

ZPRAVODAJ

4

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 4 • ROČNÍK 25 • ZDARMA



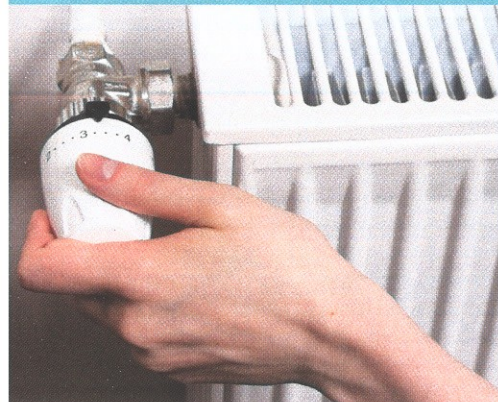
CENY ENERGIÍ V ROCE 2024 | 2



NOVÁ PRAVIDLA
PRO VYÚČTOVÁNÍ TEPLA | 3

BD OÁZA A REZIDENCE ROSA:
TITUL STAVBA ROKU 2023! | 6

ZAHRADA GALLAS –
NOVÉ BYTY V NABÍDCE | 7



CENY ENERGIÍ V ROCE 2024

JAK SE ZMĚNÍ CENY TEPLA, PLYNU, ELEKTRICKÉ ENERGIE, ČI VODNÉHO A STOČNÉHO?

Teplárna Liberec: Cena tepla v Liberci poprvé v historii přes 1000 Kč za GJ!!!

Na konci listopadu vyhlásila Teplárna Liberec novou cenu tepla a ohřevu pro rok 2024. Ve věrnostním programu se 14,5% slevou bude od ledna platit cena 1024 Kč/GJ po slevě. I přede klesající cenou zemního plynu se jedná o zdražení o 2,9 % meziročně a o 58,5 % od začátku nového pětiletého věrnostního programu, který začal v roce 2021. Jen pro srovnání ceny v předchozích letech:

- v roce 2021 to bylo 646 Kč/GJ
- v roce 2022 to bylo 717 Kč/GJ
- v roce 2023 to bylo 995 Kč/GJ

Dle vyjádření Teplárny Liberec meziroční korekci ceny tepelné energie ovlivnily především tyto faktory:

- významné navýšení fixních regulačních poplatků týkajících se zemního plynu ze strany ERÚ
- zvýšení zákonné sazby DPH z 10 na 12 %
- meziroční nárůst inflace

Ceny tepla ze zemního plynu v kotelnách provozovaných SBD SEVER v roce 2024, pokles k 500 Kč/GJ

Kotelny ve správě SBD SEVER pod rámcovou smlouvou s Innogy:

Zasmluvněná cena plynu pro rok 2024 činí 1155 Kč/MWh, regulované distribuční

Meziroční změny v regulované složce elektřiny – průměr ČR			
	2023 Kč/MWh	2024 Kč/MWh	změna
Cena za distribuci	1516,30	1995,79	+ 31,6 %
Cena za systémové služby	113,53	212,82	+ 87,5 %
Příspěvek na POZE	0,00	495,00	x
Cena za činnost OTE	10,16	13,18	+ 29,7 %
Regulovaná složka celkem	1639,99	2716,79	+ 65,7 %

Ceny regulované složky elektrické energie

poplatky cca 300–310 Kč/ MWh + OTE 2,83 Kč/MWh. Nové kotelny ve správě SBD SEVER, které nejsou součástí rámcové smlouvy mají v roce 2024 cenu plynu 1634 Kč/MWh.

Pro srovnání cena plynu u rámcové smlouvy v minulých letech: Zasmluvněná cena pro rok 2023: 2066 Kč/MWh plynu, v roce 2022 byla 1120 Kč/MWh, v roce 2021 jen 522 Kč/MWh.

V roce 2021 jsme tak byli schopni dodávat teplo za průměrnou cenu 298 Kč/GJ, v roce 2022 to bylo 464 Kč/GJ, v roce 2023 to bude cca 710–750 Kč/GJ.

V roce 2024 tak očekáváme pokles k hranici 500 Kč/GJ tepla u kotelen pod rámcovou smlouvou, u nových cca 650 Kč/GJ. Úspora oproti roku 2023 tedy bude činit cca 33 %.

Cena elektrické energie

Cena silové elektřiny:

- ČEZ d01 nebo d02 smlouva na dobu neurčitou – 4.791,60 Kč/MWh + DPH
- Stálý měsíční plat 154,88 Kč
- V jednotlivých domech však záleží na konkrétní smlouvě

Ceny vodného a stočného – Liberec

Rok 2023:

Cena celkem včetně DPH činila 128,11 Kč za m³ (68,82 Kč vodné a 59,29 Kč stočné)

Rok 2024:

Cena celkem včetně DPH 142,34 Kč za m³ (77,16 Kč vodné a 65,18 Kč stočné)

Celkové meziroční navýšení je tedy 11,11 %.

Redakce

Ukázka z ceníku společnosti Teplárna Liberec, a. s.

Ceny tepelné energie pro rok 2024. Ceny jsou platné od 1. 1. 2024. DPH činí 12 %.

Sekundární síť - smlouva na dobu neurčitou



Kód sazby	Detail sazby	Jednotka	Cena bez DPH	Cena včetně DPH
E2/E3	Sekundární - ohřev TV a dodávka z VS	GJ	988,42 Kč	1 107,03 Kč
E1	Sekundární - ÚT		1 069,34 Kč	1 197,66 Kč
T1	Sekundární - OPS ve vlastnictví dodavatele		1 059,61 Kč	1 186,76 Kč
H1	Sekundární - OPS ve vlastnictví odběratele			

Sekundární síť - věrnostní program (smlouva na dobu určitou 5 let)

Kód sazby	Detail sazby	Jednotka	Cena bez DPH	Cena včetně DPH
E2/E3	Sekundární - ohřev TV a dodávka z VS	GJ	914,29 Kč	1 024 Kč
E1	Sekundární - ÚT			
T1	Sekundární - OPS ve vlastnictví dodavatele		905,96 Kč	1 014,68 Kč
H1	Sekundární - OPS ve vlastnictví odběratele			

V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | Ceny energií v roce 2024: Jak se změní ceny tepla, plynu, elektrické energie, či vodného a stočného?
- 3 | Od ledna 2024 platí nová pravidla pro vyúčtování tepla a teplé vody: Nové nastavení poměru základní a spotřební složky určí energetická náročnost domu
- 4 | Jak je to s povinností kontroly systému vytápění? – Odbor energetické účinnosti a úspor MPO reaguje na nejasnosti vyhlášky č. 38/2022 Sb.
- 5 | Velká bytová družstva mají svou každoroční konferenci – V Praze proběhl pátý ročník akce Fórum BD
Proběhl oblíbený předvánoční informační seminář SBD SEVER
- 6 | Družstevní byty Oáza a Rezidence RoSa v Liberci získaly titul Stavba roku 2023
- 7 | Druhá etapa výstavby družstevních bytů Zahrada Gallas nedaleko centra Liberce vstupuje do nabídky – Dny otevřených dveří s prohlídkou vzorového bytu navštívilo na podzim více než 60 zájemců o kvalitní družstevní bydlení
- 8 | Bolí vás záda? Za fyzioterapeutem teď můžete do RoSy! Petr Valenta léčí seniory i obyvatele Liberce – své klienty má i v Anglii
Přijďte si užít volný čas do Centra RoSa v lednu
- 9 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové – tentokrát na téma pořízení družstevního bytu
Bytový dům Rezidence Liliová: Poslední byty ihned k nastěhování
- 10 | Novoroční křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 11 | SBD SEVER uskutečnilo I. ročník festivalu elektronické hudby s názvem SEVER SYNTH CITY – Do Liberce zamířily hvězdy domácí i zahraniční synthpopové scény
- 12 | Nabídka společnosti ORESI pro klienty SBD SEVER

FOTO NA TITULU:



Bytové družstvo Oáza (na snímku) společně s rezidencí RoSa obdrželo prestižní titul Stavba roku 2023.

SLOVO ÚVODEM

Vážení čtenáři Zpravodaje Severu,

Před rokem touto dobou jsem v tomto úvodníku zmínil, že rok 2023 bude patřit spíše mezi ty těžší. Potýkali jsme se v něm s vysokými cenami energií, postupně sice klesající, ale stále vysokou inflací, vysokými úrokovými sazbami i cenami některých služeb i zboží.

Ceny energií nás budou pravděpodobně trápit i v budoucnu, takže jsem rád, že alespoň cena tepla v námi provozovaných kotelnách klesne v roce 2024 o více než třetinu oproti roku 2023, což je dobrá zpráva, protože v roce 2024 podraží vodné i stočné, regulovaná část elektrické energie a drobné zdražení ceny tepla se nevyhne ani liberecké teplárně.

Proto nám všem znovu přeji, abychom dokázali všem případným těžkostem čelit co nejlépe. Znovu se mi chce věřit, že se všechno co nejdříve v dobré obrátí.

Přeji Vám proto zejména hodně zdraví, životní pohody, radosti ze života a špetku tolik potřebného štěstí v roce 2024.

Ing. Mgr. Petr Černý, MBA

Předseda představenstva a ředitel SBD Sever

OD LEDNA 2024 PLATÍ NOVÁ PRAVIDLA PRO VYÚČTOVÁNÍ TEPLA A TEPLÉ VODY

NOVÉ NASTAVENÍ POMĚRU ZÁKLADNÍ A SPOTŘEBNÍ SLOŽKY URČÍ ENERGETICKÁ NÁROČNOST DOMU

Ministerstvo pro místní rozvoj dne 4. září 2023 vydalo pod č. 274/2023 novělu vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Novela přináší změnu ve způsobu stanovení poměru základní a spotřební složky a také v hranici spodního limitu, o kolik může příjemce služeb snížit svou spotřebu oproti průměru v domě. Rozhodující pro stanovení poměru výše základní a spotřební složky při vyúčtování tepla je kategorie energetické náročnosti. Domy zařazené do kategorie „Úsporná a vyhovující“ (kategorie A, B a C) mají mít výši základní složky 60 %, domy v kategorii „Nevyhovující a nevhodná“ (kategorie D a E) ve výši 50 % a domy v kategorii „Velmi nevhodná a mimořádně nevhodná“ (kategorie F a G) mají základní složku stanovenou na hodnotu 40 %. Poskytovatel služeb se může od této hranice odchýlit až do hodnoty 10 procentních bodů. Co se týče limitu odchylky v nákladech na vytápění připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy od průměrných nákladů, dochází k úpravě z hodnoty -20 % na hodnotu -30 %. Spotřebitelé jsou tak ještě více motivováni ke snižování spotřeby energie. Nová pravidla platí od 1. 1. 2024, vyúčtování za rok 2023 tedy proběhne podle dosavadního znění vyhlášky.

Redakce

JAK JE TO S POVINNOSTÍ KONTROLY SYSTÉMU VYTÁPĚNÍ?

ODBOR ENERGETICKÉ ÚČINNOSTI A ÚSPOR MPO REAGUJE NA NEJASNOSTI VYHLÁŠKY Č. 38/2022 SB.

Dne 25. 2. 2022 byla ve Sbírce zákonů vyhlášena nová vyhláška č. 38/2022 Sb. (dále jen „vyhláška“), o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání. Vyhláška nabyla účinnosti 1. března 2022 a zrušuje vyhlášku č. 194/2013 Sb., o kontrole kotlů a rozvodů tepelné energie, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška je zároveň transpozičním předpisem pro nově přijatou evropskou směrnici EU.

Vyhláška je prováděcí vyhláškou k § 6a (Kontrola systémů vytápění a systémů klimatizace) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. V únoru 2020 vešla v platnost nová úprava tohoto zákona, která zásadním způsobem změnila náležitosti týkající se pravidelných kontrol kotlů a jim příslušných rozvodů tepelné energie. Tyto kontroly probíhaly podle prováděcí vyhlášky č. 194/2013 Sb., kterou ovšem nešlo aplikovat na provádění kontrol systémů vytápění podle novelizovaného znění zákona a bylo tedy nutné vypracovat vyhlášku novou.

Vyhlášky č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání a č. 284/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému klimatizace a kombinovaného systému klimatizace a větrání zavádí nová pravidla pro provádění kontrol uvedených systémů.

V návaznosti na zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií plyne, že kontrola systémů vytápění a systémů klimatizace se vyžaduje v případě jmenovitého výkonu nad 70 kW, přičemž se bere v úvahu celkový výkon všech jednotek v dané budově. Předmětem jsou pouze systémy vytápění/chlazení pro potřeby budovy, nikoliv technologické zdroje tepla či chladu. Pokud je budova vybavena dostatečně sofistikovaným automatizačním a řídicím systémem (měření a regulace), splňující jisté technické podmínky specifikované ve vyhlášce, není třeba tyto kontroly vykonávat vůbec.

Zásadní novinkou je, že na rozdíl od předchozí právní úpravy se kontroly provádějí v podstatě pro jakýkoliv zdroj tepla (spalování paliv, elektrické vytápění, tepelné čerpadlo atd.) nebo chladu (kompresorové chlazení, adiabatické chlazení, tepelné čerpadlo atd.) včetně kombinovaného systému spojeném se vzduchotechnikou.

Kontroly může provádět pouze energetický specialista, který má předepsáno, jakým způsobem má postupovat a co má být obsahem zprávy z kontroly. Realizace případných opatření uvedených ve zprávě není povinná, zpráva má tedy hlavně upozornit vlastníka na možné energetické ztráty.

V reakci na zvýšený počet dotazů na povinné kontroly systému vytápění nebo kombinovaného systému vytápění a větrání, Ministerstvo průmyslu a obchodu vydalo následující vysvětlení.

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií stanovuje v § 6a vlastníku budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správci, provozují-li systém vytápění budovy nebo kombinovaného systému vytápění a větrání budovy se jmenovitým výkonem nad 70 kW, povinnost pravidelných kontrol tohoto systému.

Vyhláška č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání dále definuje, jakých systémů vytápění se tato povinnost týká. **Povinnosti kontroly podléhají systémy vytápění se zdrojem tepla, který vyrábí tepelnou energii k ohřevu kapaliny nebo vzduchu určené pro prostorové vytápění pomocí:**

- spalování paliv,
- přímé přeměny elektrické energie na tepelnou energii,
- využití energie prostředí nebo zpětného získávání tepla ze vzduchu odváděného z budovy tepelným čerpadlem,
- změny vlnové délky elektromagnetického záření, nebo
- přímého využití energie prostředí.

Uvedená hranice 70 kW, od které vzniká povinnost pravidelných kontrol, se určuje jako součet jmenovitých výkonů všech instalovaných zdrojů tepla nebo přípojných výkonů odběrného místa soustavy zásobování tepelnou energií. Pravidelným kontrolám podléhají tedy i systémy vytápění, jejichž zdroj tepla je zdroj centrálního zásobování tepla (zdroj tepla je tedy např. výměňková stanice, domovní předávací stanice aj.). Předmětem kontroly jsou všechny dostupné části systému vytápění, jako jsou tepelné rozvody, radiátory a zdroj tepla, v případě centrálního zásobování teplem zmíněné výměňkové/domovní předávací stanice. Kontrolu systému vytápění může provádět pouze energetický specialista s příslušným oprávněním.

Energetický specialista, který provádí kontrolu, kontroluje přístupné části systému vytápění. Pokud není zadavatel kontroly, tedy zpravidla vlastník budovy, SVJ či správce vlastníkem dané části nebo celého systému vytápění a vyžaduje-li to naplnění cíle kontroly systému vytápění, požádá energetický specialista vlastníka zařízení o součinnost (nejčastěji v případě centrálního zásobování

teplem – zde se jedná o výměňkové či předávací stanice a příslušnou infrastrukturu). Jestliže vlastník daného zařízení nebo celého systému vytápění neposkytne energetickému specialistovi požadované údaje pro zhodnocení systému vytápění, použije energetický specialista okomentovaný odborný odhad.

Kontrola systému vytápění nově uvedeného do provozu musí být provedena do 3 let od uvedení do provozu. U již provozovaného systému vytápění nebo kombinovaného systému vytápění a větrání musí být kontrola prováděna pravidelně, a to nejméně jednou za 5 let.

Kontrola nemusí být provedena, pokud je provozovaný systém vytápění:

- řízen pomocí automatizačního a řídicího systému budovy podle § 9 vyhlášky (např. u obytných budov se jedná o systém s funkcí průběžného elektronického monitorování, možností ukládání výstupů z měření spotřeby energie alespoň po dobu 12 měsíců a řízením pro zajištění optimální výroby, distribuce, skladování a užití energie),
- provozován na základě smlouvy o energetických službách podle § 10e zákona (jedná se o písemnou smlouvu mezi příjemcem a poskytovatelem energetických služeb, která se týká opatření ke zvýšení účinnosti užití energie, ověřované a kontrolované během celého trvání závazku smlouvy),
- v budovách uvedených v § 7 odst. 5 písm. g) až j) zákona (jedná se např. o armádní budovy, budovy zpravodajských služeb a budovy sloužících k ochraně utajovaných informací).

Jakkoliv tisková zpráva MPO vydaná k této vyhlášce uvádí opak, když říká: „Cílem dané vyhlášky je zjednodušit zprávu o provedené kontrole systému vytápění a učinit ji nástrojem vedoucím k implementaci energeticky úsporných opatření, zajištění efektivního provozu systémů vytápění za účelem snížení provozních nákladů a v neposlední řadě i nástrojem naplňování cílů ČR v oblasti zvyšování energetické účinnosti, a to za současného zefektivnění, aby se pravidelné kontroly systémů vytápění nestaly pro vlastníky budov jen nepřínosnou administrativní zátěží“, z celkového vyznění textu vyhlášky je zřejmé, že se jedná pouze o vytvoření nové administrativní zátěže a tahání peněz z kapes lidí, bydlících v bytových domech. Navíc se již objevují případy sankcí pro SVJ za nedodržení povinností stanovených vyhláškou, včetně postihů energetických specialistů, kterých navíc není aktuálně dostatek.

Za použití materiálů SČMBD a vyjádření Ministerstva průmyslu a obchodu zpracoval Ing. Mgr. Petr Černý, MBA

VELKÁ BYTOVÁ DRUŽSTVA MAJÍ SVOU KAŽDOROČNÍ KONFERENCI

V PRAZE PROBĚHL PÁTÝ ROČNÍK AKCE FÓRUM BD

Ve dnech 22. a 23. listopadu 2023 se v Praze konal již V. ročník konference Fórum BD. V letošním roce se konference tematicky zaměřila na problematiku aktuálních problémů v oblasti správy bytových domů. Účastníci konference detailně probrali vývoj české ekonomiky a dopady vyhlášených úsporných opatření, používání moderních technologií pro bytové domy, nové legislativní požadavky, trendy bydlení. Samostatný blok přednášek byl také věnován novým projektům družstevní bytové výstavby.

Program byl rozdělen do dvou sálů, v každém z nich probíhaly prezentace a diskuse k různým tématům. Už v minulých ročnících se účastníci konference přesvědčili, že setkání velkých bytových družstev pomáhá k jejich dalšímu rozvoji. Hovořilo se také o zajímavých obchodních příležitostech, došlo k výměně zkušeností a užitečných know-how a všichni mohli získat nové kontakty.

Bytová družstva v ČR spravují více než milion bytových jednotek. To mimo jiné znamená správu přibližně 25 tisíc domů ve společenství vlastníků jednotek, z toho ve čtyřech tisících společenstvích vlastníků zajišťují velká bytová družstva rovněž výkon funkce statutárního orgánu.

Konference Fórum BD je uzavřená pouze pro zástupce velkých bytových družstev a jejich partnery. Pořadatelé konference jsou Česká společnost pro rozvoj bydlení (ČSRB), Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a Družstevní marketingové sdružení česká republika (DMS ČR) za podpory Sdružení nájemníků (SON ČR).

Podobně jako v loňském roce i na letošní konferenci mělo formou prezentace zastoupení také Stavební bytové družstvo SEVER. Předseda představenstva a ředitel SBD SEVER Ing. Mgr. Petr Černý, MBA vystoupil s příspěvkem, který detailně představil aktuální projekt družstevní bytové výstavby v Liberci na Františkově Zahradě Gallas.



Předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Ing. Jan Vysloužil (vlevo) a předseda Družstevního marketingového sdružení a České společnosti pro rozvoj bydlení Mgr. Martin Kroh zahajují V. ročník konference Fórum BD.

PROBĚHL OBLÍBENÝ PŘEDVÁNOČNÍ INFORMAČNÍ SEMINÁŘ SBD SEVER



Tak jako každý rok i letos proběhl na sklonku roku pravidelný informační seminář Stavebního bytového družstva SEVER pro klienty z řad členů výborů společenství vlastníků a statutární orgány bytových družstev i další spolupracovníky SBD SEVER ve spravovaných domech. Seminář byl zaměřen zejména na publikování aktuálních informací v oblasti péče o bytový fond, zejména v legislativní oblasti.

Blok informací podaných předsedou představenstva SBD SEVER Ing. Mgr. Petrem Černým byl zaměřen na povinné náležitosti vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu, dále na chystanou změnu ve způsobu rozúčtování topných nákladů v bytových domech od 1. ledna 2024, nové legislativní požadavky k zajištění nutných kontrol provozovaného systému vytápění dle vyhlášky č. 38/2022 Sb. a v neposlední řadě na změny legislativy při uzavírání dohod o provedení práce společenstvími vlastníků.

V dalších blocích se prezentovaly firmy Standby Solution, DPU Revit a AF Facility. Společnost Standby Solution představila metody čištění a péče o systémy topení v bytových domech. DPU Revit se zaměřil na fotovoltiku a AF Facility představila unikátní způsob čištění rozvodů vzduchotechniky.

DRUŽSTEVNÍ BYTY OÁZA A REZIDENCE ROSA V LIBERCÍ ZÍSKALY TITUL STAVBA ROKU 2023

Řešení prostoru a spojení družstevní výstavby a komunitního domu pro seniory získalo prestižní ocenění. Oáza a Rezidence RoSa získaly titul Stavba roku. V 31. ročníku soutěžní přehlídky je ocenila Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu, Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Svazem podnikatelů ve stavebnictví.

Ojedinelý koncept, který vznikl na místě původně průmyslové oblasti, kultivuje centrum města a přináší do něj vícegenerační bydlení, mnoho služeb a revitalizaci veřejného prostoru. Tuto stavbu připravovali od roku 2018 ve spolupráci Stavební bytové družstvo SEVER, Coop Development, družstvo (spojení ve společnosti Rybníček Development s.r.o.) a Rezidence RoSa Liberec. Stavební část projektu realizovala společnost KASTEN, která ji také do soutěže Stavba roku přihlásila.

Hlavní cenu soutěže převzal na slavnostním Galavečeru v pražském Rudolfinu dne 27. listopadu 2023 ředitel stavební společnosti Kasten Ing. Jiří Bureš.

Odborná porota, která vybírala z více než 140 do soutěže přihlášených staveb ocenila zejména to, že „realizací souboru družstevního a seniorského bydlení byla centrální část Liberce obohacena o další dvojici a trojici věžových domů, vytvářejících zároveň ucelenou městskou blokovou strukturu v místech bývalého brownfieldu na nábřeží Nisy. Zároveň je oceněna čistá jednoduchost



interiérů, včetně vlastního stavebního provedení.

„Jsem nadšený, že jsem společně s SBD SEVER mohl být součástí tohoto skvělého projektu, který se povedl po mnoha stránkách. Asi nejdůležitější bylo rozhodnutí, které jsem inicioval hned po seznámení se s celým projektem výstavby v bývalém areálu Montážních závodů, a to rozdělení projektu na vlastnické, družstevní a seniorské bydlení.“ říká k získanému ocenění předseda představenstva a ředitel SBD SEVER Ing. Mgr. Petr Černý, MBA a dodává: „Mohli jsme tak umístit vedle Bytového družstva Oáza bydlení pro seniory RoSa a celý prostor pak vzájemně propojit. Jako zakladatel

Bytového družstva Oáza, který dal tomuto novému bytovému družstvu jeho současný název, jsem šťastný za to, že tento projekt bytové družstevní výstavby byl úspěšný nejenom ekonomicky, protože nabídl družstevní bydlení za skvělé ceny a družstevní úvěr za vynikajících podmínek v sazbě 2,70 % ročně na prvních pět let, ale získáním titulu Stavba roku byl úspěšný také architektonicky a stavebně. Protože tato stavba je opravdu velmi hezká a celý prostor změnila k nepoznání. Můj velký dík patří zakladatelce bydlení pro seniory RoSa Anně Ježkové, bez jejíž aktivní spolupráce a zápalu pro věc by projekt v této podobě nikdy nevznikl.“

Redakce



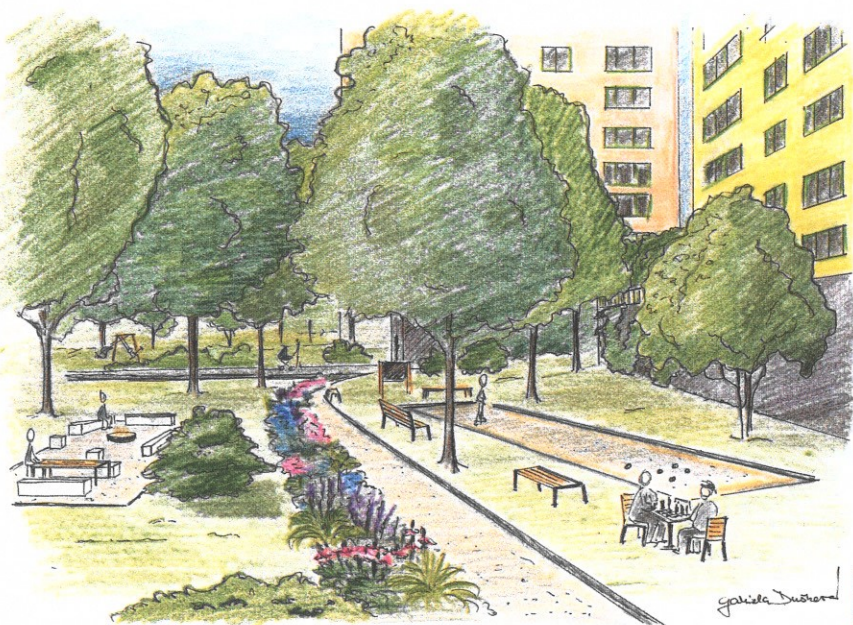
Družstevní byty Oáza



Ing. Jiří Bureš, ředitel společnosti Kasten, přebírá hlavní cenu soutěže Stavba roku.

DRUHÁ ETAPA VÝSTAVBY DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ ZAHRADA GALLAS NEDALEKO CENTRA LIBERCE VSTUPUJE DO NABÍDKY

DNY OTEVŘENÝCH DVEŘÍ S PROHLÍDKOU VZOROVÉHO BYTU NAVŠTÍVILO NA PODZIM VÍCE NEŽ 60 ZÁJEMCŮ O KVALITNÍ DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ



Zahrada Gallas vykvete do sedmi domů, které bude oddělovat protékající Františkovský potok, který čeká, v místech kde je viditelný, revitalizace. Výstavba, kterou navrhlo anglické architektonické studio Chapman Taylor vychází z blízkých prvorepublikových vil. Výhodou je dostatečný prostor mezi domy i řešení veřejného prostoru.

Domy obklopí zahrada pro odpočinek místních obyvatel. Ti v okolí svého domova najdou dětské i workoutové hřiště, grill pointy, plácek na jógu, pétanque, relaxační zónu pro odpočinek nebo servis point pro kola a mnoho dalšího. Nákupy, návštěva lékaře či školy a školky v blízkosti jsou samozřejmostí. Téměř ve všech bytech budou terasy či balkony a někteří si mohou vychutnávat výhled na Ještěd. Budoucí obyvatelé mohou vybírat z většího množství rodinných bytů, v nabídce jsou ale také menší byty.

V první fázi vzniknou čtyři domy v družstevním vlastnictví. Do roku 2027 pak partneři postaví další tři domy. Vybrat si tak dle svých možností a plánů může každý. Obytná lokalita navíc bude bezpečná a tichá, parkoviště pro všechny domy totiž vznikne v propojovací části dvou domů. První etapa domů bude dokončená na jaře 2025, druhá etapa pak o rok později. Kompletní projekt by měl být hotový do konce roku 2027.

V první etapě je prodána již padesátka bytů z 94 bytových jednotek a do prodeje vstupují domy ze druhé etapy, ve které bude postaveno dalších 77 bytů a kryté parkoviště.

Podzimní dny otevřených dveří navštívilo ve třech dnech více než 60 zájemců o tuto formu kvalitního družstevního bydlení. Kromě stavby si návštěvníci mohli prohlédnout také vzorový byt, již kompletně vybavený nábytkem. Dny otevřených dveří budou pokračovat také v roce 2024. Více informací na www.zahradagallas.cz.



U příležitosti dne otevřených dveří si mohou zájemci prohlédnout také vybavený vzorový byt.

BOLÍ VÁS ZÁDA? ZA FYZIOTERAPEUTEM TEĎ MŮŽETE DO ROSY!

PETR VALENTA LÉČÍ SENIORY I OBYVATELE LIBERCE – SVÉ KLIENTY MÁ I V ANGLII

„V rámci prevence doporučuji chodit dvakrát denně na procházku se psem, i když ho nemáte!“

Začal jste pracovat jako fyzioterapeut v seniorské RoSa Liberec, vy tomu ale říkáte manuální terapeut – vysvětlíte nám, prosím, ten rozdíl?

Ve své podstatě mají obě profese stejný cíl a sice pomoci lidem k přirozenému pohybu v ideálním případě bez bolesti s použitím různých technik nebo postupů, které se ve většině jaksi překrývají. Já to nazývám manuální terapií, jelikož ke své práci používám zejména ruce a techniky, které opravdu manipulují s tělem klienta (protahování, kloubní manipulace, myofasciální uvolnění, kondiční – silové cvičení, ale i masáže).

Pracujete v seniorském komunitním domě, jak vidíte právě práci se seniory, je nějak specifická?

Ano je, vzhledem k věku je třeba plánovat cvičební lekce tak, aby je seniory mohli provést, aby se cítili bezpečně. Cvičení na židličkách je pro seniory skvělá volba. Jsou schopni rozhýbat tělo, zapojit kardiovaskulární systém a posílit a protáhnout většinu svalových skupin.

Přestože máte svoji ordinaci právě v RoSe, vaše práce je otevřená široké veřejnosti. S jakými problémy se na vás mohou lidé obracet?

Jsem schopen pomoci s bolestí zad, ramen, kyčlí, při mravenčení v prstech, ale i namožené ruce, nataženého krku a v mnoha případech všeobecně zhoršené hybnosti.

Dá se nějak říct, jaké jsou největší problémy dnešní pracující generace, pokud jde o tělo? S jakými problémy k vám nejčastěji chodí?

Myslím, že lidé hodně sedí a málo se hýbou. Pokud sedíte v kanceláři osm hodin denně a 2x nebo 3x do týdne zajdete na hodinu do fitness centra, tak je to 40 hodin v sedě versus 2–3 hodiny fyzické aktivity, kde se tělo pohybuje ne úplně přirozeně. Dochází potom ke špatným stereotypům, které mění techniku, jakou se tělo pohybuje. Nejčastěji proto vidám klienty s bolestí zad v oblasti bederní a krční páteře, klienty s bolavými rameny, nebo potom klienty s nataženými svaly způsobené špatnou technikou při cvičení.

Kromě léčení těla dokážete pomoci i s životním stylem, předpokládám, že to spolu úzce souvisí?

Jsem schopen lidsky vysvětlit důležité věci, jak budovat 'dobré' návyky a proč se vyhýbat nebo vypouštět ty špatné. Všeobecně se ale držím pravidla, že všeho je třeba s mírou. Lidé se ale opravdu málo hýbou, hodně sedí a koukají do obrazovek.

Máte srovnání i se zahraničím, kde působíte. Je tam jiný přístup k životnímu stylu, nebo je to stejné?

Je to jiné, ale záleží na socioekonomickém statusu, lokalitě a dalších parametrech. Obecně se ale lidé například ve Velké Británii o sebe více starají a investují do sebe. Častěji



Fyzioterapeut Petr Valenta RoSa, osobní archiv

cvičí, chodí na masáže a co se pohybu týče většinou se snaží řešit problém hned při prvních příznacích, nečekají.

Poradil byste nějakou obecnější prevenci, jak udržet tělo fit, aby záda nebolela?

V rámci prevence je důležité tělo každý den rozhýbat, protáhnout, a jít na procházku se psem ráno a večer i když žádného nemáte. Stravovací návyky jsou také důležitou částí prevence bolesti zad, jelikož extra váha mění těžiště těla směrem dopředu a tím přetěžuje svalové skupiny na zádech/nohách, ale to by bylo na delší povídání.

Přijďte si užít volný čas do Centra RoSa v lednu!

Centrum RoSa je otevřené všem generacím Liberečanů. Také v lednu nabízí pestrý program. Hned v úterý 9. ledna od 14 hodin čeká všechny zájemce beseda o nárůstu cen s radami, jak a kde ušetřit. V pátek 12. ledna mohou seniory využít speciální nabídku a přijít si vyzkoušet saunové a peelingové ceremoniály, a to jen za 80 korun. Akce je u partnera ve fitness I'M FIT v OC Delta. Ve středu 24. ledna mohou všichni zájemci přijít do Kina RoSa! Americká komedie z roku 2013



Frajeři ve Vegas nabídnou v hlavních rolích tři veterány Hollywoodu Morgana Freemana, Michaela Douglese a Roberta De Nira. Do kina je vstup zdarma. Den poté čeká návštěvníky RoSy zajímavá beseda Host v RoSe o historii a současnosti největšího závodu v běhu na lyžích – Jizerské padesátce. Diskutovat přijde Bořivoj Pohl, účastník závodu, který ho jezdí už desítky let. Podrobný program na www.centrumrosa.cz.

Tým Residence a Centra RoSa přeje všem obyvatelům Liberce krásné svátky a těší se na setkání v roce 2024!

POŘÍZENÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Aktuální situace na trhu s byty není pro zájemce o vlastní bydlení příliš pozitivní, a tak není divu, že se mnozí navrací k tradičnímu družstevnímu bydlení. Kromě nižší pořizovací ceny družstevního bytu, může být pro potenciálního zájemce lákavá i vidina snadné správy a administrativní nenáročnosti z hlediska vlastnictví, jelikož vše v tomto ohledu zařizuje právě bytové družstvo. Na myšlenku napsat článek o pořízení družstevního bytu mě přivedl především stoupající zájem o družstevní bydlení a rozšiřující se družstevní výstavba v České republice.

S pořízením družstevního bytu bývá spousta otázek. Důležité je si uvědomit, že ve světě družstevního bydlení se hraje podle jiných pravidel než při koupi bytu do tzv. osobního vlastnictví. V případě pořízení družstevního bytu se totiž nestáváte vlastníkem bytu, ale stáváte se členem bytového družstva a vlastníkem družstevního podílu s právem nájmu družstevního bytu. Družstevní byt zůstává ve vlastnictví bytového družstva. Pořízení družstevního bytu tedy nevyžaduje jednání s katastrálním úřadem a i z tohoto pohledu je celý proces o to jednodušší a rychlejší. Nekupujete si tedy přímo byt, ale kupujete si družstevní podíl, kdy jako člen družstva máte rovněž možnost podílet se na rozhodování v družstvu, a to formou hlasování na členské schůzi družstva. Co patří do rozhodovací pravomoci členské schůze naleznete ve stanovách družstva.

Při pořízení družstevního bytu je důležité si vždy ověřit, zda došlo k splacení anuity neboli tzv. dalšího členského vkladu. Anuita představuje podíl člena bytového družstva na dluhu, který vznikl v souvislosti s výstavbou bytového domu. Členové bytového družstva jsou zavázáni tento dluh splatit, a to v předem stanovených měsíčních splátkách. Pokud anuita splacena nebyla je třeba si zjistit, jak vysoké jsou měsíční splátky a kdy dojde k úplnému splacení tohoto dluhu. Tyto skutečnosti je třeba zohlednit i při prodeji družstevního podílu, protože v případě splacené anuity je samozřejmě hodnota družstevního podílu výrazně vyšší.

Důležité je vědět, že člen družstva jakožto nájemce družstevního bytu hradí družstvu vedle případné splátky anuity i družstevní nájemné. Avšak v žádném případě se nejedná o tzv. tržní nájemné, jelikož vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem není tradičním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem. Výše družstevního nájemného je stanovena pouze v omezeném rozsahu, kdy dle zákona se jedná pouze o účelně vynaložené náklady vzniklé při správě družstevních bytů (např. náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, příspěvky na opravy a investice družstevních bytů). Družstevní nájemné lze tak jednoduše přirovnat k příspěvkům, které hradí vlastníci bytů na správu domu a pozemku.

Družstevní podíl můžete navíc kdykoli prodat, tedy převést na jakéhokoliv zájemce, který se tak stane novým členem družstva a nájemcem družstevního bytu. Bytové družstvo Vám nemůže zakázat ani vyloučit prodej družstevního podílu, když zájemce o koupi družstevního podílu bude osoba splňující podmínky stanov bytového družstva pro přijetí za člena. Příkladem určitého omezení převodu družstevního bytu může být vymezení podmínky ve stanovách, že členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba, takto by byl nemožný převod družstevního bytu na právnickou osobu.

Převod se pak uskutečňuje na základě smlouvy o převodu družstevního podílu uzavřené mezi převodcem (původním členem) a nabyvatelem. Tato smlouva musí být doručena na bytové družstvo, jelikož až okamžikem jejího doručení je vůči družstvu účinná. Pokud však nechcete, aby družstvo znalo obsah smlouvy (např. nechcete sdělovat družstvu částku, za jakou jste družstevní



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

podíl prodali), stačí družstvu doručit pouze prohlášení smluvních stran o tom, že byla smlouva uzavřena. Zároveň doporučuji uzavřít i smlouvu o úschově, protože stejně jako při prodeji bytu, i tady je rozhodně

třeba využít advokátní či jinou úschovu peněz. Rozdíl je pouze v tom, že po podpisu smluv není nutné podávat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, ale čeká se na doručení smluv družstvu a jeho potvrzení o přijetí nového člena. Protože mezi podpisem smlouvy a vyjádřením družstva opět vzniká určité mezidobí, je úschova kupní ceny nezbytnou volbou. Pořízení družstevního bytu vyžaduje značnou obezřetnost a pečlivost ze strany všech zúčastněných subjektů. Proto vždy doporučuji obrátit se na odborníky, kteří vám budou ochotni poskytnout svoji asistenci při každém kroku tohoto náročného procesu.

Závěrem bych uvedla, že družstevní byt nemusí navěky zůstat družstevním. Za stanovených podmínek lze družstevní byt převést do vlastnictví člena bytového družstva. Dokonce v případě nové družstevní výstavby se s tímto převodem bytu do vlastnictví členů počítá a pravidla pro tento budoucí převod jsou rovnou zakomponována ve stanovách družstva. V tomto případě se tedy v první fázi stáváte vlastníkem družstevního podílu a po zaplacení anuity je možné realizovat proces převodu bytu do vašeho vlastnictví.

BYTOVÝ DŮM REZIDENCE LILIOVÁ: POSLEDNÍ BYTY IHNEDE K NASTĚHOVÁNÍ

Stavební bytové družstvo SEVER Liberec ukončilo výstavbu bytového domu Rezidence Liliová. Po projektu družstevního bydlení Oáza v centru z roku 2021 zkolaudovalo tento nový bytový dům v centru Liberce, jen pár metrů od krajské knihovny, Divadla F. X. Šaldy či liberecké radnice.

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 2 nebytovými prostory pro komerční využití. V současné době jsou k dispozici poslední byty k okamžitému nastěhování.

www.rezidenceliliova.cz

Redakce



KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: BULLE, ARBA, ELPL, INIE	VÝPLŇ OKEN	PLOŠINA V JAR	 SEVER	ZAKLENÍ	SPZ OLO- MOUCE	TĚLO- CVIČNÝ PRVEK	 SEVER	OBVI- NOVAT	MUŽSKÉ JMÉNO (8.6.)	 SEVER	2.DÍL TAJENKY	SLOVEN. JINAK	REPTÁNÍ (ŘÍDC.)
MPZ SLOVEN- SKA			SOLMI- ZAČNÍ SLABIKA 1.DÍL TAJENKY				MENŠÍKOVY INICIÁLY MATEMA- TICKÁ ZKR. (RADIÁN)			REGIONÁLNÍ INTER- VENČNÍ RÁMEC (ZKR.)			
VOJENSKÉ JEZDEC- TVO										ANGLICKY JEDNA HOMÉROVA BÁSEŇ			
LAŠKO- VÁNÍ					NEVÝHODA VÝRAZ POCHOPENÍ								
DIVADELNÍ DÍLO						NÁŘEČÍ LETADLO							
 SEVER	ASIJSKÝ VOZÍK	NEOBLE- ČENÉ ANGLICKY HLASITÝ					ANGL. VÝLET ÚKON					UMÍNĚNÝ ZÁPOR	NĚM. MRTVÝ
AVŠAK				DRUH PAPOUŠKA NÁŠ BÁSNÍK				MÍT (SE DOBŘE) KOUŘ					
VČELÍ SPOLE- ČENSTVÍ					NAŠE DOLY PLYNNÝ UHLOVO- DÍK				SUCHÁ TRÁVA LEPIDLO				
FRAN- COUZSKY BUBLINA						ČÁST HLAVY JIHOEV- ROPAN				VÉZT SE ZOOLO- GICKÁ ZAHRADA			
UCHAZEČI							HRANICE OBROUBIT ŠITÍM					LENIVÁ	RUSKY TEDY
 SEVER	DRUH SMETÁKU	PLOCHÝ PODNOŠ PLEVEL						KURÝŘI POUZE (NÁŘ.)					
DROBNÝ HLODAVEC				PATŘÍCI NÁM DOMÁCKY TEODOR					OTLOUCT ŘÍČNÍ KYTOVEC				
OVINOUT					KAPROVITÉ RYBY MEZINÁŘ. KÓD SV. LUCIE					NEMOC KLOUBŮ EVROPSKÝ OSTROV			
MUŽSKÉ JMÉNO						MÍČ NA TENIS ŽENSKÉ JMÉNO (7.6.)							
 SEVER	PŘED- LOŽKA	ČÁSTI DNŮ JEDNOTKA OBJEMU					DIPLOMA- TICKÉ POSLÁNÍ INIC. SMOLJAKA					ASIJSKÝ STÁT	SODOVKA (LID.)
NEDOBRO				AMATÉRSKÁ VOLEJBA- LOVÁ LIGA SLOVEN. JAK				PRESLEYHO JMÉNO ŽLUTO- HNĚDÉ BARVIVO					
ALKOHO- LICKÉ NÁPOJE					NEJVYŠŠÍ KARTA ZN. HLINÍKU				PODNIK V ODO- LENĚ VODĚ ZN. MOUKY				
OPUCHAT							VRATI- SLAVICKÉ PIVO						
BREPTA							POKOLENÍ				MODEL FORDU		

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.

SBD SEVER USKUTEČNILO I. ROČNÍK FESTIVALU ELEKTRONICKÉ HUDBY S NÁZVEM SEVER SYNTH CITY

DO LIBERCE ZAMÍŘILY HVĚZDY DOMÁCÍ I ZAHRANIČNÍ SYNTHPOPOVÉ SCÉNY

V Liberci, v kulturním centru v Lidových sadech se na dvou sálech 4. listopadu 2023 před zraky bezmála čtyř stovek nadšených diváků uskutečnil první ročník mezinárodního festivalu, který dostal název SEVER SYNTH CITY.

Pořadatelé festivalu pro úvodní ročník neponechali nic náhodě a do line-upu zařadili výhradně známá jména české i zahraniční elektronické hudební scény. Headlinerem festivalu se stala německá hudební formace zpěváka Markuse Meyna s názvem M.I.N.E. Skupina ve svém devadesátiminutovém koncertním vystoupení připomněla také největší hity domovské kapely zpěváka Meyna, kterou je legendární formace Camouflage.

Veliký ohlas sklidilo vystoupení českobudějovické kapely Oceán, která na festivalu připomenula svá dvě slavná alba z 90. let „Dávná zem“ a „Pyramida snů“. Právě album „Pyramida snů“ bylo zařazeno do desítky nejlepších alb všech dob vydaných na území Československa a později České republiky.

Mladší publikum nadchl set písní v provedení skupiny Lake Malawi v čele se zpěvákem Albertem Černým i závěrečný koncert festivalu v podání česko-norské formace We Are Domi se zpěvačkou Dominikou Haškovou.

Na menším sále vystoupili postupně Fúj kluk, skupina Jerusalem, formace Lakeside X, která se letos v červenci představila před osmdesáti tisíci diváky jako předkapela legendárních Depeche Mode na jejich pražském koncertu v Letňanech, a držitel ceny Anděl a všestranně nadaný hudebník 7krát3.

Jednotlivé koncertní sety se střídaly na dvou koncertních pódiích, čímž byl vytvořen nepřetržitý osmihodinový maratón hudby. Pořadatelem festivalu bylo Stavební bytové družstvo SEVER ve spolupráci s agenturou Elset, hlavními partnery akce byly společnosti Kasten, Weber Saint Gobain, MSV Výtahy Liberec a Gurustav. Mediálním partnerem akce bylo Hitrádio Contact.

Redakce



Hlavní hvězdou večera byl zpěvák Markus Meyn se svým projektem M.I.N.E.

7x3

Lakeside X

We Are Domi se zpěvačkou Dominikou Haškovou

Na akci nechyběl ani maskot SBD SEVER Klíček

Lake Malawi se zpěvákem Albertem Černým

Vystoupení skupiny Oceán

Exkluzivní sleva až **45 %** z maloobchodních cen na kuchyňský nábytek Oresi pro klienty SBD Sever.

Navíc u Oresi všechny spotřebiče za nejuvýhodnější cenu na trhu!
Zafixujte si současné výhodné ceny!

**Slevu lze uplatnit pouze na kuchyňském studiu Oresi v Liberci (OC Nisa, České mládeže 456).
Kupóny se nesčítají navzájem a ani s kupóny jiných partnerů.
Kontakt Oresi: b2b@oresi.cz, +420 317 072 403**

Exkluzivně v síti Oresi | www.oresi.cz

Platnost slevy je do konce roku 2024.

Dolti.

Dolticollection
by the Caparella

Livanza
Küchen

BAU
FOR
MAT.

EXKLUZIVNÍ
SLEVA AŽ
45 %

Objednejte se
na nezávaznou
schůzku ještě
dnes pomocí
QR kódu ▶

