

Město Brandýs n. L. – Stará Boleslav
k rukám pana starosty
Masarykovo náměstí 1
Brandýs n. L. – Stará Boleslav

Výtisk č. :
Počet listů: 2

**Věc: Vyjádření ke znaleckému posudku o ceně
bytového domu č.p. 17 33 na st. p. č. 2296**

Vážený pane starosto,

v měsíci lednu 2008 nám byl poskytnut k vyjádření znalecký posudek o ceně bytového domu č.p. 1733 na st. p. č. 2296. Cena domu byla stanovena nákladovou metodou, kterou zastupitelstvo města schválilo na základě Vašeho návrhu. Tato metoda je pro potenciální kupce – nájemníky bytů nejméně výhodná. Na základě provedení znaleckého posudku touto metodou byla výsledná cena za 1 m² podlahové plochy našeho domu stanovena na cca 9 893 Kč. V případě poskytnutí Vámi dříve veřejně uváděné slevy ve výši 45% na cca 5 441, s pozemkem cca 5 505 Kč za m². Pokud uvádíme ceny přibližně, je toto způsobeno skutečností, že v materiálech města je uváděna podlahová plocha domu 4478 m², což při 48 bytech činí 93,3 m² na byt, ale ve výměrech nájmu je podlahová plocha bytů stanovena 88,4 m².

Tato cena se svojí výší vymyká cenám privatizovaných bytových domů v ostatních srovnatelných i větších obcích středočeského kraje, i jiných krajů. Tyto ceny se převážně pohybují v rozmezí cca od 2 500 do 4 500 Kč za m². Cena stanovená ve znaleckém posudku je srovnatelná s cenou za nové, zděné, volné byty, které byly městem postaveny jako nástavby ve Staré Boleslavi a nabízeny za cca 11 600 Kč za m² v roce 2006. Dovolujeme si připomenout i rozdílný přístup a cenu při privatizaci nemocnice v našem městě včetně pozemků.

Nezpochybnujeme právo města, jako vlastníka, zvolit metodu ohodnocení ceny nemovitosti a ani vlastní provedení znaleckého posudku. I při použití této metody však byla dle našeho názoru zvolena některá kritéria, která výslednou cenu zvyšují. Jsme přesvědčeni, jako občané města, že cena by neměla být jednostranným diktátem, ale výsledkem jednání obou stran. Z těchto důvodů si dovoluujeme uvést níže uvedené připomínky.

Městem byla pro znalecký posudek stanovena např. lineární metoda snížení ceny domu vzhledem k jeho stáří. Životnost panelového domu byla stanovena na 80 let. V době jejich stavby se předpokládala životnost cca 40 – 50 let. Je pravdou, že revitalizací domu jí lze prodloužit o desítky let. Náklady na její provedení se v současnosti se odhadují na 250- 300 tisíc na byt. Vzhledem ke skutečnému stavu objektu, z důvodů zanedbání jeho údržby městem, bude nutné tuto revitalizaci provést během velmi krátké doby. Současně byla životnost cihlového domu stanovena delší pouze o 20 let, což nepovažujeme za adekvátní.

Do odhadu ceny domu nebyl zahrnut koeficient obsazenosti bytů, který jejich cenu snižuje a dle našich informací jeho použití a začlenění do odhadu tato metoda umožňuje.

Mimo tyto skutečnosti máme k předmětnému znaleckému posudku následující připomínky. Vycházíme z předpokladu, že pokud je některá součást, konstrukce, vybavení, příslušenství domu zařazena do skupiny **standard**, tak musí svým provedením, kvalitou odpovídat **současným normám** a být z hlediska svého určení plně a bezproblémově funkční. Dle našeho názoru neodpovídá zařazení níže uvedených konstrukcí a vybavení do této skupiny.

Položka 4, 5 a 6. **Střecha**. Dle našeho názoru a poznatků nájemníků bydlících v 7. patře je plášť střechy po životnosti, klempířské oplechování je zkorodované a je narušena kontinuita střechy a obvodových zdí. Tento stav má za následek zatékání vody do bytů a chodeb v nejvyš-

ších patrech s následnou vlhkostí a plísní. Tento stav nemůže odpovídat standardním požadavkům na kvalitu bydlení a proto navrhuje přeřazení těchto položek do skupiny podstandard.

Položka 6. Klempířské konstrukce. Jejich nekvalitní provedení a žádná péče, která by byla věnována městem jejich stavu dokumentuje vzhled a stav vchodových přístaveb, viz foto 12, dále stav střechy – viz předcházející bod. Ve vchodě A je narušené potrubí pro odvod dešťové vody – tato ve třetím patře při větších deštích vytéká na chodbu. Navrhujeme přeřazení této položky do skupiny podstandard.

Položka 13. Okna. V podstatě všechna okna, která nebyla vyměněna, jsou v dezolátním stavu. Některá nejdou vůbec otevírat, převážná většina ostatních pouze s použitím velké síly, což má za následek popraskání panelů kolem oken. Svoji hlavní funkci z hlediska ochrany před únikem tepla neplní protože jsou zkřížená a netěsní. Požadujeme přeřazení této položky do skupiny podstandard.

Položka 18. Vnitřní vodovod – teplá a studená voda. Stupačky pro rozvod teplé a studené vody jsou nevyměněné a nadměrně opotřebené. Jejich stav dokumentuje skutečnost, že v případě odstávky dodávek vody, po jejím opětovném puštění vytéká z kohoutků dlouhou dobu nadměrné množství rzi. Požadujeme přeřazení této položky do skupiny podstandard.

Položka 19. Vnitřní kanalizace. Ve vchodě „B“ dochází k soustavnému ucpávání kanalizační přípojky, což má za následek nesnesitelný pach v domě a výskyt hlodavců, kteří bývají tímto odříznuti od okolí a zamořují suterén domu a přízemní byty – jako např. v minulém roce. Požadujeme přeřazení této položky do skupiny podstandard.

Položka 22. Vybavení kuchyní. V převážné většině bytů byly původní plynové sporáky a kuchyňské linky nahrazené novými na náklady nájemníků. Navrhujeme tuto položku vyjmout z hodnocení, případně jí přeřadit do skupiny podstandard.

Položka 24. Výtahy. Vzhledem k vysoké hlučnosti, malým rozměrům kabiny, častým poruchám jak výtahu, tak jeho osvětlení a nedovírání vstupních dveří, což znamená že je nutné jít do patra ve kterém výtah stojí, požadujeme přeřazení této položky do skupiny podstandard.

Žádáme Vás, o osobní projednání možnosti začlenění našich připomínek do znaleckého posudku. Tento požadavek považujeme vzhledem k výše uvedeným skutečnostem za oprávněný. Bylo by vhodné, aby projednání našich připomínek bylo realizováno nejpozději v prvním týdnu měsíce února 2008. Pokud nebude naše žádost o osobní projednání akceptována, žádáme sdělení stanoviska města ve stejném termínu. Důvodem je skutečnost, že na 16. února svoláváme schůzi nájemníků domu k projednání předmětného znaleckého posudku s požadavkem, aby se nájemníci předběžně vyjádřili k zájmu o koupi domu/bytu a formě koupě. Nutné prostory pro dřívější termín konání schůze se nám nepodařilo zajistit. Předem děkujeme za pochopení naší žádosti.

S pozdravem z pověření nájemníků domu

V Brandýse nad Labem 21.1.2008

.....
Miroslav Brabec