MBA
Předseda představenstva SBD Sever

SBD SEVER DOSTAVĚLO DŮM PRO MILOVNÍKY BYDLENÍ V CENTRU MĚSTA

BYTOVÝ DŮM REZIDENCE LILIOVÁ
VZNIKÁ V LUKRATIVNÍ POZICI, KTERÁ
NEMÁ V LIBERCÍ OBDOBY



s hmotově uvolněnými nárožími, kde jsou umístěné rohové lodžie. Celkové pojetí domu je záměrně prosto jakékoli falešné zdobnosti. Veškerá plasticita exponovaných průčelí je tvořena pravidelným rastrem francouzských okenních sestav. Niky lodžii pak rozehrávají stínohru díky rozdílné hloubce těchto krytých prostor oproti lící fasády. Každé podlaží je podtrhnuto „nutou“ ve fasádě, které jsou reminiscencí na tradiční motiv římsy a bosáže v parteru ulice.“, představuje architekt Plašil svůj záměr. Novostavba bytového domu vytváří jak nároží, tak svým pohledově exponovaným jižním průčelím komunikuje přímo s nejatraktivnějšími dominantami centra města.

Součástí výstavby domu jsou také úpravy bezprostředního okolí. Část ulice Liliová podél bytového domu byla kompletně předlážděna s finální výměnou betonové dlažby za žulovou kostku, která je pro centrum města Liberce typická. Jižně od domu se dokončuje vyhlídkové „odpočívadlo“ s výhledy na tamní dominanty. Zajímavostí je, že toto vyhlídkové místo bude vyzděno z kamenných bloků původní zdi lemující stávající pozemek. Z něho se otevírají výhledy nejen na historické centrum města s dominantami radnice a divadla F.X. Šaldy, ale i Ještědský hřeben.

Právě umístění domu v samotném centru města i nádherné výhledy z oken bytů nejvíce lákají zájemce o byty v této rezidenci. To potvrzuje i zástupce investora, Petr Černý, předseda představenstva SBD SEVER: „V současné době máme v prodeji několik posledních velkých bytů. Ty menší byly rozebrány prakticky okamžitě po zveřejnění nabídky. Kupující oceňují především těsný kontakt

s historickým centrem města a dostupnost veškeré základní občanské vybavenosti. V domě jsou byty velikosti od 1KK do 5KK. S výjimkou dvou garsoniér má každý byt vlastní lodžii. Naprostým hitem jsou pak 4 byty v posledním poschodí, které mají z bytu vlastní schodiště na soukromou střešní terasu,“ doplňuje přednosti stavby Petr Černý.

První obyvatelé domu se tak budou moci nastěhovat po kolaudaci domu v dubnu letošního roku.

Investorem projektu výstavby bytového domu Rezidence Liliová v horním centru Liberce je společnost Liliová Development s.r.o., která je ve 100% vlastnictví Stavebního bytového družstva SEVER se sídlem v Liberci. Hlavní činností SBD SEVER je správa bytových domů, v současné době toto družstvo spravuje v libereckém regionu více než 11.000 bytů a nebytových prostor. Zároveň se družstvo věnuje také bytové výstavbě. Po realizaci výstavby domu v ul. Na Poříčí (2015), polyfunkční budovy v ul. Bažantí (2017), družstevní bytové výstavby projektu Oáza v centru v ul. Kladenská (2021) nyní dokončuje v Liberci další projekt Rezidence Liliová. Projekt nabízí 28 bytů do osobního vlastnictví, 2 komerční prostory a 46 parkovacích míst, převážně umístěných v zakladačích ve vnitrobloku. Dům je vytápěn parovodem – centrální dodávkou tepla z Teplárny Liberec. Celková podlahová plocha bytů překračuje 2.300 m². Prodejní ceny bytů se pohybují od 82.000 do 95.000 Kč/m² podlahové plochy. Autorem projektu je Ing. arch. Ondřej Plašil. Generálním zhotovitelem stavby je společnost Kasten. Výstavbu pro investora financuje ČSOB.

Zdroj: tisková zpráva Liliová Development s.r.o.

NAPSALI O NÁS:

PRODEJ NOVĚ DOKONČENÝCH BYTŮ V LIBERCÍ POZNAMENAL RŮST ÚROKŮ U HYPOTÉK

Rostoucí ceny úroků u hypoték poznamenaly prodej nových bytů v Liberci. Zatímco v minulých letech měly byty majitele dlouho před dokončením, teď se prodej výrazně zpomalil. Třeba v nově dokončené Rezidenci Liliová v centru krajského města zůstává z 28 bytů třetina volná. Jde většinou o větší byty od velikosti 3+kk po 5+kk. Obsazené jsou hlavně menší byty, které se prodaly hned, když se objevily v nabídce, a také ty nejlukrativnější větší byty, řekl Petr Černý, předseda představenstva SBD Sever, které je investorem. „Růst úrokových sazeb byl zásadní, protože ti, kteří tam zamýšleli bydlet, tak těch výrazně ubylo. Nižší poptávka přišla ve druhé polovině loňského roku právě s ohledem na zvyšování úroků. Byli klienti, kteří v bance zjistili, že jim hypotéku nedají,“ doplnil Černý. Zatím ale v SBD neuvažují o tom, že by volné byty nabídli třeba jako nájemní. „Máme uzavřenou úvěrovou smlouvu, která předpokládá, že se ty byty budou prodávat až do jara 2025, a čekáme, že až budou nabízeny ihned k nastěhování, že se ten zájem zvedne,“ dodal. Stavební bytové družstvo Sever (SBD Sever) je dnes největším správcem nemovitostí v Liberec-

kém kraji, ve správě má 11.300 bytů a nebytových prostorů. Většina bytů je v panelových domech na sídlištích. Družstvo ale také investuje do nové výstavby, Rezidence Liliová není prvním takovým projektem, v minulosti už firma postavila bytový dům s nájemními byty v sousedství, další bytový dům vybudovala na Papírovém náměstí v Liberci, největším projektem posledních let bylo 114 družstevních bytů na místě bývalých Montážních závodů. Aktuálně se SBD Sever podílí na dalším projektu Zahradka Gallas společně s Coop Development, Ungelt Partners a Stavebním bytovým družstvem Praha. Na místě bývalé textilní továrny v liberecké čtvrti Františkov staví 7 bytových domů s 300 družstevními byty. Práce na prvních dvou domech začaly loni v říjnu, z 90 bytů první etapy je přes 40 procent rezervovaných, k nastěhování budou v příštím roce. K pořízení bytu stačí zájemci 20 procent ceny bytu a jednorázový členský příspěvek 50.000 korun, zbytek pak bude splácet ve formě nájmu 40 let. „Tady je problém stejný, ta úroková aritmetika přestává fungovat zejména u větších bytů, my tam máme zaslupněný úrok 6,5 procenta,



tak jsou ty splátky poměrně vysoké, což prodej limituje. Přesto bych řekl, že je to v tuhle chvíli jedna z nejatraktivnějších nabídek na trhu,“ dodal Černý. Ceny začínají od 2,928 milionu korun za 1+kk o rozloze 38 metrů čtverečních, kde zájemci stačí zaplatit včetně členského příspěvku družstvu 636.000 korun, zbytek pak bude splácet v nájmu.

Zdroj: https://liberecka.drba.cz/zpravy/spolecnost/32211-prodej-nove-dokoncenych-bytu-v-liberci-poznamenal-rust-uroku-u-hypotek.html?utm_source=copy

PROBĚHLO SLAVNOSTNÍ OTEVŘENÍ REZIDENCE LILIOVÁ

V měsíci březnu 2023 probíhaly poslední dokončovací práce na výstavbě nové ikony horního centra města Liberce, Rezidence Liliová. Novostavba domu v těsné blízkosti městských dominant Krajské knihovny, Divadla F.X. Šaldy historické budovy liberecké radnice a s výhledem na Ještědský hřeben s vysílačem Ještěd je po téměř dvou letech stavebních prací dokončena.

Nový dům nabízí celkem 28 luxusních bytů nejrůznějších velikostí od menších garsonek až po velkoprostorové pětipokojové byty. Největší z nich jsou pak situovány do nejvyššího patra budovy a mají vlastní přístup schodištěm z bytu přímo na privátní střešní terasu. Dům disponuje nadstandardním počtem parkovacích míst, které jsou převážně umístěny v zakladačích a také dvěma nebytovými prostory pro komerční využití.

První „využití“ těchto prostor proběhlo dne 7. března 2023 u příležitosti aktu slavnostního otevření této Rezidence. Samotné slavnostní události předcházelo detailní představení celého projektu pro zástupce médií.

Mezi pozvanými hosty nechyběli zástupci společností, které se na přípravě a realizaci projektu výstavby tohoto nového městského paláce podílely a kterým ve své úvodní řeči jmenovitě poděkoval za investora stavby Ing. Mgr. Petr Černý, MBA, předseda představenstva a ředitel Stavebního bytového družstva SEVER. Slavnostnímu aktu byli též přítomni primátor města i někteří další členové rady města Liberce. Ve svém projevu Petr Černý dále představil základní parametry celého projektu. K hostům, mezi nimiž byli i někteří budoucí vlastníci bytů v domě, krátce promluvil také

autor celého projektu a architektonického řešení Ing. arch. Ondřej Plašil. Před samotným slavnostním a symbolickým přestřižením pásky k pozvaným hostům promluvil také primátor města Ing. Jaroslav Zámečník, CSc., který ve své řeči ocenil zejména aktivitu Stavebního bytového družstva SEVER při nové bytové výstavbě.

Největšího zájmu hostů se však těšila prohlídka novostavby. Pozvaní hosté si mohli prohlédnout nejen společné prostory domu, ale mohli nahlédnout také do některých bytů, včetně bytu v nejvyšším patře budovy s privátní terasou na střeše domu. Velký zájem ze strany hostů byl také o prohlídku parkovacích zakladačů, prostřednictvím kterých některé vozy parkují pod zemí.

Redakce



Slavnostního otevření se zúčastnil také primátor města Liberce Ing. Jaroslav Zámečník, který k pozvaným hostům pronesl krátkou řeč. Návštěvníci při prohlídce domu obdivovali zejména výhled z bytů a také designové zpracování bytových lodžii.



www.rezidenceliliova.cz

Výhradním prodejcem bytů Rezidence Liliová je:
Stavební bytové družstvo SEVER
Bažantí 1415/3, 460 01 Liberec I – Staré Město
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz
telefon: 485 106 552

Kontaktní osoby:

Martin Gadas,
tel: 777 750 991, e-mail: gadas@sbdsever.cz

Michal Bezucha,
tel: 777 760 786, e-mail: bezucha@sbdsever.cz

8 174 660 Kč
cena včetně DPH

Byt č. 01

Podlaží

2. NP

Kategorie

4KK

Orientace

JV, SZ



Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
2.02	CHODBA	13,62 m ²
2.03	LOŽNICE	17,10 m ²
2.04	POKOJ	11,24 m ²
2.05	POKOJ	13,06 m ²
2.06	WC	1,36 m ²
2.07	KOUPELNA	6,36 m ²
2.08	OBV.V.POKOJ + KK	33,95 m ²
2.09	LOŽNICE	3,52 m ²
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU		100,21 m ²

Plochy místností jsou orientační.
Podlahová plocha bytu dle Nářízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 101,43 m².
K bytu je nutné zakoupit jedno parkovací stání, druhé parkovací stání je možné zakoupit až do vyčerpání kapacity.
K bytu náleží 1 sklepní kóje.

PŮDORYS



KONTAKT NA PROJEKCE
Stavební bytové družstvo SEVER
Bažantí 1415/3, Liberec I
Tel: 485 106 552
e-mail: sbdsever@liberec.cz
www.rezidenceliliova.cz

JAKÉ JSOU VÝHODY DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ?

„Člen družstva nemusí 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,“ říká v rozhovoru pro Zpravodaj Severu předseda představenstva a ředitel SBD SEVER Ing. Mgr. Petr Černý, MBA.

Družstevní bydlení začíná být mezi lidmi opět populární. Přesto ještě velká část veřejnosti přesně neví, jaké jsou vlastně rozdíly mezi bydlením v nájmu, družstevním bydlením nebo bydlením ve svém vlastním bytě.

K objasnění této otázky jsme požádali o rozhovor Ing. Mgr. Petra Černého, MBA, předsedu představenstva Stavebního bytového družstva SEVER.

Pane předsedo, jaký je vlastně rozdíl mezi osobním vlastnictvím bytu, družstevním vlastnictvím bytu a nájmem bytu?

Začnu odzadu nájmem bydlením. V případě komerčního nájmu hovoříme o zaplaceném nájmem jako o ceně za užívání cizí věci, tedy v tomto případě bytu za předem dohodnutou cenu a podmíněk. Pravidla nájmu jsou upravena občanským zákoníkem. Pronajímatel uzavře s nájemcem nájemní smlouvu a nájemce platí měsíční nájemné. Po ukončení nájemní smlouvy předá nájemce byt zpět do dispozice pronajímateli, vlastníkovému bytu.

Pokud jde o osobní vlastnictví bytu, v případě bytových domů si u osobního vlastnictví kupující pořizuje jednotku do svého vylučného vlastnictví, ke kterému se váže spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích náležících k domu. Vlastník bytu je členem tzv. společenství vlastníků a se svou bytovou jednotkou může libovolně nakládat, kdykoliv ji prodá nebo pronajmout. Pokud jde o peníze, vlastníku bytu se podílí na úhradách záloh na správu domu a pozemku (lidově se říká, že platí do fondu oprav) a hraadí zálohy na veškeré služby spojené s užíváním bytu. Déle se podílí na úhradě nákladů vlastní správním 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 v závislosti na nastavení jednotlivých projektů družstevní bytové výstavby je postačující, pokud budoucí člen družstva, uživatel družstevního bytu složí pouze 20 nebo 25 % pořizovací ceny bytu. V případě projektu Zahradka Gallas je to 20 %, tedy například u bytu v pořizovací ceně 4 mil. Kč, je to částka 800 tisíc 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 to předmětné výstavbové 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.

Kolik procenty jsou úročeny jednotlivé měsíční splátky?

Měsíční splátky nejsou úročeny, ale samotná anuitní splátka úvěru úrok již obsahuje. Jeho výše je dána uzavřenou úvěrovou smlouvou mezi bankou a bytovým družstvem. Výše úrokové sazby je dána vždy aktuální situací na trhu, momentálně asi všichni vědí, že se nacházíme v období vysoké inflace a s tím spojených vysokých úrokových sazeb. Například v projektu Bytového družstva Oáza Liberec, námi uzavřená smlouva mezi BD Oáza Liberec a bankou stanoví výši sazby na dobu prvních 5 let (tzv. fixace) na 2,7 % ročně. V případě projektu Zahradka Gallas máme smluvně sjednáno, že úroková sazba nebude vyšší než 6,5 % ročně, ale v případě, že v době zahájení splátek úvěru, což se předpokládá na konci roku 2024, budou úrokové sazby na trhu již nižší, bude smlouva přepracována. Odborníci na finančních trzích očekávají, že v tomto období by měly úrokové sazby spadnout někde k intervalu 4–4,5 % ročně.

Anuita v sobě tedy zahrnuje úmor i úrok příslušné části úvěru družstva, připadající na výstavbu konkrétní bytové jednotky a po dobu fixace úrokové sazby úvěru je výše úhrady neměnná.

Říkal jste, že počáteční členský vklad musí být alespoň 20 % z pořizovací ceny bytu. Mohu si jako člen družstva zvýšit počáteční



členský vklad, kdybych například měl k dispozici více peněz a chtěl bych mít nižší splátku úvěru?

Ano. Výše členského vkladu 20 % ceny bytu je minimální hranice, požadovaná bankou v úvěrové smlouvě. Varianta většího vkladu už záleží jen na vašich finančních možnostech, horní limit není stanoven, zaplatit můžete 100 % celkové ceny.

Někteří zájemci o družstevní bydlení mají často obavu, že s bytem, který není jejich, nemohou volně disponovat, například ho nemohou prodat. Je to pravda?

Jak jsem již uvedl, byt je ve vlastnictví družstva, vy jako člen družstva vlastníte družstevní podíl. Takže sice nemůžete prodat byt, ale můžete kdykoliv prodat svůj družstevní podíl, a to i bez souhlasu družstva. To je jedna z dalších výhod. Navíc, tím, že se nemění vlastník bytu a nedochází tak k přepsu vlastnictví na katastru nemovitostí, je celý proces převodu administrativně jednoduchý.

Často se stává, že mnoho lidí upřednostní komerční nájem, protože například plánují pouze kratší bydlení v konkrétním místě v řádech jen několika málo let a pak se hodlají přestěhovat za studiem nebo prací jinam. Přitom právě možnost kdykoliv zpeněžit a zpravidla i zajímavým způsobem zhodnotit prodej družstevního podílu je jednoznačně lepší varianta než platit komerční nájemné a po skončení nájmu nemít nic. Ceny nemovitostí až na drobné výkyvy v čase rostou, takže družstevní podíl k bytu v případě jeho prodeje přináší nezdídku zajímavě zhodnocení, a to i tehdy, když je hodnota družstevního podílu splacena pouze z části.

pokračování na straně 7



Nová družstevní výstavba v Liberci-Františkově, projekt Zahrada Gallas



Projekt realizované družstevní bytové výstavby Bytového družstva Oáza Liberec

Družstevní byt tedy můžete kdykoliv „prodat“ za aktuální tržní cenu. Sloveso „prodat“ je tu v uvozovkách, protože se z právního hlediska nejedná o prodej družstevního bytu (ten zůstává stále družstvu), ale o převod družstevního podílu, jak už jsem říkal. Družstevní podíl a s tím spojený nájem družstevního bytu lze nabídnout komukoliv, kdo za vámi stanovených podmínek a podmínek pro členství v družstvu projeví o družstevní byt zájem. Převod jen oznámíte družstvu a družstvo pak s nabyvatelem uzavře nájemní smlouvu.

A můj družstevní byt zůstane napořád družstvu nebo si jej mohu převést do osobního vlastnictví?

Samozřejmě, že si byt můžete převést do osobního vlastnictví, nejdříve však musíte mít splaceny náklady na pořízení bytu, tedy celý členský podíl. Část jste splatili jednorázovou úhradou členského podílu při vstupu do družstva, zbývající část splácíte po dobu 25 až 30 let v nájemném, podle toho, jak je konkrétní projekt družstevní bytové výstavby nastaven, a hradíte tedy tak tu část nákladů, která byla kryta poskytnutým bankovním úvěrem družstva. Poté si lze zažádat o převod bytu do osobního vlastnictví, což zajišťuje družstvo. Náklady na pořízení bytu můžete splatit i jednorázově, zpravidla nejdříve však po pěti letech, kdy skončí první fixační období úrokové sazby a bude možné provést mimořádnou splátku úvěru bytového družstva bance. Tyto podmínky se mohou u jednotlivých výstavbových družstev lišit podle toho, jakou podobu má úvěrová smlouva družstva s bankou.

Co se stane, pokud náhle nebudu jako člen družstva schopný platit nájemné?

Bytové družstvo je bytovou korporací, tedy sdružením velkého počtu osob za účelem zajištění svého bydlení. Družstvo si v průběhu doby vytváří dostatečné rezervy pro případy, kdy některý z nájemníků má problémy s úhradou nájemného. V takových případech si může člen družstva s představenstvem sjednat například splátkový kalendář nebo jinou dohodu o splácení nájemného. Řadu problémů lze tedy řešit, aniž by člen družstva o svůj byt přišel, jak tomu bývá například při neplacení hypotéky ve vlastním bytě, který je zastaven bance.

Nicméně, pokud by Vaše problémy s neplacením nájemného trvaly z jakéhokoliv důvodu delší dobu, bude ve vašem zájmu převést družstevní podíl na někoho jiného, pochopitelně za tržní cenu. Současně s převodem dojde k vyrovnání vzniklých dluhů vůči družstvu, protože

nabyvatel družstevního podílu vstupuje převodem do vašich práv a povinností.

Budu muset doplácet i na ostatní členy družstva, pokud nebudou schopni hradit svůj nájem?

Právě postupem, který jsem popsal v odpovědi na Vaši předchozí otázku, se dá velmi efektivně předejít tomu, aby ostatní členové družstva, jakkoliv dopláceli na případného neplatíče. Nicméně teoreticky může dojít k tomu, že pohledávka za dlužníkem bude nedobytná, což je nevýhodou všech bytových korporací. Postavení družstva je však dle mého názoru lepší než v případě společenství vlastníků, protože družstvo například může použít institut vyloučení z družstva, což u vlastníka bytu ve společenství vlastníků není možné. A nesmíme zapomenout na to, že nemovitost, tedy byt, je na rozdíl od institutu SVJ, ve vlastnictví družstva, nikoliv jeho člena, jak jsem už říkal v úvodu rozhovoru. Takže lze předpokládat, že hodnota pohledávky za členem bytového družstva nebude mít vyšší hodnotu, než je hodnota splaceného členského podílu.

Vzhledem k tomu, že členem bytového družstva se člověk stává na několik let, někdy i desítky let, pojďme se trochu věnovat principům fungování bytových družstev, a to otázkami, na které se zájemci o družstevní bytovou výstavbu nejčastěji ptají. Začneme stanovami bytového družstva. Co jsou stanovami a k čemu slouží?

Jedná se o dokument, který vzniká při založení družstva a definuje pravidla pro jeho fungování. Stanovy jsou pro všechny členy závazné. Zákon o obchodních korporacích stanoví minimální povinný obsah stanov bytového družstva, některá ustanovení si mohou členové družstva upravit podle svých potřeb. Obsah lze měnit ale pouze odhlasováním na členské schůzi.

Jaké jsou hlavní povinnosti člena družstva?

Povinnosti člena družstva vyplývají ze stanov družstva. Hlavními povinnostmi jsou dodržování stanov družstva a dále splácení měsíčních splátek úvěru a dalších nákladů za služby spojené s užíváním bytu. Jednou z dalších povinností je dodržovat domovní řád a pravidla vzájemného soužití v bytovém domě.

Je možné zakoupený družstevní byt pronajmout?

Ano, se souhlasem představenstva družstva a v souladu se stanovami.

Co je členský vklad?

V případě bytových družstev hovoříme o tzv.

základním členském vkladu, který je stejný pro všechny přistupující členy družstva a hradí se při vstupu do družstva. Dále hovoříme o tzv. dalším členském vkladu, kterým je kupní cena bytu, jak jsem již zmiňoval, tzv. družstevní podíl. Z dalšího členského vkladu se minimálně 20 % platí před pořízením bytu, zbytek je hrazen splátkami úvěru z družstevní výstavby. Splátka úvěru je součástí platby měsíčního nájemného.

Výhody družstevního bytu:

- Nepotřebujete hypotéku
- Nezadlužujete se
- Postačí jen 20 % vlastních finančních prostředků
- Snadný převod družstevního podílu
- Možnost zhodnotit družstevní podíl v čase
- Bez zbytečné administrativy
- Bez zápisu do katastru nemovitostí
- Možný převod bytu do osobního vlastnictví

Mohou být členy družstva i firmy?

Ano, členy družstva mohou být i právnické osoby, pokud to stanoví příslušného bytového družstva nevyloučí. V našich výstavbových projektech BD Oáza či Zahrada Gallas toto vyloučení ve stanovách obsaženo není, takže v těchto projektech se mohou o družstevní byty ucházet i firmy a využít je například pro své zaměstnance. Právnické osoby mohou být i členy orgánů družstva, a to prostřednictvím pověřených zástupců.

Jaké jsou měsíční náklady v případě koupě družstevního bytu?

Jedná se o tzv. nákladové nájemné, to znamená, že platíte pouze náklady, které při bydlení vznikají. Při bydlení v družstevním bytě platíte nájem a zálohy na služby. Součástí nájmu jsou zejména náklady související se správou bytů, příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice (lidově „fond oprav“). Pokud jste neuhradili kupní cenu celou, pak je největší částkou měsíční splátka úvěru včetně úroku, tzv. anuita. Dále platíte zálohy na služby, což je záloha na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektřinu společných prostor a podobně. Zálohy na služby se každoročně vyúčtují podle skutečných spotřeb v souladu s pravidly.

Děkujeme za rozhovor. Redakce

NEJČASTĚJŠÍ DOTAZ K VYÚČTOVÁNÍ: PROČ VZNIKÁ ROZDÍL V NÁMĚRECH ODBĚRU VODY?

Nejčastější dotazy uživatelů bytu každoročně směřují k vyúčtování odběru vody, přesněji k objasnění vzniklých rozdílů mezi náměrem fakturačního vodoměru vodárny a součtu všech bytových vodoměrů v domě. Nejčastěji je totiž součet těchto náměrů bytových vodoměrů nižší než spotřeba fakturovaná vodárnou, která je naměřena fakturačním vodoměrem. Jak je to možné a jaké rozdíly jsou považovány za akceptovatelné Vám zodpoví tento článek.

Odběr vody v bytě není dodávkou zboží či služby, kde jeho množství je možno vyjádřit prostým násobkem náměru bytového vodoměru a úřední ceny vodného a stočného. Pokud se při rozúčtování nákladů na poskytování pitné vody mezi jednotlivé uživatele bytů vychází z náměrů bytových vodoměrů, musí rozúčtovatel modifikovat cenu vody o podíl fakturovaného množství a součtu náměrů bytových vodoměrů. Proč? Protože rozdíl mezi součtem náměrů bytových vodoměrů a náměrem fakturačního měřidla je dán ztrátami v rozvodu vody a objektivně i třídou přesnosti funkce patního vodoměru a podružných vodoměrů v bytech, která je různá.

Jeden ze dvou způsobů rozúčtování vzhledem ke ztrátám uvnitř objektu spočívá v tom, že poskytovatel služby modifikuje náměr bytového vodoměru tak, aby vyjadřoval poměrné množství spotřebované vody vzhledem k fakturačnímu vodoměru (součet náměrů bytových vodoměrů je zpravidla nižší než fakturované množství vody). Druhý, obvyklý, způsob stanovení úhrady při rozúčtování podle množství (náměru bytového vodoměru) modifikuje (zvyšuje) sazbu za dodaný 1 m³ vody s cílem rozvrhnout částku z ceny dodávky.

Dříve se nejčastěji objevoval údaj, že maximální odchylka mezi součtem náměrů bytových vodoměrů a náměrem patního vodoměru by neměla překročit 15 %, v současnosti se uvádí až 20% možná odchylka z důvodu přesnějšího měření fakturačních patních vodoměrů. Procentní odchylka není žádným právním předpisem stanovena, a proto je věcí zúčastněných, jaký rozdíl označí za přiměřený.

Tyto rozdíly jsou však ověřeny praxí a potvrzeny i autoritami z oboru měření.

Tato přirozená odchylka se vyskytuje zejména z toho důvodu, že vodoměry v bytech, na rozdíl od fakturačního měřidla jsou vystaveny daleko menšímu průtoku vody, což je dané také tím, že vodu v bytě spustíte či zastavujete i několikrát denně. V domě s 50 byty se jedná až o milion spuštění a zavření vody ročně.

Dále se může jednat o úniky vody, které nejsou identifikovány bytovým vodoměrem. Jsou zpravidla způsobeny protékáním rezervoáru v nádržce na WC (identifikovatelné opakovaně kontrolou průtoku v nočních hodinách), ale také vinou snahy některých příjemců služby získat komparativní výhodu tím, že potřebný průtok odebrané vody omezí tak, aby byl pod rozlišitelnost reakce vodoměru.

Dříve se objevovaly také snahy jednoduše odběr vody v domě ovlivnit zásahem do funkce vodoměru či dokonce jeho dočasným odstraněním. To se v současné době již nestává, neboť i bytové vodoměry se neustále zkvalitňují a je obtížné je významně ovlivnit.

Významnější odchylky nad 20% náměru se vyskytují zřídka a je dobré následně zkontrolovat, proč se objevují. Odborníci doporučují zaměřit se na ty bytové vodoměry, které vykazují extrémně nízkou spotřebu vody. Při stanovení takové nízké spotřeby vody se vychází ze směrných čísel spotřeby na jednu osobu dané vyhláškou, kdy se má za to, že nižší než 60% spotřeba vody je přinejmenším podezřelá. Pak je vhodné zjistit, zdali je byt řádně obýván po celou dobu a kolika osobami. Pokud není nalezen žádný podezřelý náměr bytového vodoměru ani jiná příčina vysoké odchylky, je dán důvod pro přezkoušení funkce fakturačního vodoměru pro následnou reklamaci obdržené faktury od vodárny.

Ing. Mgr. Petr Černý, MBA, s využitím článku Ing. Jiřího Skuhry, CSc.,
Zdroj: Verlag Dashöfer

V PRVNÍ ETAPĚ DRUŽSTEVNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY ZAHRADA GALLAS JE JIŽ OBSAZENA POLOVINA BYTŮ

REZERVUJTE SI SVŮJ BUDOUCÍ DOMOV NA FRANTIŠKOVĚ – STAČÍ 20 % CENY BYTU

Část Liberce, Františkov prochází významnou změnou. V létě 2022 tam začaly práce, které připravují nevzhledný brownfield na výstavbu rezidenčního bydlení především pro rodiny s dětmi pod názvem Zahrada Gallas. Výstavba družstevních bytových domů z pera prestižního anglického architektonického studia Chapman Taylor, vychází z prvorepublikových činžovních vil typických pro Liberec. Domy budou maximálně šestipodlažní s nejvíce čtyřmi desítkami bytů. Ty navíc nabízejí unikátní možnost variability svého vnitřního uspořádání. Výhodou bydlení v Zahradě Gallas je její družstevní vlastnictví, hypotéku tedy nepotřebujete! Na rezervační smlouvu pouze složíte budoucí

družstevníci do 5 dnů od podepsání smlouvy částku 100 tisíc korun. Každý budoucí majitel družstevního bytu si podá přihlášku do družstva a složí následně do 15 dnů 20 % z ceny bytu, což představuje další členský vklad. Získá tak smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu a už se jen těší na předání bytu. Člen družstva je pak povinen hradit nájemné, splátku anuity a zálohy na služby dle předpisu nájemného, který je přílohou nájemní smlouvy. Byt je možné si v případě zájmu převést do osobního vlastnictví po uplynutí prvního fixačního období úroků poskytnutého úvěru družstvu (předpoklad 5 let) a po splacení anuity. Úplné dokončení se předpokládá na podzim 2024.

Více informací na www.zahradagallas.cz

JAK SI ZJEDNODUŠIT ROZHODOVÁNÍ V SVJ

Stanovy představují základní dokument společenství vlastníků jednotek (SVJ). Vzhledem k tomu, že podmínkou vzniku SVJ je právě schválení stanov, není možné, aby SVJ bez stanov vůbec existovalo. Tento dokument je uložen u rejstříkového soudu a je veřejně přístupný na webových stránkách www.justice.cz. Stačí znát přesný název SVJ nebo IČO a pod odkazem „Sbírka listin“ je tento dokument velmi snadno dohledatelný. Dle mého názoru se vyplácí do stanov SVJ občas nahlédnout, pokud bydlíte v bytovém domě, kde SVJ existuje. Stanovy totiž mimo jiné vymezují působnost orgánů SVJ. Působnost orgánů SVJ je jednou z podstatných náležitostí stanov a rozsah působnosti shromáždění nesmí nikdy ve stanovách chybět, a to i přesto, že minimální rozsah výlučné působnosti shromáždění je uveden v zákoně (ust. § 1208 občanského zákoníku). Ze stanov se tedy dozvíte, o čem může vlastník jednotky spolu s ostatními vlastníky jednotek v rámci shromáždění rozhodovat. Zároveň platí, že shromáždění si může k rozhodování vyhradit i záležitosti, které mu ze zákona nepřísluší. Dle mého názoru však není úplně rozumné mít ve stanovách širší působnost shromáždění, než je uvedeno v zákoně, a to především z toho důvodu, že řada SVJ se potýká s neochotou vlastníků jednotek účastnit se shromáždění a vůbec o čemkoliv rozhodovat. Na toto bezpochyby reaguje i novela občanského zákoníku z roku 2020 (zákon č. 163/2020 Sb.), která zjednodušila a zpřesnila některé problematické otázky bytového spoluvlastnictví. Nově občanský zákoník v ust. § 1210 totiž umožňuje konat náhradní shromáždění, které je usnášeníschopné při účasti vlastníků, kteří mají alespoň 40 % hlasů. Náhradní shromáždění však lze svolat,

pouze pokud to umožňují stanovy. Novinkou pak není, že pokud se na shromáždění nedostaví vlastníci, kteří mají alespoň polovinu hlasů, dává občanský zákoník svolavateli možnost provést hlasování mimo zasedání shromáždění (per rollam). Za velmi praktické považují umožnit hlasování per rollam i pro jiné případy, než dovoluje zákon. Dle zákona je totiž možné hlasovat per rollam pouze následně poté, kdy shromáždění není usnášeníschopné. Výjimečně bylo umožněno hlasování per rollam během covidu díky tzv. Lex Covid. Nyní je však potřeba pokud chcete hlasovat per rollam i bez předchozího konání shromáždění, mít o tomto zvláštní ustanovení ve stanovách.

Výše uvedenou novelou občanského zákoníku z roku 2020 došlo současně k praktickému zúžení působnosti shromáždění. Shromáždění již dle zákona nerozhoduje o změnách prohlášení vlastníka a ani o záležitostech, které jsou obsahem prohlášení (tj. změna účelu užívání domu nebo bytu, změna podlahové plochy bytu, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změna podílu na společných částech, změna v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky). Zcela nadbytečné bylo totiž nechat shromážděním schvalovat změnu prohlášení vlastníka, a to většinou hlasů přítomných vlastníků na zasedání shromáždění, když dle zákona stejně se změnou prohlášení vlastníka, která se dotýká práv a povinností všech vlastníků, museli rovněž souhlasit všichni tito dotčení vlastníci, popřípadě většina ze všech hlasů vlastníků jednotek.

Co se týče dalších úprav působnosti shromáždění, tak shromáždění dle zákona již neschvaluje celkovou výši záloh na úhradu

služeb. Výše záloh se zpravidla odvíjí od počtu osob, které mají v bytě domácnost. Schvalování shromážděním tak neumožňovalo operativně měnit výše záloh podle požadavků vlastníka. Shromáždění ze zákona dále nemusí schvalovat znění smlouvy o správě. Rozhodovat však i nadále bude shromáždění o samotném výběru či změně konkrétní osoby správce. Výše uvedené pravomoci tak přešly na statutární orgán SVJ, a to i přesto, že tato působnost statutárního orgánu SVJ není ve stanovách výslovně uvedena. Je třeba mít totiž na paměti, že to, co není v působnosti shromáždění, patří do působnosti statutárního orgánu SVJ. K tomu je třeba dodat, že vlastníci jednotek, kteří často napadají některá rozhodnutí učiněná statutárním orgánem SVJ, zapominají na skutečnost, že statutární orgán SVJ (tj. výbor nebo předseda společenství) je dle zákona povinen jednat „s péčí řádného hospodáře“. Je tedy povinen činit svá rozhodnutí za společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a pokud při výkonu funkce způsobí SVJ škodu, pak je povinen tuto škodu nahradit.

Jak jsem již uvedla výše, tak platí, že shromáždění si může k rozhodování vyhradit i záležitosti, které mu ze zákona nepřísluší. Pokud tedy stanovy SVJ i nadále výslovně určují, že shromáždění rozhoduje o některé z výše uvedených záležitostí, která již nepatří dle zákona do výlučné pravomoci shromáždění, bude muset o ni shromáždění rozhodovat i nadále, dokud nedojde k nezbytné změně stanov a SVJ se tak nepřizpůsobí stávající (zcela jistě více praktické) zákonné úpravě.

Mgr. Monika Andresová, advokátka

Z akcí Centra RoSa v dubnu, kterých se může účastnit každý vybíráme:

V úterý 18. dubna se v rezidenci RoSa uskuteční oblastní kolo zábavné talentové soutěže Babička roku. Od 14 hodin budou dámy v eniorském věku bojovat ve společenském sále RoSy o postup do krajského kola. Podrobný program a přihlášku najdete na www.krs-lk.cz. Organizátorem je Krajská rada seniorů. Vstup je zdarma.

Den otevřených dveří Rezidence RoSa vždy ve středu 19. dubna a 17. května 2023.

Prohlídka prostor RoSy a vzorového bytu pro seniory. Najdete nás na recepci liberecké Rezidence RoSa v ulici U Nisy 916/10, naproti vchodu do krajského úřadu přes řeku Nisu. Všechny zájemce o prohlídku prosíme, aby se registrovali na telefonní lince 800 800 750. Kapacita prohlídky je limitována, abychom se do bytu pohodlně vešli a mohli si vše prohlédnout a zodpovědět všechny vaše případné dotazy.








Rezidence Rosa Liberec – slavnostní otevření

Centrum RoSa nabízí pestrý program pro všechny generace nejen v dubnu

Nebojte se přidat k aktivitám Centra RoSa. Můžete si přijít zacvičit na židlích, trénovat paměť, protáhnout se při procházkách nordic walking, navštívit kino nebo se pobavit s Hostem v RoSe. Podrobný program najdete vždy na www.centrumrosa.cz.

KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮČKY: ZIVR, ETON, NUTZ	ITAL. SOPKA	SLOVEN- SKY MÍR	1.DÍL TAJENKY		POVZDECH	POPRAVČÍ	CHILSKÝ OSTROV	STUD		MPZ KRONACH (NĚMECKO)	2.DÍL TAJENKY	SLOVEN. JINAK	CESTOVNÍ DOKLADY
AUTRAL- SKÝ PŠTROS				OTVOR VE ZDI					KRÁTKÝ TV SNÍMEK				
ODHAD VÝSLEDKU				ZMATEK JMÉNO HERCE SHARIFA					HODNOTA V PENĚ- ŽÍCH KULATO				
ŘÍMSKÝ KRUTO- VLÁDCE					UKAZOVACÍ ZÁJMENO OBYVATEL ZÁPADOČ. MĚSTA				ÚDIV (KNIŽ.) ČESKÝ ARCHITEKT				
VŮNĚ					NÁDRŽE K CHOUV RYB VODÁCKÝ POZDRAV								
	SLADKO- VODNÍ RYBA	DOMÁCKY ALEXANDR BEZ					VLAS ANEBO (ZAST)					PRAMÁTI	USRKNUTÍ
HLÍDÁNÍ								ŠOK OHBÍ (ZAST.)					
BEZ- KMENNÁ DŘEVINA				CITO- SLOVCE KONEJŠENÍ ŘEKA V JABLONCI					NÁŠ SOCHAŘ DRAVÍ PTÁCI				
UKAZO- VACÍ ZÁJMENO					PATŘÍCÍ JEMU ZÁHADY					LESKLÝ NÁTĚR ČESKÁ ŘEKA			
OPATŘO- VAT UZDOU					HOLE UKAZO- VACÍ ZÁJMENO							ANTICKÝ BAJKÁŘ	ŽENSKÉ JMÉNO (24.5.)
OZVAT SE DOPISEM							MUŽSKÉ JMÉNO (3.2.) ZN. SPORTOVNÍ OBUVI		TYP VOZŮ SEAT GAL				
	ADENOSIN (ZKR)	ČÁST ÚZEMÍ PIŽLAT											
SLOVEN. JAK				MRAVO- KÁRCE SLUHA V LIVREJI					FR. MĚSTO TRHANÁ				
DVOJNÍK HERCE					ŽLUTOHN. BARVIVO (SLOV.) ZADNÍ ČÁST KRKU					SPZ OPAVY ZN. AVIVÁŽE			
ČÁSTEČNÝ VÝLOV						PRES- LEYHO JMÉNO DRŽADLO (NÁŘEČ)						OBDOBÍ	BOL
	DOKTOR OZNAŽENÍ LETADEL NAMIBIE						ROVNĚŽ ČAJ						
ZAŠPINIT								TU MÁŠ			ZN. RADIA		
POVEL KOČÍHO					NÁZEV PISMENE P			SLOVEN. POLNÍ MIRA			ZN. HLINIKU		

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

Jiří Sklenička Zderazský – malíř, který objel svět, aby se zabydlel v liberecké RoSe pro seniory

„Chtěl bych v RoSe dlouho žít a dožít v prostředí, které odpovídá po všech stránkách potřebám penzisty.“

Jiří Sklenička se narodil v roce 1934 v malé obci Zderaz u Smiřic. Vystudoval Vysokou školu chemickou v Pardubicích a potom téměř třicet let pracoval v továrně na výrobu koberců ve Vratislavicích u Liberce. V roce 1983 odešel do Alžírka, kde se podílel na výstavbě textilní továrny, brzy na to přesídlil do Maroka a domů se vrátil až po pěti letech. Všechny své poznámky, dojmy a zážitky, které si během pobytu v Casablance a v Tangeru zapisoval, doma uložil. Po dvaceti letech se pak k textům vrátil a vznikla z toho kniha Maroko na vlastní kůži. Po jediné návštěvě svého rodiště v roce 2009, kdy našel rodný dům a celou bývalou obec zcela zdevastovanou, začal používat druhé příjmení Zderazský. Dnes bydlí v moderním domě pro seniory v centru Liberce Rezidence RoSa.

Co pro vás rodné místo znamená?

Představte si, že máte v paměti místo, kde stojí rozlehlé budovy stájí pro dobytek, konírna, „špejchar“ plný obilí, kancelářská budova, kovárna a truhlárna a domky s rodinami pracujících, okolo ovocné sady a pole, rybník a lesík, ideální rejdiště pro malé kluky, kteří musí všechno to vidět, prozkoumat, prožívat. A dlouho potom tam přijedete a vidíte sutiny, pole kopřiv a ani človíčka.

Jaké bylo vaše dětství?

Dětství jsem prožil báječně – na hospodářském dvoře mezi domácími zvířaty a ve volné přírodě, chytáním raků, střelením prakem, fotbalem a koupáním se v rybníce. Obdiv ke vznešenosti a tajuplnosti přírody se tam ve mně usadil na celý život. Otec mě učil znát přírodu a život lidí, matka zemřela v mých sedmi letech. Bylo po válce, v příkopech plno odhozených zbraní – proto neustálé hry na vojáky a válku.

Jak jste prožíval dospívání?

Život během „gymplu“ už nebyl nijak zajímavý, zato v Pardubicích na Vysoké škole chemických technologií jsem propadl láskám, nejprve kanoistice s nádhernými zájezdy vodáků na podhorské řeky a potom také několika nesmělým láskám, z nichž ta první skončila fackou a vzápětí do té doby neznámou euforií.

Kde jste potkal vaši ženu?

Mou ženu jsem poznal na Vysoké škole, když jsem jí jednou nabídl výlet na kanoi, svatbu jsme měli ve stejný den jako já promoci a pak jsme začali novou stránku života v Liberci – já ve vratislavickém Bytexu a ona v Liberci jako učitelka na střední škole. A později ve třech s dcerou.



Jiří Sklenička v knihovně Rezidence RoSa 3, FOTO Rezidence RoSa

V roce 1983 jste odešel na dva roky do Alžírka, kde jste se podílel na výstavbě textilní továrny. Jaký tam byl tehdy život?

Alžírsko, je jako jiné arabské země, pro bělocha jiný svět. Poprvé jsem tam přijel autem trajektem. Po prvních krocích za lodním můstkem jsem byl obklopen houfem podomních prodavačů, kteří mi všichni naráz za velikého křiku nabízeli kindžály, liščí kožešinu, pánské ponožky, modlitební koberečky, peněženky z velbloudí kůže, zapalovače (nefungující!), fíky a datle, náramkové hodinky (fungující asi jeden den), mávátka proti mouchám, kapesní nože, ozdobné opasky a ještě mnoho dalších specialit, většinou ve značně ohmataném stavu.

Poté jste odcestoval pracovat do Maroka vyučovat chemii a textilní technologie a stal jste se také předním pracovníkem továrny na výrobu koberců v Tangeru.

V „naší“ továrně se vyráběly koberce evropského typu jako třeba ve vratislavickém Bytexu, zatímco běžně se tam vyrábějí koberce ručně vázané.

Jak to, že přestože jste chtěl být výtvarníkem, pořádně jste se dostal k malování až v důchodu?

První překážkou byl pohlevek mého otce malíře amatéra, když jsem v mých sedmi letech potají namaloval „obraz“ jeho olejovými barvami. S vysvětlením, že olejové barvy jsou drahé a ať se učím malovat pastelkami (proto je nemám rád a nikdy jsem nic kloudného pastelkami nenamaloval). Na gymnáziu jsem tvořil především velko-

formátové portréty našich sovětských velikánů, které pak visely na průčelí školy po dobu dikuvzdání oněm velikánům. To už jsem přitom ale chodil do soukromého učení pořádné kresby a malby k panu Ondřeji Sekorovi. Po maturitě jsem chtěl jít studovat na Akademii výtvarných umění, ale nebyl jsem přijat. Proto jsem šel na Vysokou školu chemickou v Pardubicích, tam jsem se učil mimo jiné, jak se vyrábějí a v textilu používají barviva, to mě bavilo, uspěl jsem.

Po odchodu do důchodu jste absolvoval semestry kresby a malby v pražské Národní galerii a také na liberecké Večerní univerzitě a mimo to kurzy kresby u Doc. Kubínové v Liberci.

Ilustroval jsem dvě knihy autora Stanislava Kubína a mám za sebou řadu výstav svých obrazů, třeba i v pražském Břevnovském klášteře. Teď už i v liberecké Rezidenci RoSa.

V RoSe jste vystavoval svoje obrazy, a současně už tam i bydlíte. Proč právě Rezidence RoSa?

Chtěl bych tam dlouho žít a dožít v prostředí, které odpovídá po všech stránkách potřebám penzisty. Nic mi nechybí a mám to tady rád. Prostě proto, že RoSa má úroveň.

redakce

V dubnu otevře v Rezidenci RoSa restaurace nakraji

V polovině dubna zavoní okolím RoSy domácí chléb a další pochutiny. Otevře totiž restaurace **nakraji**, která od pondělí do soboty nabídne evropskou kuchyni z lokálních a sezónních potravin, ale také vlastní pekárenské výrobky. Součástí prostoru totiž bude i kavárna a pekárna. „Zajímavá bude určitě otevřená kuchyně, kde naši hosté uvidí, jak jejich jídlo připravujeme. Navíc nabídneme také náš chléb jako couvert, abychom hostům otevřeli chuťové pohárky. K zakoupení bude také v naší pekárně,“ upřesňuje Tomáš Pitro, manažer restaurace, který zve také na speciální vínný lístek, na kterém bude k ochutnání například ročníkové šampaňské. Chybět nebude ani pivo z lokálního Beranova pivovaru, včetně letošní nealkoholické novinky.





NADUPANEJ PŘÍMĚŠŤÁK

PARKOUR 3.7.–7.7. | 21.8.–25.8. 3 900 Kč/dítě

ADVENTURE SPORT CAMP 10.7.–14.7. 3 500 Kč/dítě

DETEKTIVNÍ AKADEMIE 31.7.–4.8. | 28.8.–1.9. 3 500 Kč/dítě

VĚDÁTOR 14.8.–18.8. 3 500 Kč/dítě

Cena zahrnuje instruktory, vstupy, oběd, svačinu, pitný režim

Místo konání: RuprPark /Česko-německé setkávací centrum/, Ruprechtická 119, Liberec



více info www.elset.cz

kontaktní tel.: 604 295 403

PROVOZNÍ DOBY:

ZÁKAZNICKÉ CENTRUM

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



POKLADNA

PO: 8:00 – 11:00 13:00 – 16:30
 ÚT: 8:00 – 12:00 ---
 ST: 8:00 – 11:00 13:00 – 16:30
 ČT: --- 13:00 – 16:30
 PÁ: zavřeno

EKONOMICKÝ A TECHNICKÝ ÚSEK

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

detskydenvevesci.cz

DĚTSKÝ DEN

SE SPOLKEM VÁLEČNÝCH VETERÁNŮ ČSPP,
LIBERECKÝM KRAJEM A SBD SEVER

SOBOTA
9.9.
AREÁL
VESEC

VSTUP ZDARMA