

CPI si trvá na vysokém nájmu

Česká Lípa - Znalec najatý CPI Byty a. s. určil, že by lidé v neopravených panelácích na Severu měli platit 105 korun za metr

30.11.2011 Autor: [Radmila Pokorná](#) – Českolipský deník



Ilustrační foto

U Okresního soudu v České Lípě pokračovalo v úterý líčení s nájemníky z českolipského sídliště Sever. Ty zažaloval vlastník bytů CPI Byty a. s., protože se s nimi nedohodl na výši deregulovaného nájemného. Konečný verdikt by měl padnout v pátek.

U soudu se projednával případ nájemníka, který odmítl přistoupit na to, že by za dvoupokojový byt v pětatřicet let starém neudržovaném panelovém domě měl platit nájemné ve výši 3,9 tisíce korun, tedy zhruba dvojnásobné než dosud. Protože nepodepsal dodatek ke smlouvě, chce po něm CPI, aby platil měsíčně 4,5 tisíce korun.

Byt neviděl, soudkyně ano

Soudkyně Alena Divíšková provedla v bytě nájemníka osobní šetření a s asistentkami pořídila fotodokumentaci. Muž si v nájemním bytě za dvacet let, kdy jej obývá, provedl veškeré úpravy na vlastní náklady. Dokonce vyměnil radiátory či stoupačky.

To ale ve své posudku nezohlednil svědek Radim Krček z České znalecké a. s., jehož si CPI najala jako soudního znalce, aby určil výši nájemného v bytě žalovaného nájemníka. Ve své zprávě dospěl k částce 105 korun za metr čtvereční. „Měli jsme k dispozici evidenční listy bytů, u kterých jsme stanovili nájemné. Byty jsme neviděli, mysleli jsme, že vybavení je původní a pronajímatelé do nich neinvestovali,“ vysvětlil Krček.

Ve své práci vycházel z celkového realitního trhu v České Lípě. Nezohlednil historii sídliště nebo jeho stáří oproti jiným lokalitám ve městě. Nebral v potaz ani výši nájemného, které platí ostatní nájemníci v domě. Pozornost nevěnoval tomu, že sídliště je obsazené z 87,5 procent a je tam dostatek volných bytů.

„Není třeba vidět konkrétní byt, vycházíme z průměru a z inzerátů realitních kanceláří. V České Lípě jsme lokalitu nerozlišovali, vycházeli jsme z internetu,“ doplnil Krček s tím, že předpokládal, že si nájemníci ukládají peníze do tzv. fondu oprav, aby v blízké budoucnosti investovali do neudržovaných panelových domů.

Právní zástupkyně CPI Jitka Pospíšilová upozornila, že na sídlišti je veškerá občanská vybavenost. „CPI počítá s opravami panelových domů. Dříve to nebylo možné, protože z regulovaného nájemného nebyly příjmy na investice. CPI si trvá na výši nájemného ve výši 105 korun za metr čtvereční,“ dodala Pospíšilová.

Podle obhájkyne nájemníka Danuše Koldovské je nepřípustné, aby nájemné vycházelo z posudku, v němž jsou zahrnuty inzeráty bytů ze sídlišť mladších o patnáct let oproti Severu, nebo z fotografií rekonstruovaných bytů.

O tom, zda si CPI nárokuje nájemné ve výši 105 korun za metr čtvereční oprávněně, rozhodne soudkyně Alena Divíšková v pátek 2.prosince.

CPI Byty a. s. vlastní v České Lípě zhruba sedmnáct stovek bytů na sídlištích Sever a Kopeček. Protože podle zákona skončila regulace nájemného v takřka celé republice ke konci loňského roku, vyjednávala společnost s nájemníky několik měsíců o nové, podstatně vyšší ceně nájemného.

Podle původního návrhu měla v příštích třech letech stoupat činže ze současných šestačtyřiceti korun za metr o deset až patnáct korun podle velikosti bytu.

S tím však nájemníci nesouhlasili a hromadně odmítali podepisovat dodatky ke smlouvám jak v prvním, tak i v druhém kole vyjednávání.

Díky tomu docílili toho, že CPI ustoupilo ze svých původních požadavků. Například u bytu tři plus jedna se nájemník po třech letech dostane na průměrnou cenu šedesát čtyři korun za metr oproti původním šestasedmdesáti korunám. Většina nájemníků na dané podmínky přistoupila.