

# ZPRAVODAJ

ZPRAVODAJ SEVERU • INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK • ČÍSLO 3 • ROČNÍK 23 • ZDARMA

# 3



BYTOVÉ DRUŽSTVO OÁZA LIBEREC –  
ZKOLAUDOVÁNO | 3

REZIDENCE LILIOVÁ –  
PRODÁNA POLOVINA BYTŮ | 6

DĚTSKÝ DEN SBD SEVER  
V PLNÉM LESKU | 10



# VÍTE, ŽE... RUDA PIVRNEC JE ČLEMEM ESVJÉ?

V roce 2020 oslavilo Stavební bytové družstvo Sever 55. výročí svého založení, a to vydáním knihy s kreslenými vtipy známého ilustrátora, malíře a umělce pana Petra Urbana.

**Kniha k 55. výročí založení Stavebního bytového družstva SEVER nese název „Víte, že... Ruda Pivrtec je členem eSVJé?“** a obsahuje:

55 kreslených vtipů Petra Urbana (a dalších 5 bonusových vtipů, které chtěl předseda družstva vyřadit) a 55 střípků o družstvu a společenství vlastníků.



**Knihu můžete zakoupit v zákaznickém centru SBD SEVER za cenu 369 Kč, přičemž členové a klienti SBD Sever mohou tuto publikaci zakoupit za sníženou cenu 185 Kč.**



## V TOMTO ČÍSLE:

- 2 | Další z vtipů Petra Urbana z publikace k 55. výročí založení SBD SEVER, která nese název „Víte, že ... Ruda Pivrnec je členem SVJ?“
- 3–5 | Bytové družstvo Oáza Liberec hlásí: zkolaudováno – nové byty byly předány družstevníkům do užívání
- 5 | Aplikace G5i – článek
- 6 | Rezidence Liliová: výstavba bytového domu v centru Liberce pokračuje podle harmonogramu. Prodána téměř polovina bytů
- 8 | Tradiční křížovka PhDr. Miroslava Šilara
- 9 | Právní poradna Mgr. Moniky Andresové – tentokrát na téma Vymáhání dluhů po vlastních jednotkách v SVJ
- 10 | Dětský den s SBD SEVER po roční pauze opět v plném lesku – Vesecký areál zaplnily tisícovky návštěvníků

## FOTO NA TITULU:



Maskot Stavebního bytového družstva SEVER se usmívá nad krásným dortem, který byl zhotoven podle finální podoby nového domu Bytového družstva Oáza Liberec u příležitosti slavnostního otevření domu a předání do užívání členům nového družstva Oáza Liberec. Slavnostní akt se uskutečnil v prostorách krytého parkoviště v domě dne 23. července 2021.



# BYTOVÉ DRUŽSTVO OÁZA LIBEREC HLÁSÍ: ZKOLAUDOVÁNO

## NOVÉ BYTY BYLY PŘEDÁNY DRUŽSTEVNÍKŮM DO UŽÍVÁNÍ

Více než dva roky jsme společně s čtenáři Zpravodaje Severu sledovali výstavbu a prodej družstevních podílů v nově vznikajícím Bytovém družstvu Oáza Liberec.

Tato nová družstevní bytová výstavba vznikla na místě bývalého tzv. „brownfieldu“, pozemku, který byl dříve součástí areálu Montážních závodů Liberec, umístěných v samotném centru města v lokalitě Na Rybníčku, nedaleko sídla Krajského úřadu. Projekt, který vznikl pod vedením Ing. arch. Radima Kousala, předpokládal výstavbu celkem osmi věží bytových domů. O tuto výstavbu se nakonec podělili tři investoři, když bytovou družstevní výstavbu projektu Oáza v centru doplnila výstavba bytů do osobního vlastnictví pod názvem Rezidence Nábřeží a také výstavba domu pro seniory RoSa Liberec.

Za družstevní bytovou výstavbou projektu Oáza v centru stojí společnost Rybníček Development, jejímiž vlastníky a investory celého projektu výstavby jsou Stavební bytové družstvo SEVER a družstvo Coop Development. Všechny uvedené společnosti se pak staly zakladateli Bytového družstva Oáza Liberec, v jehož vlastnictví se nyní novostavba bytového domu nachází.





Bytový dům BD Oáza Liberec tvoří tři věže, které jsou propojeny „krčky“ a společné kryté dvoupatrové parkoviště, zajišťující pro obyvatele vstup do domu tzv. „suchou nohou“. V domě je celkem k dispozici 114 bytů a 144 parkovacích stání. Každý byt má k dispozici vlastní sklep.

Samotná výstavba bytového domu probíhala bez větších těžkostí a problémů prakticky podle harmonogramu výstavby jen s velmi drobným zpožděním, a tak mohl být v plánovaném termínu zahájen proces kolaudace celé stavby. Stavba byla včas zkolaudována, a tak se od 1. srpna 2021 do domu mohli nastěhovat první nájemci.

U příležitosti kolaudace a předání domu do užívání členům družstva proběhlo dne 23. 7. 2021 slavnostní setkání zástupců všech společností, které se na výstavbě podílely s členy nového družstva. Slavnostnímu setkání byli přítomni také významní pozvaní hosté.

Za Statutární město Liberec přijal pozvání a v krátkém projevu vystoupil primátor města Liberce Ing. Jaroslav Zámečník, CsC. Pozvání přijal také náměstek primátora Mgr. Jiří Šolc. Nechyběli ani zástupci největších profesních svazů zastupujících bytové korporace, jmenovitě předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Ing. Jan Vysloužil, předseda Družstevního a marketingového sdružení a předseda Společnosti pro rozvoj bydlení Mgr. Martin Kroh, předseda Svazu malých bytových

družstev JUDr. František Lébl, předseda Svazu na ochranu nájemníků ČR Ing. Milan Taraba. Přítomni byli také zástupci bytových družstev z celé republiky.

Sérii krátkých vystoupení zahájil zástupce investora výstavby Ing. Mgr. Petr Černý, MBA, předseda představenstva a ředitel Stavebního bytového družstva SEVER, který kromě poděkování všem, kteří se na výstavbě objektu podíleli, zmínil, že realizace celého projektu trvala více než čtyři roky. Finální cena díla činí 507 mil. Kč včetně DPH a investořům se podařilo výslednou cenu udržet průměrně pod částkou 60.000 Kč/m<sup>2</sup> celkové plochy bytu. Dále zdůraznil, že výstavba nebyla podpořena žádnou dotací. Členové družstva měli za povinnost složit alespoň čtvrtinu pořizovací ceny bytu, nakonec celková hodnota vlastních zdrojů členů družstva překročila 40 %. Zbývající část pořizovací ceny je hrazena z investičního úvěru České spořitelny, který je poskytnut na dobu 25 let s úrokovou sazbou 2,7% ročně fixovanou na prvních pět let splácení.

Za druhého investora, družstvo Coop Development vystoupila v krátkém příspěvku předsedkyně tohoto družstva Mgr. Anna Ježková, MBA, která kromě poděkování za spolupráci všem, kteří se na výstavbě podíleli, zmínila zejména výhody družstevní formy bydlení a také stále rostoucí zájem o tuto formu bydlení ze strany veřejnosti.

Ing. arch. Radim Kousal, pod jehož vedením působil tým, který ztvárnil architektonickou podobu celé lokality, ve svém příspěvku upozornil zejména na to, že hlavní myšlenka projektu vychází ze snahy vytvořit místo krátkých vzdáleností, kdy v centru města vyrůstají bytové domy, jejichž obyvatelé jsou v těsném sepětí s centrem města a pěšky mohou navštívit prakticky všechna důležitá místa.

Všichni řečníci pak symbolicky přestřihli slavnostní pásku. Druhým symbolickým aktem pak bylo předání klíče od domu představitelům Bytového družstva Oáza Liberec. Tomuto aktu dominovalo představení obrovského dortu, který byl vyhotoven podle fotografické předlohy právě postaveného domu se třemi věžemi a společným parkingem, takže i předávaný klíč byl vyroben z marcipánu. Slavnostního nakrojení dortu se výborně zhostil Ing. Aleš Kocourek, jednatel stavební společnosti Kasten, která celé dílo postavila jako generální zhotovitel.

Jedním z hlavních bodů programu bylo hudební vystoupení zpěváka Honzy Mlčocha, který se věnuje interpretaci největších hitů Karla Gotta. Největší zájem ze strany účastníků tohoto slavnostního setkání však byla účast na prohlídce domu. Návštěvníci si mohli prohlédnout nejen společné prostory včetně krásné zelené zahrady a dětského hřiště, které vyrostlo na střeše krytého parkingu, ale také byty v nejvyšším patře domu, ze kterých bylo možné



# V LISTOPADU ZAČNE DISTRIBUCE PŘÍSTUPOVÝCH KÓDŮ DO NOVÉ WEBOVÉ APLIKACE SBD SEVER

## WEBOVÁ APLIKACE MÁ TAKÉ SVOU MOBILNÍ VERZI. CO VŠECHNO UMÍ?

Jak jsme již čtenáře Zpravodaje Severu informovali, omezení kontaktů, které s sebou přinesl Covid, motivovalo Stavební bytové družstvo SEVER k iniciativě významně aktualizovat a rozšířit možnosti vzdálené komunikace mezi družstvem a jeho klienty i mezi členy SVJ a výbory společenství vlastníků.

Proto na jaře tohoto roku ve spolupráci se společností Integri, která zajišťuje kompletní software správy bytového fondu pro SBD SEVER, došlo k testování nové webové aplikace s názvem G5i.

### **Co všechno aplikace umí:**

Poskytuje kompletní informace o Vašem bytu, který SBD Sever spravuje. Pro členy výboru pak kompletní informace o celém SVJ.

### **Kdykoliv budete mít přístup k následujícím informacím o Vašem bytu:**

- Základní informace o bytu (číslo bytu, podlahová plocha, vytápěná plocha, variabilní symbol, adresa, nahlášený počet osob v bytě)
- Aktuální předpis zálohových plateb včetně QR kódu pro provedení platby
- Informace o došlých platbách za byt, informace o pohledávkách
- Roční vyúčtování zálohových plateb
- Informace o spotřebách v bytě – stavy měřidel a odečtů

### **Budete mít také informace o celém domě:**

- Kontaktní informace na členy výboru SVJ
- Kontaktní informace na správce domu SBD SEVER, bytového technika a účetní domu
- Informace o SVJ – adresa, IČO, bankovní spojení
- Zápisy ze shromáždění vlastníků
- Výkazy domu – včetně aktuálního stavu „fondu oprav“, tedy příspěvků na správu domu a pozemku včetně informace o jejich čerpání, dále náklady vlastní správní činnosti i další finanční údaje
- Informace o provedených revizích
- Bankovní výpisy
- Odkaz na zápis v rejstříku a Sbíрку listin s možností nahlédnout nebo stáhnout například stanovy společenství a další dokumenty ze Sbírký listin

### **V sekci dokumenty dále můžete stahovat:**

- Prohlášení vlastníka
- Pojistnou smlouvu domu
- Průkaz energetické náročnosti budovy
- Protokoly o provedených revizích
- Zápisy ze schůzí

Webová aplikace má svou informační desku, na kterou může výbor nebo předseda společenství či družstva publikovat aktuální informace, včetně možnosti pořádání

anketního hlasování.

Každý uživatel může prostřednictvím aplikace podat jakoukoliv žádost, např. žádost o změnu kontaktních údajů, změny způsobu a výše platby, žádost o stavební úpravy a podobně. Žádost bude naším informačním systémem přijata a zařazena ke zpracování příslušnému pracovníkovi.

Opravdovou bombou je to, že tato webová aplikace má již svou mobilní verzi, která je zdarma ke stažení na Google Play či Apple Store. Aplikaci lze jednoduše nainstalovat do Vašeho chytrého mobilu a veškeré informace tak máte okamžitě po ruce a dokumenty můžete stahovat přímo do telefonu.

V současné době je nasazena mobilní testovací beta verze, sloužící k odladění možných chyb programu a ostrá verze bude k dispozici v listopadu 2021. To je také důvod, proč se SBD SEVER rozhodlo distribuovat přístupové kódy do aplikace až v listopadu. Přístupový kód a heslo bude funkční jak pro webovou, tak i pro mobilní aplikaci.

Vstup do webové aplikace je přes hlavní stranu webových stránek SBD SEVER, [www.sbdsever.cz](http://www.sbdsever.cz).

Užívání aplikace není pro klienty SBD SEVER nijak zpoplatněno a není ani povinné. Skýtá však výše uvedené výhody. Přístupové kódy budou odeslány přednostně E-mailem, pokud je Váš E-mail naším družstvem registrován. Těm, jejichž E-mail nemáme k dispozici, bude přístupový údaj doručen v písemné papírové podobě.

pokračování článku ze strany 4

spatřit celý dům z výšky a zhodnotit také krásný výhled z domu z jedné strany na Ještědský hřeben a ze strany druhé na dominanty centra města, včetně historické budovy radnice.

Pro všechny, kteří se na výstavbě domu Bytového družstva Oáza Liberec podíleli, bylo velkou odměnou, že se návštěvníkům nový dům velice zalíbil. A nejen jim. Líbí se také všem členům BD Oáza, neboť všechny byty byly obsazeny již půl roku před dokončením celého domu.

Redakce



# REZIDENCE LILIOVÁ: VÝSTAVBA BYTOVÉHO DOMU V CENTRU LIBERCE POKRAČUJE PODLE HARMONOGRAMU

## PRODÁNA TĚMĚŘ POLOVINA BYTŮ

Bytový dům v Liliové ulici nabídne celkem 2 nebytové prostory, 28 bytů všech dispozic od 1KK až po velkorysé a prostorné byty 4KK a 5KK. Čtyři byty v 6.NP obsahují vlastní schodiště na soukromou střešní terasu.

Svým umístěním je určen pro všechny, kteří mají rádi bydlení v centru velkých měst. Obyvatelé domu tak mohou využít velké přednosti bydlení na takové lukrativní adrese – prakticky všechno, na co si jen vzpomenete, máte v docházkové vzdálenosti do slova jen pár minut od domu. Ať už se jedná o radnici s magistrátem města či divadlo nebo vedle stojící Krajskou knihovnu nebo třeba nákupní centrum, restaurace či městský bazén. Těžko se v budoucnu v Liberci postaví nějaký nový bytový dům blíže těmto budovám. Navíc obě dominanty města, společně s dalšími symboly Liberce, včetně legendárního vysílače Ještěd budou nádherně viditelné z oken většiny bytů.

Jakkoliv se všude dá dojít pěšky a zastávky MHD jsou dvě minuty chůze od domu, obyvatelům domu bude k dispozici velkorysý počet krycích parkovacích stání v zakladářích umístěných přímo ve vnitrobloku Rezidence. Veškeré vstupy do domu jsou navíc řešeny jako bezbariérové.

Půdorys bytového domu je tvaru písmene L. Novostavba bytového domu vytvoří jak nároží, tak svým pohledově exponovaným jižním průčelím bude přímo komunikovat s nejatraktivnějšími dominantami centra města. Jedná se o současný městský palác vsazený do historického prostředí. Členění fasády domu přes svůj minimalistický výraz vychází z klasicistního tvarosloví sloupového řádu s hmotově uvolněnými nárožními, kde jsou umístěné rohové lodžie. Celkové pojetí domu je záměrně prosto jakékoli falešné zdobnosti.

Investorem výstavby Rezidence Liliová je společnost, jež je ve 100% vlastnictví Stavebního bytového družstva SEVER v Liberci. SBD SEVER také tyto byty v rámci své realitní činnosti prodává. V době uzávěrky vydání tohoto Zpravodaje Severu bylo prodáno či rezervováno celkem 12 bytů a oba nebytové prostory. Stále je možné vybírat ze 16 volných bytů.

Výstavba bytového domu Rezidence Liliová bude dokončena v prosinci 2022. Zájemcům lze však doporučit zarezervovat si svůj byt již nyní. Podrobnější informace naleznete na webových stránkách [www.rezidenceliliova.cz](http://www.rezidenceliliova.cz).



# REZIDENCE LILIOVÁ – NABÍDKA BYTŮ

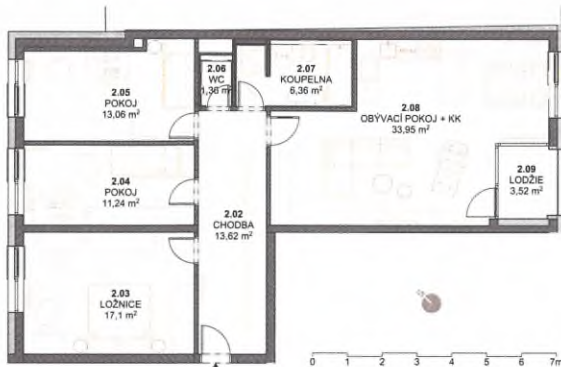


## Byt č. 01

Podlaží  
**2. NP**

Kategorie  
**4KK**

Orientace  
**JV, SZ**



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

Plochy místností jsou orientační.  
Podlahová plocha bytu dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 101,43 m<sup>2</sup>.  
K bytu je nutné zakoupit jedno parkovací stání, druhé parkovací stání je možné zakoupit až do vyčerpaní kapacity.  
K bytu náleží 1 sklepní kóje.

PŮDORYS



**KONTAKT NA PRODEJCE**  
Stavební bytové družstvo SEVER  
Bažantí 1415/3, Liberec 1  
Tel: 485 106 552  
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz  
www.rezidenceliliova.cz

**8 174 660 Kč**

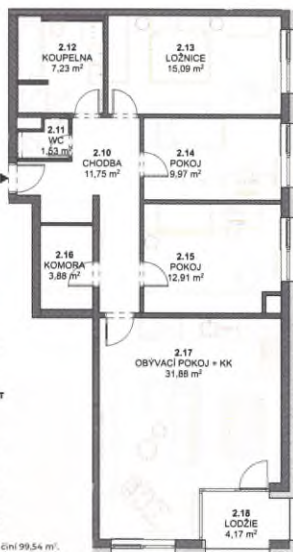
cena včetně DPH

## Byt č. 02

Podlaží  
**2. NP**

Kategorie  
**4KK**

Orientace  
**JV, JZ**



Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
2.10	CHODBA	11,75 m <sup>2</sup>
2.11	WC	1,53 m <sup>2</sup>
2.12	KOUPELNA	7,23 m <sup>2</sup>
2.13	LOŽNICE	15,09 m <sup>2</sup>
2.14	POKOJ	9,97 m <sup>2</sup>
2.15	POKOJ	12,91 m <sup>2</sup>
2.16	KOMORA	3,88 m <sup>2</sup>
2.17	OBÝV.POKOJ + KK	31,88 m <sup>2</sup>
2.18	LODŽIE	4,17 m <sup>2</sup>
<b>CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU</b>		<b>96,39 m<sup>2</sup></b>

Plochy místností jsou orientační.  
Podlahová plocha bytu dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 99,54 m<sup>2</sup>.  
K bytu je nutné zakoupit jedno parkovací stání, druhé parkovací stání je možné zakoupit až do vyčerpaní kapacity.  
K bytu náleží 1 sklepní kóje.

PŮDORYS



**KONTAKT NA PRODEJCE**  
Stavební bytové družstvo SEVER  
Bažantí 1415/3, Liberec 1  
Tel: 485 106 552  
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz  
www.rezidenceliliova.cz

**8 861 095 Kč**

cena včetně DPH

## Byt č. 17

Podlaží  
**4. NP**

Kategorie  
**3KK**

Orientace  
**JZ**



Č. MÍSTNOSTI	MÍSTNOST	VELIKOST
4.19	CHODBA	10,18 m <sup>2</sup>
4.20	KOUPELNA	6,55 m <sup>2</sup>
4.21	WC	2,36 m <sup>2</sup>
4.22	LOŽNICE	13,16 m <sup>2</sup>
4.23	POKOJ	14,62 m <sup>2</sup>
4.24	OBÝV.POKOJ + KK	31,88 m <sup>2</sup>
4.25	LODŽIE	3,47 m <sup>2</sup>
<b>CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTU</b>		<b>82,22 m<sup>2</sup></b>

Plochy místností jsou orientační.  
Podlahová plocha bytu dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 83,34 m<sup>2</sup>.  
K bytu je nutné zakoupit jedno parkovací stání.  
K bytu náleží 1 sklepní kóje.

PŮDORYS



**KONTAKT NA PRODEJCE**  
Stavební bytové družstvo SEVER  
Bažantí 1415/3, Liberec 1  
Tel: 485 106 552  
e-mail: sbdsever@sbdsever.cz  
www.rezidenceliliova.cz

**7 960 300 Kč**

cena včetně DPH

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

**www.rezidenceliliova.cz**

# KŘÍŽOVKA SBD SEVER

POMŮCKY: BNMAU, DIME, VIEN, SVÍDA	SLEZSKÁ ŘEKA	HLAS HNÍZDICÍ SLEPICE	1.DÍL TAJENKY		ZN. ČÍNU	ZVUK PADAJÍCÍCH KAPEK	TOPIVO	MUŽSKÝ HLAS		INIC. HERCE RODENA	2.DÍL TAJENKY	OTOK	PODNIK V SEMI- LECH
OSTRAVSKO KARVINSKÉ DOLY				HOVĚZÍ DOBYTEK					HLAVA RODU				
ZÁKLADNÍ ČÍSLOVKA				TU MÁTE NADŠENÍ					OCHOTNO SPOLEK				
ÚLOHA					DÍLENSKÝ STŮL ZNAČKA KOSMETIKY					ŘEDITEL OTVOR VE ZDI			
VLK Z KNIHY DŽUNGLÍ						PŘÍTMÍ SVĚTADÍL							
	ŠACHOVÝ KONEC	INDONÉS. OSTROV ŽLUTO- HNĚDÉ BARVIVO					PAŽE UKAZO- VACÍ ZÁJMENO					LATINSKÝ VZDUCH	BRAZIL. ŘEKA
SÍLA							MPZ LETADEL MONGOL- SKA ANGL. BŘÍŽA						
SLOVEN. PŘÍROV- NÁNÍ				CHEMICKÝ PRVEK ZNAČKY NB DŘÍVE					ŽLUTOHN. BARVIVO (SLOV.) POLYNĚSKÝ NÁPOJ				
TĚLO BEZ KONCETIN					MRAVO- KÁRCE RUDNÁ ŽÍLA				FRANCOUZ- SKÝ ČILÝ ANGL. PLOŠNÁ MIRA				
	ZKR. SVĚTOVÉ ORGANI- ZACE	MRKNUTÍ PÁR				LITUR- GICKÁ MODLITBA PRACOVAT NA STAVU						TÁBOR	ANEBO (ZAST)
OBLÉKAT							DRUH JEHLIČ- NATÉ DŘEVINY SPOJKA						
KEKS								CHEM. PRVEK (AS) ŠVÝCAR- SKÁ ŘEKA					
ČÍDLO ČICHU				DĚTSKÁ HRAČKA OZNÁMIT ČAS ÚDERY HODIN					ETIOP. SÍDLO ZÁSTUPCE DÍTĚTE U KŘTU				
	PROJEV PLÁČE	UKAZOVACÍ ZÁJMENO FRANC. PROZAIK			NÁPOR PROMOČNÍ MÍSTNOST					BABYLON- SKÝ BŮH MORU A ZKÁZY	ZN. OLOVA INDONÉS. OSTROV		
DŘINOVITÝ KEŘ						VLASTNÍ IRMĚ SICE (ARCH.)						ZKRATKA STŘEDO- ČESKÉ ENERGE- TICKÉ	VYLÍHLÉ RYBKY
DĚLENÝ KRUH							MINULÝ ČAS ZN. TELLURU						
ZAMÍŘIT								DOPRAVNÍ LINKY					
STRUČNÝ POPIS									KVANTOVÝ ZESILOVAČ				

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



## VYMÁHÁNÍ DLUHŮ PO VLASTNÍCÍCH JEDNOTEK

Každý člen společenství vlastníků jednotek (SVJ) je dle občanského zákoníku povinen v souvislosti s vlastnictvím jednotky platit SVJ určité úhrady. Zpravidla jednou měsíčně je vlastník jednotky povinen uhradit příspěvek na správu domu a pozemku, kdy tato úhrada zahrnuje příspěvek do tzv. fondu oprav (z účetního hlediska je „fond oprav“ vykazován jako „dlouhodobá záloha na opravy“) a příspěvek na vlastní správní činnost SVJ, tj. odměnu osob, které spravují dům, odměnu členů orgánu SVJ, úhradu za vedení účetnictví apod. Dále je vlastník jednotky v předem stanovené výši povinen hradit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (tj. služby). Zálohy na služby je pak SVJ povinno po skončení příslušného kalendářního roku řádně vyúčtovat, přičemž z vyúčtování může plynout vlastníku jednotky další zákonná povinnost, a to zaplatit nedoplatek z vyúčtování.

Základním úkolem SVJ před soudním vymáháním dluhu u vlastníků jednotek je tedy nejen přesně určit, co se bude žalovat (tj. zda vlastník jednotky neplatí příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby nebo neuhradil nedoplatek na vyúčtování), ale zjistit, zda již došlo ke splatnosti dluhu. U měsíčních plateb (tj. záloh na služby a příspěvku na správu domu) je většinou splatnost uvedena ve stanovách SVJ k určitému pevnému datu v měsíci. U nedoplatku k vyúčtování je naopak splatnost určena zákonem, kdy tato čtyřměsíční lhůta je odvislá od doručení samotného vyúčtování vlastníkově jednotky. Až poté, co vlastník jednotky neuhradí předepsané platby ani v den splatnosti, může začít SVJ s jejich vymáháním. Pokud je dluh již splatný, tak je rovněž třeba si spočítat, zda nedošlo k promlčení. Obecná promlčecí lhůta je 3 roky a běží od doby, kdy právo mohlo

být uplatněno poprvé, tedy od chvíle, kdy se o něm oprávněná osoba dozvěděla, či dozvědět měla a mohla. U pohledávek členů SVJ není pochyb o tom, že se prvním dnem promlčecí lhůty je první den po splatnosti dluhu.

Dále je k tomuto třeba dodat, že pokud vlastník jednotky neplatí řádně zálohy na služby a dosud nebylo vyhotoveno vyúčtování, má SVJ právo podat žalobu na úhradu i těchto dlužných záloh. Bohužel s ohledem na délku soudních řízení může nastat situace, kdy ještě před rozhodnutím soudu je vyhotoveno vyúčtování zažalovaných záloh a v důsledku toho se celková zažalovaná dlužná částka buď sníží či zvýší. Poté je třeba vždy podat změnu žaloby. Pokud je skutečná cena služeb vyšší než předepsané zálohy, žaloba se rozšíří a pokud je naopak skutečná cena služeb nižší je třeba podat částečné zpětvzetí žaloby. Tady bych SVJ chtěla upozornit na to, že v případě, kdy výsledek vyúčtování záloh je nižší než předepsané zálohy, může vzniknout v soudní praxi zásadní problém. Soudci jsou totiž schopni v poměru neúspěchu SVJ při zpětvzetí žaloby nepřiznat náklady vynaložené na soudní řízení s tím, že své rozhodnutí odůvodňují tím, že SVJ nesprávně stanovilo výši záloh. Já osobně toto považuji za jednu z dalších překážek pro věřitele, kteří se snaží domoci svých práv u soudu. Dle mého názoru by i v tomto případě, kdy dochází k částečnému zpětvzetí žaloby by měla být přiznána SVJ plná náhrada nákladů, protože žaloba byla



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

podána po právu v souladu se zákonem, kdy vlastník jednotky prokazatelně porušuje svoje povinnosti a nehradí řádně předepsané zálohy na služby.

Někteří vlastníci jednotek pak zachází až tak daleko, že dokonce účelově zpochybňují schvalovací proces při stanovení výše zálohových plateb, napadají řádnost vyúčtování a neplatí povinné platby vůbec nebo si stanoví vlastní výši. Není pochyb o tom, že tímto svým jednáním úmyslně vytváří nedoplatky a v jejich jednání lze spatřovat nepoctivé až šikanózní jednání ve vztahu k SVJ, respektive ke všem ostatním členům SVJ, které je v rozporu s dobrými mravy. Dle mého názoru by soudy měly při svém rozhodování přihlížet především k základnímu principu, že nikdo nemůže těžit ze svého protiprávního (popř. nepoctivého) jednání a neposkytovat ochranu těmto dlužníkům. Pokud se tedy ve Vašem bytovém době potýkáte s těmito chronickými neplatiči, vždy je lepší obrátit se na advokáta, který Vám doporučí kroky, kterými bude dosaženo úspěšného vymožení Vašeho nároku.

Mgr. Monika Andresová



e-mail:  
sbdsever@sbdsever.cz

### Sever reality – zkušenosti na naší straně

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

Za poslední tři roky jsme zprostředkovali našim klientům prodej více než 140 bytů v hodnotě přes 550 milionů Kč. Více než 60 bytů jsme pronajali.

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

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

# DĚTSKÝ DEN S SBD SEVER PO ROČNÍ PAUZE OPĚT V PLNÉM LESKU

## VESECKÝ AREÁL ZAPLNILY TISÍCOVKY NÁVŠTĚVNÍKŮ

Již tradičně se druhou zářijovou sobotu v roce konal ve Veseckém areálu další ročník Dětského dne SBD SEVER ve spolupráci s místními legionáři, vystupujícími tentokrát pod hlavičkou Spolku veteránů a za podpory Libereckého kraje.

Zatímco v roce 2020 se kvůli koronaviru na Vesecké louce odehrála pouze rekonstrukce bitvy pro oči několika málo stovek nadšených fanoušků, v letošním roce, 11. září 2021, mohla celá akce zazářit znovu v plném lesku včetně mnoha soutěží a workshopů pro děti, zpívání na pódiu a mnoha atrakcí, kterých si děti mohly zadarmo užít během celého dne.

Letošní ročník Dětského dne zahájil v dopoledních hodinách z hlavního pódia předseda představenstva a ředitel Stavebního bytového družstva SEVER Petr Černý, který ve své řeči zejména poděkoval všem organizátorům a sponzorům této tradiční akce, bez nichž by nebylo možné v takovém rozsahu celý program uspořádat.

Další program pak patřil zástupcům Městské policie i Policie České republiky, kteří se představili s ukázkami výcviku služebních psů. V několika blocích vystoupily na pódiu také mladé zpěvačky, které si společně s dětmi připomenuly písničky ze známých filmových pohádek i další taneční skladby. V dopoledních hodinách všem účastníkům přálo počasí, a tak si zejména děti užily mnoho radosti na skákacích hradech, trampolínách či kolotoči.



V odpoledních hodinách, kdy počasí pořadatelům i návštěvníkům akce už tolik nepřálo a nad areálem se snášel místy drobný, místy trochu větší letní deštěk, se uskutečnil hlavní bod každoročního programu, a to komentovaná rekonstrukce vojenské bitvy. Organizátoři ze Spolku veteránů vybírají každý rok jinou vojenskou akci jako připomínku nelehkých časů v dějinách lidstva. V tomto roce jsme si tak společně mohli připomenout již 30. výročí osvobození Kuvajtu spojeneckými vojsky vojenskou akcí, jež nesla název Pouštní bouře. K vidění byla bohatá pozemní vojenská technika přímo v akci a přítomní diváci byli opravdu nadšeni, že mohli všechna vojenská vozidla

sledovat z bezprostřední blízkosti.

K tvrdé vojenské operaci patří také tvrdá muzika, takže na závěr akce patřilo pódium hardrockové skupině Trafo Rock, díky které Dětský den zpestřilo ostří znějících kytar.

Odcházející diváci byli s letošním ročníkem spokojeni, někteří využili také možnosti proletět se vrtulníkem, z výšky si prohlédnout Liberec a pořídit si nějaké pěkné fotografie z této perspektivy. Příští rok již bude v řadě desátý od konání vůbec prvního ročníku Dětského dne a všichni věří, že toto výročí oslavíme na Dětském dnu v roce 2022 v plné parádě.





**Stavební bytové družstvo si touto cestou dovoluje poděkovat všem sponzorům letošního ročníku Dětského dne, kterými byly tyto firmy:**

**Generální partneři:**

- Českomoravská nemovitostní a.s.
- Kasten – stavební firma
- MSV Liberec – výrobce a servis výtahů

**Hlavní partneři:**

- C.E.B. – pojišťovací makléř
- Atypické konstrukce Šafařík – výrobce zábradlí
- Arsenal lešení – dodavatel lešení pro vaši stavbu
- Saint Gobain Constraction Products Divize Weber
- Pragotherm – servis fasád
- VIPA – systémy měření a rozúčtování
- Innogy – dodavatel plynu a elektřiny

**Další partneři:**

- S.P. Stav Stanovský – stavební firma
- Cotrex PC – dodavatel a správce výpočetní techniky
- Ing. Jiří Jiránek – stavební práce
- Lukáš Křivánek – elektro práce
- Uniarch CZ – projekční kancelář
- A-net Liberec – internet a chytrá televize
- firma Termi – voda, plyn, topení
- Jan Josiek – Kominictví Florian
- firma Doležal – stavební práce
- Ista – rozúčtování nákladů na vytápění

- Jan Šeliga Instala – topenářské a instalatérské práce
- podlahářství Dušan Chvátal
- firma Mečír – protipožární servis a prevence
- Vladimír Hnídek – autorizovaný technik
- Československá obchodní banka
- úklidová služba Pasecký
- Radek John – protipožární servis
- firma střechy Biháři
- firma Vajshaitl
- Tomáš Hájek
- firma Šoun – stavební práce



# TRÁPÍ VÁS ŘASY A PLÍSNĚ NA FASÁDÁCH?

ODSTRAŇUJEME ŘASY A PLÍSNĚ Z FASÁD POMOCÍ  
NEJNOVĚJŠÍCH FOTOAKTIVNÍCH TECHNOLOGIÍ



- PŘÍČINY VZNIKU ŘAS A PLÍSNÍ
- ANALÝZA A NÁVRH ŘEŠENÍ
- ČIŠTĚNÍ A SANACE FASÁD
- OPRAVY ZATEPLENÝCH FASÁD
- REALIZACE V CELÉM LIBERECKÉM KRAJI
- FINANCOVÁNÍ A OSTATNÍ SLUŽBY



**PRAGOTHERM, servis fasád s.r.o.,**  
Bílenecké nám. 6/4, Praha 8, 184 00,  
+420 266 313 728, info@servisfasad.eu  
[www.servisfasad.eu](http://www.servisfasad.eu)

 **PRAGOTHERM**  
SERVIS FASÁD