

I. Co je družstevní bydlení

Družstevní bydlení je výhodnou kombinací vlastnického a nájemního bydlení.

Na pořízení bytu stačí 25-30% jeho celkové ceny a zbytek ceny se platí stejně vysokými měsíčními splátkami. Díky tomu se k novému bytu dostanete snadno i bez hypotéky.

1. Mohu si pořídit nové bydlení i bez zadlužení a prokazování svých příjmů a platební schopnosti?

Ano, u družstevní bytové výstavby si totiž úvěr bere družstvo a sami členové družstva se nezadlužují, ani se nemusí nijak bance prokazovat, pouze hradí družstvu měsíční splátky (ve formě anuity), kterými se splácí úvěr družstva u banky.

2. Kolik peněz potřebuji, abych si mohl/a nové bydlení pořídit?

Stačí splatit 25-30% kupní ceny vybraného bytu a získáváte právo nájmu tohoto bytu. Zbývající část platíte formou měsíčních splátek (nájmu). Po splacení celé ceny bytu si ho můžete převést do svého vlastnictví.

3. Jaká je výše měsíčních splátek úvěru družstva?

Měsíční splátky jsou stejně vysoké po celou dobu splácení na rozdíl od tržního nájmu, který se bude zvyšovat. Měsíční splátky se vypočítávají z ceny bytu po odečtení základního členského vkladu – tj. ze 70-75% celkové ceny bytu - a rozpočítávají se na celé období splácení úvěru, které si vzalo družstvo, obvykle 20-25let.

4. Jaká je celková výše měsíčních nákladů na bydlení v družstevním bytě?

K měsíčním splátkám úvěru, které si vzalo družstvo na výstavbu, je do měsíčních nákladů na bydlení třeba započítat také standardní výdaje za zálohy na energie, služby a poplatky v domě.

5. Mohu splatit zbývající členský podíl dříve mimořádnou splátkou?

Ano, jednou za smlouvené období s bankou lze předčasně bez jakýchkoliv sankcí částečně nebo úplně splatit zbývající část členského podílu.

6. Kdo je vlastníkem domu?

Vlastníkem domu i pozemku je družstvo.

7. Kdo je vlastníkem bytu?

Vlastníkem bytu je až do převodu bytu do Vašeho vlastnictví družstvo. Člen družstva do té doby není vlastníkem bytu, ale jeho nájemcem.

8. Mohu si převést byt do svého vlastnictví?

Ano, po splacení celého členského podílu, a to buď při uplynutí doby, na kterou byly splátky rozpočítány, nebo předčasným splacením bez jakýchkoliv sankcí jednou za období smlouvené s bankou.

9. Mám na byt, ke kterému mám právo nájmu, přednostní právo při převodu do svého vlastnictví?

Ano.

10. Mohu prodat družstevní byt?

Ano, s tou výhodou, že při prodeji družstevního bytu se neplatí daň z nabytí nemovité věci. Prodej probíhá formou převodu členských práv a povinností (družstevního podílu) na nového nájemníka (nového člena družstva), který koupí získává právo k nájmu bytu.

11. Mohu pronajmout družstevní byt?

Ano. Se souhlasem družstva v souladu s jeho stanovami.

12. Mohu v družstevním bytě provádět stavební úpravy?

Ano, stavební úpravy či rekonstrukce bytu je ale možno realizovat pouze se souhlasem družstva.

13. Jaké mám povinnosti při vstupu do družstva?

Při vstupu do družstva je třeba zaplatit základní členský vklad v minimální výši 25 - 30% ceny vybraného bytu. Po kolaudaci domu se začínají platit smluvené měsíční splátky, kterými se vyrovnává členský podíl až do 100% a zároveň splácí úvěr, který si na výstavbu vzalo družstvo.

14. Jak vysoký je základní členský vklad do družstva?

Základní členský vklad je v minimální výši 25 - 30% ceny vybraného bytu. Je však možné splatit i libovolně vyšší částku. Výše základního členského vkladu se promítá do výše měsíčních splátek, které se sníží.

15. Musím splátku základního členského vkladu skládat v hotovosti?

K úhradě základního členského vkladu je možné využít vlastní prostředky v hotovosti, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření i jiné finanční produkty.

16. Jaké mám povinnosti jako člen družstva?

Povinnosti člena družstva vyplývají ze stanov družstva. Hlavními povinnostmi člena družstva je dodržování stanov a pravidelné splácení měsíčních splátek.

17. Kdy a jak mohu vystoupit z družstva?

Vystoupení z družstva je nejvýhodnější řešit prodejem bytu, tedy převodem členských práv a povinností (družstevního podílu) na nového člena družstva, který získává právo k nájmu bytu, který opouštíte, a přebírá povinnost splácet měsíční splátky až do splacení 100% členského podílu.

18. Mohu být z družstva vyloučen?

Pokud nebude člen družstva plnit své povinnosti, může být z družstva vyloučen. Účast člena v družstvu zaniká a vzniká mu nárok na vyplacení vypořádacího podílu.

II. Princip družstevní výstavby

- Bytové družstvo zajišťuje vhodný pozemek, zadává a vlastní projektovou dokumentaci, vyřizuje všechna úřední povolení a poté zadává stavební práce. Zdrojem financí pro výstavbu jsou částečně členské vklady a částečně úvěr, který si u banky bere družstvo. Kdo chce získat nový družstevní byt, musí se pouze přihlásit za člena družstva, a splatit členský vklad. Zbytek ceny bytu (garáže či nebytového prostoru) bude splácet měsíčními úhradami, jimiž se podílí také na splátkách úvěru, který si vzalo družstvo.
- Družstevník je členem družstva, které příslušný byt vlastní. **Žadatelem o úvěr je bytové družstvo, nikoliv družstevník. Ten se díky tomu nemusí sám zadlužovat a ani nikomu prokazovat svůj příjem, jako kdyby žádal o úvěr sám.**
- Družstevník složí pouze členský vklad, který v současnosti činí obvykle 25 - 30% kupní ceny bytu a zbytek ceny pak splácí formou stejně vysokých měsíčních splátek po dobu 20 až 25 let. Družstevní bydlení tedy kombinuje nájemní vztah s právem na budoucí vlastnictví bytu.
- Oproti běžným hypotékám má družstevník jednou za období smluvené s bankou možnost zbývající cenu bytu částečně nebo úplně splatit, a to i bez jakýchkoliv sankcí. Po uhrazení celé ceny bytu ho pak lze také převést do vlastnictví družstevníka.

III. Výhody člena bytového družstva

Proč převádět byt do osobního vlastnictví pouze v nutných případech

- 1) Družstevní byt lze prodat, neplatí se daň z nabytí nemovité věci. Prodej probíhá formou převodu členských práv a povinností tj. družstevního podílu na nového nájemníka (nového člena družstva), který koupí získává právo k nájmu bytu.
- 2) Převod družstevního podílu na jinou osobu je snadný a rychlý, neboť majitel není zapsán v katastru nemovitostí. (k převodu není nutný vklad do katastru nemovitostí, dochází pouze ke změně v bytové evidenci družstva)
- 3) Cena za převod družstevního podílu nemusí být nikomu sdělována, u vlastnických bytů musí být cena uvedena v kupní smlouvě a je možné ji dohledat v katastru nemovitostí.
- 4) Poplatek na správu bytového družstva není v případě družstevního bytu zatížen DPH
- 5) Vlastníkem bytu je družstvo, tj. nepodáváte přiznání k dani z nemovitostí (tuto zákonnou povinnost včetně úhrady daně zajišťuje za Vás bytové družstvo).
- 6) V případě financování rekonstrukce, revitalizace družstevního domu (doposud nevzniklo Společenství vlastníků jednotek) formou bankovního úvěru jsou družstvu poskytovány výhodnější úvěrové podmínky (výše úroků a doba splácení)
- 7) Členství v bytovém družstvu je evidováno pouze bytovým družstvem v členské evidenci, která není veřejně přístupná, zatímco byt v osobním vlastnictví je zapsán v katastru nemovitostí, a informace z něho jsou přístupné široké veřejnosti.