



# Zpravodaj

ZPRAVODAJ SEVERU - INFORMAČNÍ ČTVRTLETNÍK SBD SEVER  
Březen 2008 • ČÍSLO 12 • ROČNÍK 18 • ZDARMA



## Modernizace a opravy domů

Proč se nebát úvěrů

O ceně tepla  
z liberecké teplárny

Osud nového zákona  
o vlastnictví bytů



VODA - TOPENÍ, tel.: 777 179 278



# REZERVACE MÍSTA PRO VAŠI REKLAMU NA TEL.:

## 731 524 860

Cena základního modulu (90 x 65 mm) 1.800,- Kč

**HLEDÁME BIGÁDNÍKY PRO NÁBOR REKLAMY - VHODNÉ I PRO ZDATNÉ DŮCHODCE**



**NÁBYTEK  
Jamall**  
VAŠE NEJLEPŠÍ VOLBA  
Na Vršku 12, Jablonec n. Nisou  
(U Alberta, u tramvaje)  
tel./fax: 483 392 387  
mob.: 608 073 380  
po - pá: 9 - 17 h so: 9 - 12 h

# www.jamall.cz

**PRODEJNY LIBEREC:**  
Dr. Milady Horákové (vedle teplárny)  
tel.: 485 100 672, mob.: 774 377 228  
po - pá: 9 - 18 h so: 9 - 13 h

Malá Moskevská 55 (OD Balón) - Kuchyňské studio  
tel.: 485 100 970, mob.: 774 377 226  
po - pá: 9-12 a 13-18 h so: 9 - 13 h

## SVT LACINA VODA - TOPENÍ

**VYTÁPĚNÍ TEPELNÝM ČERPADLEM  
PRO PANELOVÝ DŮM ZA ROZUMOU CENU**

- výhodná sazba elektřiny pro tepelné čerpadlo
- ohřev vody sluncem pro panelové domy
- zajistíme projekt, realizaci i servis
- nabídky zdarma
- včetně zaškolení a předvedení v DEMOCENTRU



Okálová 1038, 463 11 Liberec 30  
mobil: 603 485 519, e-mail: david\_lacina@hotmail.com  
http://lacina.keli.cz



## PORADNA U ČERNÉHO KONĚ

Riegrova 291, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou

**Mgr. Alena Urbánková**  
právnick

- smlouvy všeho druhu kupní, směnné, darovací s právním servisem
- majetkoprávní poradenství pro majitele a nájemce, družstva, společenství vlastníků a obchodní společnosti
- zakládání společností, družstev, společenství vlastníků včetně změn, vymezení jednotek
- právní vymáhání pohledávek, řešení exekucí a dluhů
- dědictví, rozvody, vypořádání společného jmění
- vypořádání podílového spoluvlastnictví
- zastupování ve správním, daňovém a stavebním řízení

provozovna: Nerudovo nám. 108/1, 460 01 Liberec I, tel. 48 611 41 63  
mobil: 603 729 363 e-mail: cernykun@volny.cz

## TGI MONEY

**MÁTE MOŽNOST  
ODKOUPIIT BYT  
OD OBCE NEBO DRUŽSTVA  
A BANKA VÁM NEPŮJČÍ?**

**MY VÁM PŮJČÍME OD 100 000 Kč AŽ DO 2 MIL.**

SPLÁTKA AŽ NA 20 LET S VELMÍ VÝHODNÝM ÚROKEM.  
NENAHLÍŽÍME DO BANKOVNÍHO REGISTRU.  
NEPOŽADUJEME DOLOŽENÍ PŘÍJMU.



**VOLEJTE HYPORODACI NA ČÍSLO 602 410 641**

WWW.HYPOPUJCKA.CZ



## Koberce Orany s.r.o.

**OBCHOD  
PODLAHOVÝMI  
KRYTINAMI**

- Koberce • PVC • Plovoucí podlahy • Doplnky •
- Bytový textil • Konzultace a poradenství •
- ORAMIX • univerzální koberečky •

Májová 1126, 463 11 Liberec 30, tel./fax: 482 737 800  
mobil: 736 670 666, e-mail: koberce-orany@email.cz

**www.koberce-orany.cz**



## SPORT BRZAK

### JÍZDNÍ KOLA • LYŽE

**PRODEJ • VÝKUP • BAZAR**

**OPRAVNA JÍZDNÍCH KOL  
SERVIS LYŽÍ**

Sázavská ul. 648, Liberec 3, tel.: 486 142 200  
(po Hanychovské ul. 300 m za vladuktem vpravo)

**www.brzak.cz sport@brzak.cz**



## V tomto čísle:

- Přečetli jsme za Vás - opravy a modernizace panelových domů citujeme z článku Ing. Miloše Hejdy.
- Proč se nebát úvěrů na modernizace domů - článek předsedy představenstva SBD Sever Petra Černého hodnotí výhody i nevýhody financování oprav prostřednictvím úvěru.
- Právní poradna - tentokrát na téma volby předsedy výboru společenství vlastníků.
- Teplárna bude i nadále účtovat jednosložkovou cenu tepla - informace o vývoji ve sporu s teplárnou o cenu a způsob účtování tepelné energie.
- Nový zákon o vlastnictví bytů ohrožen - legislativní rada vlády nedoporučila návrh MMR ke schválení, návrh bude přepracován.
- Okénko pro členy SBD Sever - členské informace pro členy Severu.

## Foto na titulu:



Bytový dům ve Vlnářské ul. 837 byl zrekonstruován za pomoci obou dostupných dotačních programů, přímé dotace na opravy vad panelové výstavby ve výši 1,4 mil. Kč a zároveň dotace z programu Panel na úroky z úvěru.

# Slovo úvodem

Vážení čtenáři,

*Dostává se Vám do ruky první číslo již desátého ročníku pravidelného čtvrtletníku Zpravodaj Severu, který je vydáván pro obyvatele domů ve správě Stavebního bytového družstva Sever. Když jsme přemýšleli jak oslavit desetileté výročí existence Zpravodaje, nemuseli jsme dlouho váhat a přiklonili jsme se k novému grafickému zpracování Zpravodaje. Opustili jsme jeho dvoubarevnou podobu a nahradili ji celobarevným tiskem, takže dnes můžeme uveřejňovat i barevné fotografie.*

*Věříme, že s novou podobou Zpravodaje Severu budete spokojeni a těším se na Vaše dopisy.*

*Za redakční radu - Petr Černý*

## PŘEČETLI JSME ZA VÁS

V loňském roce byl v časopise Nový byt č. 7 publikován článek technického ředitele Svazu českých a moravských bytových družstev Ing. Miloše Hejdy, zabývající se podrobně problematikou vad panelové výstavby, oprav a modernizací panelových domů i podporami státu v této oblasti. Významné části tohoto článku citujeme i pro čtenáře Zpravodaje Severu.

## Opravy a modernizace družstevních panelových domů

V letech 1958-1991 bylo postaveno panelovou technologií kolem 1165 200 bytů, z toho přes polovinu družstevní formou. To představuje cca 81 % všech existujících bytů v obytných domech postavených po roce 1958 a asi 54% z celkového počtu bytů v panelových domech vůbec.

V poválečných letech 1946-1958 byla používána nejvíce stavební soustava T1, T5, T11-17 a T20-22 s podélným systémem, vyznačující se zděnou kvádřovou výstavbou se železobetonovými stropy z nosníků s vložkami. V letech 1953-1968 nastupuje celopanelový deskový systém stavební

soustavy řady G s nejrozšířenější variantou G57, který je vystřídán stavební soustavou T01B - T03B v letech 1957-1970. Jedná se o pilířový systém vyzdívaný cihlami metrického formátu s panelovými stropy. Od roku 1962 se začíná realizovat bytová výstavba z dílců velkých rozměrů - celomontovaná krabicová panelová konstrukce s příčnými nosnými stěnami řady T05B - T09B, PS 61, HK 60, 65 B a VOS. Tyto jsou pak vystřídány tzv. novými konstrukčními soustavami řady B70, BP 70, BANKS, HK a HKS, PS 69, LAR-SEN-NIELSEN, WÚ-ETA a variantami T06 - B. Po roce 1980 pak upravenými variantami stavebních soustav T06B a T08B a stavebními soustavami řady P (OPI.11, OP.1.21 a OPI.31). *(Pokračování na str. 4)*

Zpravodaj Severu čtvrtletník vydaný představenstvem SBD Sever • Zdarma pro obyvatele domů ve správě SBD Sever • Číslo 1 • Ročník 10  
Uzávěrka vydání 10. března 2008 • Registrováno Ministerstvem kultury České republiky pod ozn. MK ČR E 11826 • Náklad 6.900 kusů  
Šéfredaktor: Petr Černý, redakční rada: Ing. Přemek Škoda, Ing. Jiří Šubr, Ing. Václav Bejček, PhDr. David Krámský.  
Adresa redakce: SBD Sever, Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4 • Nevyžádané příspěvky se nevracejí.  
Grafické zpracování: L. Machálek, tel.: 728 341 804, e-mail: zebra.liberec@seznam.cz • Příjem inzerce: tel.: 731 524 860



(Pokračování ze str. 3)

Trend průmyslově prováděné výstavby bytových domů se stanovenými plánovacími, ekonomickými i realizačními ukazateli byl charakteristický prioritním požadavkem kvantity s doporučenou nižší úrovní danou závaznými technickými normami. Postupně bylo vyhlášeno 14 základních stavebních soustav s krajovými variantami - přibližně 70 stavebních soustav. Vlivem jednotných principů technologie došlo k tomu, že panelové bytové domy vykazují řadu typů závad obdobného charakteru. Podle zpracovaných studií většina závad vznikla již chybným projektovým řešením, ale hlavně při realizaci, při výrobě dílců i při jejich montáži. Je nepochybné, že uživatelé nemohli takovéto existující vady výrazněji ovlivnit, i když ne vždy byla z jejich strany věnována údržbě i opravám stoprocentní pozornost.



*Za pomoci dotace z Programu Panel proběhla kompletní rekonstrukce a sanace společenství vlastníků jednotek Horní Kopečná, v Liberci-Rochlicích.*

## VADY PANELOVÉ VÝSTAVBY

Značné objemové požadavky na dodavatelské kapacity, snaha o omezení mokrého procesu na stavbách a jeho přenesení do výroby průmyslového typu vedlo takřka před půl stoletím k zavádění většinového podílu panelové technologie. Používání levnějších materiálů a výrobků při výstavbě, nižší kvalita stavebních prací, nedostatečné experimentální ověřování typů KS i chybná projektová řešení ve svém důsledku vedly k výskytu četných vad i k podstatně větším nárokům na opravy a údržbu. Analýzy vývoje v období 90. let ukazují, že na prohlubování nedostatečné údržby a nárůstem s tím souvisejících problémů se podílel i nedokonalý způsob privatizace, zvláště v její rané fázi. Rozsah a množství vad panelové výstavby rostly a rostou geometrickou řadou a v mnoha případech vedou až k havarijním stavům bytových domů. Studie STU „Vady panelové výstavby“ zpracovaná v roce 1995 uvádí částku 230 mld. Kč potřebnou k odstranění panelových vad, úpravu konstrukcí a vybavení bytů i domů v souladu se současnými požadavky na kvalitní bydlení.

Dnes zhruba po deseti letech, s nárůstem cen stavebních prací a rozsahu vad a poruch, na modernizaci panelových domů včetně odstranění vad ohrožujících zdraví a bezpečnost uživatelů - havarijní stavy bytových objektů, je zapotřebí už 300-350 mld. Kč, tj. 250-300 tisíc Kč na 1 bytovou jednotku. Takovéto finanční nároky převyšují možnosti majitelů bytových domů - SBD, obcí, SVJ i uživatelů. Přitom však výskyt závažných poruch statického charakteru neustále narůstá. Jedná se o takové poruchy, které ohrožují zdraví a životy uživatelů a jejichž odstranění je technicky

náročné a vysoce finančně nákladné. Počet havarijních výměrů s nařízením příslušných stavebních úřadů provést zabezpečovací práce je stále častější.

## BYTY DRUŽSTEVNÍ

Svaz českých a moravských bytových družstev upozorňoval průběžně na kritický stav panelových konstrukcí bytových domů, snažil se hledat cesty s vyvíjením iniciativy k řešení neutěšeného stavu, podílel se na zadávání studií ke zmapování situace, dokladoval nutnost řešení oprav s pomocí státu vládě, parlamentu, státním institucím, ministerstvům apod. Cílem bylo dlouhodobě a koncepčně řešit vady panelové výstavby (VPV), jejich odstraňování a financování. Jednalo se vesměs o havarijní stavy a konstrukční závady, jejichž finanční náročnost na odstranění převyšovala a převyšuje možnosti majitelů i uživatelů. Ministerstvo financí sice průběžně, vědomo si spoluviny státu na stavu tohoto bytového fondu, uvolnilo každoročně ze státního rozpočtu finanční částky na nejtěžší případy, nešlo však o celkové řešení situace a tyto uvolňované prostředky zdaleka nepokrývaly potřeby a neřešily zhoršující se situaci bytových domů realizovaných panelovou technologií. V 70. letech bylo čerpáno pro tyto účely prostřednictvím ministerstva stavebnictví a tehdejších krajských národních výborů kolem 150 mil. Kč (cena za 1 m plochy nového bytu v těchto letech byla zhruba 2300 Kč).

## BYTY STÁTNÍ

U státního (obecního) panelového bytového fondu byla situace stejná, avšak s tím rozdílem, že u těchto domů byly opravy dotovány z prostředků státního rozpočtu a s účastí nájemného (na rozdíl od družstevníků) se nepočítalo. Proto SČMBD naléhal, aby se ve státním rozpočtu počítalo i s odstraňováním vad panelové výstavby u družstevních objektů, a uplatňoval zavedení postupného systémového řešení havarijních stavů bytových objektů a vad panelové výstavby. Výskyt případů statických poruch havarijního charakteru ohrožujících bezpečnost a užívání tohoto panelového bytového fondu se neustále zvyšoval a s tím i nároky na finanční pokrytí. Vláda pod tíhou všech těchto požadavků, argumentů i odborných studií a stanovisek v roce 1995 začlenila do státního rozpočtu na rok 1996 na odstraňování specifických vad paneláků částku 100 mil. Kč. První citelnější kroky směřující k nápravě zanedbanosti bytového fondu a postupnému odstraňování havarijních stavů bytových objektů a vad panelové výstavby byly učiněny vládou v roce 1997. V tomto roce byl nastartován systémový program se začleněním větší nebo menší finanční částky do státního rozpočtu pro daný rok a vyhlášen ministerstvem pro místní rozvoj Program podpory oprav panelových bytových domů.

## PROGRAM PANEL

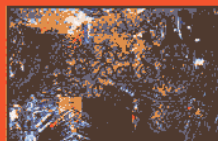
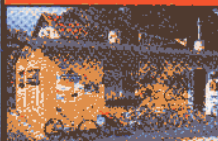
V roce 2001 vláda přijala nařízení č. 299/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů. Toto nařízení stanovuje podmínky pro poskytování podpory v rámci tzv. programu Panel. Tento program přinesl odklon od přímých dotací k dotacím nepřímým (tak jak se to děje nebo bude dít i v ostatních sektorech). V rámci tohoto programu SFRB nabízí vlastníkům panelových domů prostřednictvím Českomoravské záruční a rozvojové banky (ČMZRB) dotaci části úroků z úvěrů poskytnutých bankami na komplexní opravy panelových domů včetně státní záruky za část čerpaného úvěru. Tento program prošel během své platnosti několika dílčími novelizacemi, které vzešly z požadavků Evropské komise, a v současné době je možno konstatovat, že se

(Pokračování ze str. 6)



# BRONEC SPORT

Specializovaná prodejna na horská  
a trekingová kola značky KELLY'S



**PRODEJ KOL NA SPLÁTKY BEZ NAVÝŠENÍ.**

Prosečská ul. (bývalý areál Nisa)  
Jablonec nad Nisou  
tel.: 777 310 399 www.bronecsport.cz

TGI MONEY

**JEDINEČNÝ ZPŮSOB  
JAK ZAPLATIT  
VŠECHNY NEVÝHODNÉ PŮJČKY,  
KDYŽ VÁM BANKA NEPŮJČÍ**

**MY VÁM PŮJČÍME OD 100 000 Kč AŽ DO 2 MIL.**

SPLÁTKA AŽ NA 20 LET S VELMÍ VÝHODNÝM ÚROKEM.  
NENAHLÍŽÍME DO BANKOVNIHO REGISTRU.  
NEPOŽADUJEME DOLOŽENÍ PŘÍJMU.



VOLEJTE HYPORODACI NA ČÍSLO 602 410 641

WWW.HYPOPUJCKA.CZ



**Vladimír Syrovátko**

Na Valech 857/7, 460 14 Liberec 14

## PODLAHÁŘSKÉ PRÁCE

- parketové podlahy
- broušení a rekonstrukce parket
- plovoucí podlahy dřevěné a laminátové
- podlahové krytiny PVC
- podlahové krytiny marmoleum
- podlahové krytiny kobercové

Tel.: 602 685 889 ■ e-mail: [systeam@mybox.cz](mailto:systeam@mybox.cz)  
[www.mybox.cz/system](http://www.mybox.cz/system)

STACHÁČEK  
**KUCHYŇ  
NÁBYTEK**



Tanvaldská 879  
Vratislavice n. N.

**tel.: 485 107 009**

**www.zadaranabytek.cz**

## AUTOLAKOVNA Paclt

- lakování tuzemských i zahraničních aut
- metalízou, perletí a pastelovými barvami DUPONT
- lakování vodou ředitelnými barvami
- průmyslové lakování
- míchání odstínů počítačovou technikou
- renovace autolák moderní metodou 3M
- autoklempířské práce prodej autoláků

Česká 666, 463 12 Liberec 25

tel./fax: 485 134 228, tel.: 602 810 527

[www.edb.cz/autolakovna](http://www.edb.cz/autolakovna)

e-mail: [lakovna.packa@seznam.cz](mailto:lakovna.packa@seznam.cz)



## KAMENICTVÍ

Jan a Ladislav Kopalovi

tel.: 485 101 714 nebo 731 155 177, 603 491 515

**VZORKOVNA POMNÍKŮ**

Ruprechtická 55, Liberec 1

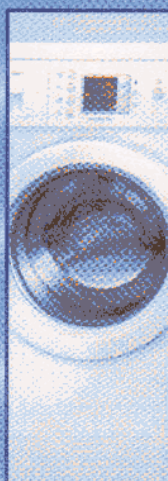
(vedle budovy Auto - Tatra, naproti Lipu)

Otevřeno: Po - Pá 12.00 - 17.00 hod.

- Výroba a montáž pomníků z leštěné žuly i jiných materiálů
- přes 50 pomníků vždy skladem
- zhotovení a renovace nápisů
- dodání fotografií na náhrobní desky
- velmi krátké dodací lhůty (10-15 dní)
- a další služby ...

[www.kamenictvi-kopal.cz](http://www.kamenictvi-kopal.cz)

**PRODEJ POMNÍKŮ NA SPLÁTKY**



**M+M**  
**servis pračky s.r.o.**

**Záruční a pozáruční servis  
praček, chladniček a sporáků**

tel./fax: 485 107 707, 482 712 692

mobil: 603 197 330, 603 197 320

e-mail: [servis@servismm.eu](mailto:servis@servismm.eu)

[www.servispracky.databox.cz](http://www.servispracky.databox.cz)

Obilouková 102, Stráž nad Nisou



(Pokračování ze str. 4)

Evropské komise, a v současné době je možno konstatovat, že se stal hlavním nástrojem státní pomoci vlastníkům panelových domů. Po prvních dvou poněkud vlažných letech (2001, 2002) narůstá mezi vlastníky panelových domů zájem o tento titul závratným tempem.



Zateplení domu v Olbrachtově ulici proběhlo již začátkem nového tisíciletí.

Zdroje ČMZRB uvádějí, že v rámci programu Panel byly dotovány úvěry v souhrnné výši cca. 10,124 mld Kč. Z údajů SČMBD na druhou stranu plyne, že průměrné náklady na rekonstrukci jedné bytové jednotky činí cca. 181 tis. Kč. Z těchto údajů je možno dovodit, že „ve smyslu programu Panel komplexní

rekonstrukcí" prošlo v předchozích pěti letech asi 56 000 bytových jednotek, což představuje necelých 5 % z uváděných 1,165 mil bytů postavených panelovou technologií. Z uvedených čísel vyplývá, že nejen zachování, ale i posílení programu Panel je nezbytné pro splnění cílového horizontu 20 let, ve kterém by měla být dokončena regenerace všech panelových bytových domů v ČR.

## PODPORA STÁTU

Občas se setkáváme s otázkou, proč má být modernizace panelových domů a sídlišť podporována státem. Odpověď je jednoduchá. Musíme společně počínaje vládou a příslušnými ministerstvy přes projektanty, výrobce, dodavatele stavebních prací a konče vlastníky a uživateli panelových domů:

- napravit nedostatky a chyby socialistického stavebnictví a zajistit uživatelům panelových bytů kvalitní, zdravé a bezpečné bydlení
- zabránit devastaci panelových sídlišť a postupnou modernizací panelových domů a bytů a regenerací sídlištních celků přispět k zachování kvalitní sociální struktury obyvatelstva na sídlištních a nepřipustit vznik slumů
- odstranit energetické nedostatky panelových konstrukcí (obvodové pláště, okna, střechy, topné systémy) s využitím moderních stavebních technologií a obnovitelných energetických zdrojů.

Ing. Miloš Hejda ■

# Proč se nebát úvěrů na opravy domů



Stále častěji se v současné době v souvislosti s připravovanými komplexními rekonstrukcemi a zateplováním panelových bytových domů setkáváme s dotazy, je-li provádění takových oprav ekonomicky výhodné zejména s ohledem na skutečnost, že tyto komplexní opravy jsou financovány úvěrem, tedy zatíženy dalšími náklady na úroky z těchto úvěrů.

Nejedná se o malé peníze. Například úrok z úvěru na 10 milionů Kč na dobu 15 let při současných úrokových sazbách, modelově počítejme 4,9% činí 4.141 tis. Kč. To z laického pohledu může vypadat strašně, půjčku přeplatíte za patnáct let o více než 4 miliony, z ekonomického pohledu se však nejedná o nic dramatického nebo nevýhodného.

### Co je to úroková sazba

Nejprve k problematice samotných úrokových sazeb. Z ekonomického hlediska je významné rozlišení úrokových sazeb na nominální a reálné. Nominální úrokové sazby jsou úrokové sazby uváděné explicitně ve smlouvách o úvěru.

Naproti tomu reálné úrokové sazby získáme tak, že nominální úrokové sazby tzv. deflujeme, tj. snížíme o oslabení reálné hodnoty (tj. kupní síly) půjčované peněžní částky během období, na které je půjčována. Oslabení reálné hodnoty peněžní částky za dané období je rovno inflaci za toto období.

Za předpokladu nízkých nominálních úrokových sazeb a nízké skutečné resp. očekávané inflace lze deflování provést přibližně tak, že od nominální úrokové sazby odečteme skutečnou resp. očekávanou inflaci v období půjčky. Chceme-li však vypočítat reálnou úrokovou sazbu přesně (pro jakékoli hodnoty nominálních úrokových sazeb a inflace), postupujeme podle následujícího vzorce:

$$r = [(100 + R) / (100 + i) - 1] * 100,$$

kde

r = reálná úroková míra (v %)

R = nominální úroková míra (v %)

i = skutečná resp. očekávaná inflace (v %)

Lépe je možné si celou situaci představit na konkrétních případech.

V loňském roce dosáhly úrokové sazby reálné úrokové míry uvedené ve smlouvě o úvěru na konkrétní domy 4,6% ročně. Skutečná inflace v roce 2007 činila 2,8%. Po dosažení těchto hodnot do výše uvedeného vzorce dojdeme k závěru, že reálná úroková míra, tedy faktické zatížení subjektu úrokem činí 1,751%.

Za ilustrační příklad rozdílů reálných a nominálních úrokových sazeb vlivem míry inflace může posloužit analýza starých úvěrů z družstevní výstavby. Tyto úvěry byly uzavírány při výstavbě družstevních bytů většinou s pevnou nominální úrokovou sazbou 1%, fixovanou na celou dobu splatnosti úvěru, zpravidla 30 let. Úvěr je splácen měsíčně anuitní (tj. stále stejně vysokou) splátkou ve výši odpovídající výši jistiny, zpravidla cca 150,- Kč měsíčně. Zatímco v prvním roce splátky úvěru, například v roce 1975, činila částka 150,- Kčs měsíčně odhadem cca 10% měsíční mzdy, v roce 2000 se jednalo vlivem inflace u stejných 150,- Kč jen o cca 1% průměrné měsíční mzdy.



## Vliv inflace

Rozhodujícím faktorem v oblasti úvěrů, ale i vkladů, je tedy činitel inflace. Inflace je obecně definována jako růst cenové hladiny, tj. charakterizuje míru znehodnocování měny v přesně vymezeném časovém období. Míra inflace

je měřena pomocí tzv. přírůstku indexu spotřebitelských cen. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců. Vyjadřují tendenci vývoje cenové hladiny oproštěnou od

sezónních vlivů. Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů a pod.

**Následující tabulka ukazuje vývoj inflace v jednotlivých letech (zdroj ČSÚ).**

Rok													
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
10,0	9,1	8,8	8,5	10,7	2,1	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8

## Růst reálných mezd

Inflace má velký vliv na zvyšování průměrných mezd. Dle údajů ČSÚ ze třetího čtvrtletí loňského roku činila průměrná mzda 21 470 Kč, což je o 1 517 Kč (7,6 %) více než ve stejném období roku 2006. Spotřebitelské ceny se za 3. čtvrtletí 2007 v porovnání se stejným obdobím předchozího roku zvýšily o 2,5 %, reálná mzda tedy vzrostla o 5,0 %. Byť se jedná jen o průměrné hodnoty, kterých 70% pracujících obyvatel nedosahuje (hodnota mediánu, tedy nejčastěji se vyskytují mzdy, je nižší), trend růstu nominálních mezd v návaznosti na inflační činitele i trend růstu reálných mezd (po odečtení inflace) je dobře patrný.

## Jak je to se starobními důchody

Velkou obavu ze schopnosti splácet úvěr mají zejména naši senioři, kteří nepobírají mzdu, ale starobní důchod. Jaký je tedy vývoj v oblasti růstu starobních důchodů?

Průměrná výše vypláceného starobního důchodu se každoročně neustále zvyšuje a roste rychleji než index spotřebitelských cen. Od září 2006 do ledna 2008, tedy za 15 měsíců vzrostl průměrný starobní důchod o 11,3 %. Stejně tak i z dlouhodobého hlediska životní úroveň penzistů neustále stoupá. Pokud porovnáme současný příjem seniora s příjmem revolučním, reálná hodnota důchodu dosahuje 108,2 % reálné hodnoty samostatně vypláceného starobního důchodu v roce 1989. Důležité podotknout, že se jedná jen o statisticky průměrné hodnoty. Individuální situace každého seniora může být jiná a v porovnání s ostatními rozdílná.

Vyplácení důchodů při splnění stanovených podmínek je v Česku zaručeno zákonem. Zákonem je zaručena i valorizace důchodů. Vždy do konce září musí vláda rozhodnout o růstu důchodů pro příští rok tak, aby zvýšení průměrného důchodu pokrylo minimálně 100 % růstu cen a jednu třetinu růstu reálných mezd dle údajů zjištěných ČSÚ za stanovené období. Při zrychlení inflace připadá v úvahu i valo-

rizace mimořádná. I když výše starobních důchodů poklesla z 47% průměrné mzdy na současných 41% zejména z důvodu dynamického růstu mezd v posledních letech, státu se dařilo v minulých letech zvyšovat starobní důchody i nad úroveň zákonem povinného minima.

## Přinese oprava úspory?

Důležitou roli v ekonomickém rozhodování o tom, zda-li realizovat opravy domů prostřednictvím úvěrů hraje též charakter prováděných oprav. Pokud jsou opravy realizovány tak, že společně se stavebními opravami dochází zároveň k zateplení všech podstatných vnějších konstrukcí objektu včetně výměny oken, lze kalkulovat rovněž z podstatnými úsporami na vytápění objektu. Dodávky tepla z Teplárny, stejně tak jako dodávky z plynových kotelen nebo domácích kotlů jsou stále dražší. Pro srovnání: cena tepla z Teplárny Liberec

v roce 1998 činila 346,-Kč, v roce 2008 činí 593,-Kč/GJ tepelné energie. Pokud by stejný trend zvyšování ceny platil i v období následujících 15 let, byla by v roce 2023 cena tepelné energie 1430,- Kč/GJ. Podle současných poznatků lze komplexním zateplením objektu uspořit mezi 30-60% celkových nákladů na vytápění, velkou roli v úsporách sehrává právě otázka úplnosti zateplení. Bohužel ve skladbě nutných investic do bytových domů jsou i položky, které nepřinesou žádné nebo jen minimální energetické úspory, jako například výměna nebo rekonstrukce výtahů, výměna elektrických rozvodů apod.

## Je lepší úvěr nebo raději šetřit?

Další z otázek, která je zvažována při nutnosti provádět opravy bytových domů je otázka volby mezi úvěrem, který umožní prakticky okamžité provádění oprav a spořením na účet Dlouhodobých záloh na

*(Pokračování na str. 8)*



S využitím státní dotace z programu Panel na dotaci úroků z úvěru byla provedena rekonstrukce domů v lokalitě ulice Na Jezírku. Realizaci prováděla firma Syban z Liberce.





*Kompletní sanace a rekonstrukce objektu ve Vlnašské ul. nákladem téměř 20 mil. Kč byla financována úvěrem od ČSOB. Realizaci provedla liberecká stavební společnost OSF 2000.*

*(Pokračování ze str. 7)*

opravy (tzv. fondu oprav), které umožní jen postupnou realizaci oprav v horizontu několika let, avšak nezatíží vlastníky a nájemce splátkami úroku z úvěru. Zde je nutné vycházet z nárůstu cen stavebních prací v minulých letech. V loňském roce činil nárůst cen stavebních prací 4,4%, ale například speciálně v oblasti zateplování budov jsme byli svědky dramatického nárůstu cen izolačních materiálů. Vzhledem k trendu lze očekávat další růst cen i v budoucnosti.

Odpověď na otázku, zda-li je ekonomicky výhodnější uskutečnit opravu

komplexním způsobem najednou za pomoci úvěru nebo opravy realizovat postupně z našetřených peněz je jednoznačná pokud jde o zateplení objektu, které přinese okamžité energetické, a tím i finanční úspory. Nezanedbatelnou otázkou jsou v případě stavebních prací i náklady spojené se zřízením staveniště, stavbou lešení apod., které by se v případě postupných oprav v delším časovém úseku dublovaly a tím realizaci díla prodražovaly. Méně jednoznačná je odpověď u těch investic, které nepřinášejí úspory energií, například u zmiňovaných výměn výtahů. Zde by bylo možné preferovat okamžitou výměnu

financovanou úvěrem v případě, že předpokládaný růst cen dodávky bude vyšší než úrokové sazby. V opačném případě by bylo možné s takovou investicí nespěchat, pokud takové řešení umožňuje technický stav předmětu opravy, což ale v případě zmiňovaných výtahů bohužel často nebývá možné.

## Na spotřební úvěry raději zapomeňte

České domácnosti se stále více zadlužují. Více než objem celkových půjček je ale důležitější jejich celková struktura, která je v Česku v převážné míře zdravá, neboť převažují hypoteční úvěry a investiční úvěry spojené s bydlením nad úvěry spotřebitelskými. Úvěrů na opravy domů, kde úroková sazba dnes nedosahuje ani 5% ročně se není třeba obávat. Naopak za nebezpečné lze považovat bezúčelové půjčky a spotřební úvěry, kde úrokové sazby přesahují mnohdy i 30% ročně (u nebankovních institucí ale i stovky procent) a naprosto nepřiměřeně zatěžují dlužníka obrovskými náklady na splátku úroků či jiných poplatků. Jakkoliv je představa okamžitého pořízení například nového televizoru lákavá, z finančního hlediska je takový nákup na spotřebitelský úvěr holý nerozum.

Petr Černý



## Krátce

# Osud nového zákona o vlastnictví bytů ohrožen

**V minulém čísle jsme Vás informovali o přípravě nového zákona o vlastnictví bytů, který by měl nahradit současný, mnohokrát novelizovaný zákon. Již v přípravné fázi se však objevily problémy.**

Dne 24.1.2008 Legislativní rada vlády neodsouhlasila předložený návrh nového zákona o vlastnictví bytů ministerstva pro místní rozvoj. V denním tisku se dokonce objevily poplašné zprávy o zpracování nového zákona a ohrožení předpokládaného termínu účinnosti k 1.1.2009. Na základě vyjádření zástupců Legislativní rady vlády ČR a MMR návrh nebyl akceptován zejména z důvodů rozdílného postavení občansko-právní

odpovědnosti a odpovědnosti členů SVJ, přílišného kazuistického pojetí a vytváření řady nadbytečných smluvních vztahů a prolínání prvků občanského a obchodního práva.

Pro další postup se předpokládá, že MMR urychleně zpracuje novelu předkládaného návrhu zákona a předloží ji Legislativní komisi vlády přímo, bez projednávání v širokém připomínkovém řízení v co nejkratším termínu - 1 - 2 měsíce tak, aby vláda projednala příslušný návrh zákona ještě v prvním pololetí 2008. Za těchto podmínek je splnitelný původně předpokládaný termín účinnosti k 1.1.2009.



VELKOOBCHOD **Texveli** LIBEREC s.r.o.  
výroba a prodej českého textilu

**Ložní soupravy • Výroba gastrotextilu**  
zásobujeme hotely, penziony, ubytovny i domácnosti

Americká 738/32, 460 10 Liberec 3

Tel./fax 486 143 293

texveli.sro@email.cz

internetový obchod  
**www.texveli.cz**

Maloobchodní prodejna  
Ještědská 50/55, Liberec

**Thermoprádlo JITEX • Dětský textil**

**AKCE! AKCE! AKCE!**  
FROTÉ - RUČNÍKY, OSUŠKY, ŽUPANY ZA VÝHODNÉ CENY

**VÝKUP ALU I PLECHOVÝCH DISKŮ  
POUŽITÉ A NOVÉ PNEU**

**PNEUSERVIS MARTIN**

**NÍZKÉ CENY SLUŽEB, PLÁTBOI DPH**

OPRAVY - PRODEJ ALU I PNEU

NOVÉ ALU DISKY ZA INTERNETOVÉ CENY

NOVINKA - ČIŠTĚNÍ A DOPLŇOVÁNÍ KLIMATIZACE

Martin Novák, Liberec - Kunratická (naproti rest. U Soukupů)  
Tel.: 724 294 389, 775 965 165, e-mail: martin.lb@seznam.cz



**PROFI CREDIT**

Vaše peníze

Oblastní zastoupení, Pražská 147/30, Liberec, tel. 606 528 199

- **Kratkodobé úvěry** (zaměstnanci, mateřská dovolená, invalidní důchodci, OSVČ)
- **Konsolidační půjčky** (řešení nevýhodných půjček)
- **Půjčky na zástavu** (bez dokladování příjmu a bez spoludlužníku)



Hypotéka a americká  
půjčka pro každého.

Hypotéční makléř  
tel.: 602 563 720

záclony, závěsy, rolety, japonské stěny, šití, montáže

**ganet dekorace**



Vzorkovna:

Františkovská 715/2, Liberec 2

Tel.: 602 156 100, 723 869 656

e-mail: info@ganet.cz

**www.ganetdekorace.eu**  
**www.alenatvrznicova.kvalitne.cz**

**Firma  
Möller**

**www.zaluzie.moller.regin.cz**

Vzorková kancelář:  
Hodkovičská 52, 460 06 Liberec  
tel.: 482 757 720  
mobil: 603 257 347  
e-mail: moller.zaluzie@volny.cz

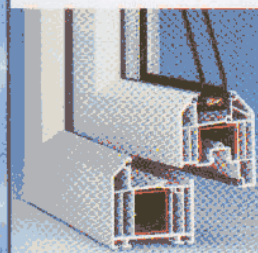
**Rolety • markýzy**  
garážová vrata  
shrnovací dveře  
bezpečnostní dveře  
žaluzie • sítě proti hmyzu



OKENNÍ SYSTÉMY



THYSSEN POLYMER  
Member of the Decoconink Group



**PLASTOVÁ  
OKNA**

Ve spolupráci s programem PROPANEL  
zajistíme kompletní revitalizaci.

Novinka roku 2008  
**FIBERGLASS**

Plomar, s.r.o.  
Měsíčná 256/2  
Liberec 3  
tel.: 736 778 209  
tel.: 731 575 361

e-mail: jm@plomar.eu  
**www.plomar.eu**

- Dlouhodobá životnost - záruka na rámy 60 let
- Vysoká odolnost korozi
- Vysoká pevnost i pro velkoformátová okna
- Nemění tvar ani objem
- Perfektní tepelný izolant
- Zvyšuje ochranu domácnosti proti vykradení





## PRÁVNÍ PORADNA

**V našem domě vzniklo před časem společenství vlastníků. Chtěla bych se zeptat, kdo volí předsedu výboru společenství?**

Pro přesné zodpovězení otázky je nutné znát znění stanov Vašeho společenství. Pokud však stanovy Vašeho společenství vycházejí z některého

z nařízení vlády, které upravují podobu vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, pak je předseda výboru společenství volen členy výboru společenství ze svých řad. Členové tohoto výboru jsou voleni shromážděním vlastníků.

Petr Černý

## Teplárna bude účtovat i nadále jednosložkovou cenu tepla



V minulém Zpravodaji Severu jsme Vás informovali, že Teplárna Liberec a.s. vyhlásila dvousložkovou cenu tepla i přes nesouhlas družstva. SBD Sever prezentovalo názor, že s odkazem na platnou kupní smlouvu nelze bez souhlasu odběratele jednostranně změnit jednosložkovou cenu na dvousložkovou.

Na sklonku loňského roku proto Stavební bytové družstvo Sever vyzvalo Teplárnu Liberec a.s., aby se ve věci nesouhlasu se zavedením dvousložkové ceny tepla a tudíž sporu ve věci smlouvy o dodávce tepelné energie obrátilo jako držitel licence na Energetický regulační úřad (ERÚ), aby v této věci vydal stanovisko. Protože teplárna ani po více než 30 dnech tuto záležitost Energetickému regulačnímu úřadu nepředala, obrátilo se dne 23. ledna 2008 na ERÚ přímo SBD Sever.

ERÚ dne 30. ledna 2008 dal plně za pravdu družstvu, když potvrdil jeho názor a konstatoval, že při platnosti stávající kupní smlouvy nelze jednostranně změnit jednosložkovou cenu tepla za dvousložkovou. Dále ERÚ konstatoval, že dvousložkovou cenu lze sjednat novou kupní smlouvou.

Teplárna Liberec na konci ledna 2008 adresovala družstvu dopis, že i nadále bude uplatňovat jednosložkovou cenu tepla. Zároveň zaslala návrh nového cenového ujednání na jednosložkovou cenu ve výši 593,- Kč/Gj včetně 9% DPH. Přestože tento návrh družstvo obdrželo 23. ledna 2008, návrh byl teplárnou datován 30. 11. 2007 s požadavkem, že nové cenové ujednání by mělo být účinné od 1. ledna 2008. Tento postup Stavební bytové družstvo Sever odmítlo s odkazem na platnou kupní smlouvu, kde je stanoveno, že nové ujednání s oznámením o ceně musí být zasláno odběrateli v měsíčním předstihu. Zároveň i nadále družstvo podmiňuje svůj souhlas se zvýšením ceny tepla předložením relevantních kalkulací ze strany Teplárny Liberec a.s. Protože spor s Teplárnou v této věci nadále trvá, požádalo družstvo opětovně o stanovisko Energetický regulační úřad.

O dalším vývoji v této záležitosti Vás budeme informovat v příštím vydání Zpravodaje Severu.

Petr Černý

## Doplňovací volby do kontrolní komise Severu

Z důvodů odstoupení dvou členů kontrolní komise z funkce, je nutné na nadcházejícím shromáždění delegátů v červnu tohoto roku provést doplňovací volby. Členské schůze samospráv tak mohou navrhnout vhodné kandidáty na tuto funkci z řad členů SBD Sever. Preferování by měli být kandidáti s působením v oblasti ekonomické, právní či stavební.



# KÉNKO

## PRO ČLENY SBD SEVER



**DŮM KULTURY LIBEREC**  
VÁŠ PROFESIONÁLNÍ PARTNER

Soukenné nám. 613

Tel.: 485 343 111

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

**Vás zve na**

**18. liberecký**

**Autosalon**  
**2008**  
**Jaro**

**23. - 26. dubna**  
Vystavní katalog zdarma.



**OTEVŘENO: 23. - 25. 4. 10 - 18 hod., 26. 4. 10 - 16 hod.**  
Vstupné: 20,- Kč

**DŮM KULTURY LIBEREC**

**22. KVĚTNA 2008 OD 20 HOD.**

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



**ROCKOVÁ  
LEGENDA**

**Muchbe**  
**LIVE 2008**

SUPPORT TURBO **POZOR! OMEZENÁ KAPACITA!**

PŘEDPRODEJ A REZERVAČE VSTUPENEK V SÍTI TICKETPORTAL

**Vstupenka** [www.ticketportal.cz](http://www.ticketportal.cz) **EUROSTAV**

a v Domě kultury Liberec, tel.: 485 343 129

VSTUPNÉ KE STÁNÍ: 690,- Kč - do 31. 3.

750,- Kč - od 1. 4.

800,- Kč v den koncertu

VSTUPNÉ K SEZENÍ: Pevná cena 1000,- Kč

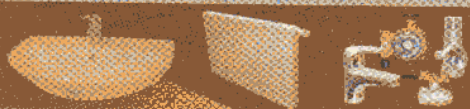
(pouze v pokladně Domu kultury do 31. 3. 2008)

Sál otevřen 2 hodiny před začátkem koncertu. Pro žízňivé točené pivo za 25,- Kč.





Kompletní  
dodávky  
od projektu  
po revize



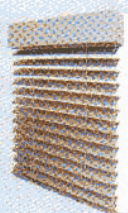
## VODA - TOPENÍ - KOUPELNY - FILTRACE VODY

- Voda, topení - veškeré nové rozvody a rekonstrukce
- Kotle, radiátory
- Bytová jádra a koupelny na klíč
- Revize kanalizace, čištění

**Radek Václavík**  
Bílý Kostel nad Nisou 278  
463 31 Chrastava  
tel.: 777 179 278  
radek.vaclavik@centrum.cz  
www.topeni-lb.cz



## AL-UNIT



- HORIZONTÁLNÍ ŽALUZIE
- VERTIKÁLNÍ ŽALUZIE
- LÁTKOVÉ ROLETKY
- SÍTĚ PROTI HMYZU
- PLASTOVÁ OKNA

tel.: +420 773 258 648 e-mail: info@al.unit.cz

[www.al-unit.cz](http://www.al-unit.cz)

## Uvažujete o prodeji Vašeho domku, bytu, pozemku?

### Nevíte jak začít?

Potřebujete účinnou inzerci, právně a správně ošetřené smluvní vztahy, znalecké posudky, vypracovat daňové přiznání, odhlásit energie...

**Zkuste to s námi, vše zajistíme za Vás ZDARMA!**



Jsme specialisté na prodej nemovitostí.  
Kdo nezkusí, nevěří



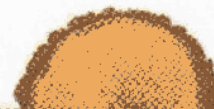
Tř. 1.máje 79/18 (budova ČSOB, 3.patro), LIBEREC 1  
Tel.: 774 477 750, bezplatná linka 800 152 452  
e-mail: liberec@byty-gfb.cz, [www.byty-gfb.cz](http://www.byty-gfb.cz)

[www.byty-gfb.cz](http://www.byty-gfb.cz)

## KOMPLETNÍ

## REKONSTRUKCE BYTU NA KLÍČ

- KUCHYNĚ
- VESTAVNÉ SKŘÍNĚ
- ZAKÁZKOVÝ NÁBYTEK
- PLOVOUCÍ PODLAHY
- INTERIÉROVÉ DVEŘE



truhlářství

**Jiří Kirchhof**

Pivoňková 445, 463 03 Stráž nad Nisou  
tel.: 604 124 414, fax: 485 143 120, e-mail: kirchhof@seznam.cz