

tím ztratí právo na užívání bytu a byt tak nemusí propadnout exekuci a dražbě. BD jej pak může přidělit dalšímu, novému členu. Družstevníci tak mají větší možnosti ochrany před neodpovědnými a někdy i podvodnými neplatiči.

Jako další nevýhodou družstevního bydlení je uváděno riziko bankrotu družstva. Že je výhodnější, odpovídat za svůj majetek sám. Vzhledem k rozdílné úrovni správy domu, je asi větší pravděpodobnost bankrotu SVJ, než BD. Tato „nevýhoda“ je tedy opět sporná.

Rozdíl je i v tom, do jaké míry můžeme ovlivnit, s kým chceme nebo nechceme bydlet pod jednou střechou. Developeri prodají byt každému, kdo zaplatí. V SVJ nemáme nejmenší šanci ovlivnit, kdo bude bydlet vedle nás, či nad námi nebo pod námi. Na rozdíl od toho, členství v BD není nárokové (vyjma převodů bytu na děti či příbuzné člena družstva) a družstevníci se mohou dohodnout na tom, mají-li to vhodně formulováno ve svých stanovách, zda někomu členství udělí či nikoliv.

Bydlení v družstevním bytě má i další výhody. Uživatelé bytů jsou v postavení nájemců a nemusí se sami starat o provoz a údržbu domu, která je profesionálně zajištěna.

Vlastníci jednotlivých bytů v SVJ mají často zjednodušené představy o způsobu užívání bytu. Představují si, že si mohou ve svém vlastním bytě dělat cokoliv. Třeba si vyměnit okno, nebo radiátor ústředního topení, což jsou prvky konstrukcí ve společném vlastnictví domu, které mají být centrálně spravovány. Na druhou stranu je nezajímá, pokud nebydlí v posledním patře, zda nezatéká střechou, nebo zda není potřeba pročistit ležatou kanalizaci v suterénu.

-----

Bytová družstva a stavební bytová družstva mají v naší zemi déle než stoletou tradici. Je to forma u nás dobře zavedená, vyzkoušená a fungující. Na druhé straně mám dojem, že forma vlastnictví jednotlivých bytů ve více bytovém domě je pro naši současnou společnost nevhodná, nefungující a nežádá i zneužívána a ohrožovaná podvodnými investory.

Dům by měl mít vždy jednoho odpovědného vlastníka, který byty pronajímá, nikoli prodává. Pro developery je však jednodušší byty rychle prodat, zbavit se jich se všemi nedostatky a chybami a jen doufat, že je vlastníci objeví až po skončení záruční doby. V případě bytů v SVJ je to velmi časté, zejména proto, že většinou nemají žádné zkušenosti s kontrolou kvality při přejímání staveb. Opravy pak musí SVJ provádět vlastními náklady. To je další „výhoda“ bytů v osobním vlastnictví.

Namítnete, že vlastnictví bytů je užíváno i v západních zemích, třeba i v Americe. Je to tak, ale nejde o masový jev. Bydlení ve vlastním bytě, třeba v New Yorku je vyhrazeno jen pro hodně bohaté, kteří si do bytu ukládají přebytečné finanční prostředky a nevádí jim, že poplatky za správu a provoz domu jsou vyšší, než nájemné v běžném, stejně velkém nájemním domě. Z poplatků je totiž zajišťována profesionální správa domu s vysokým komfortem, včetně domovníka, údržbáře atd.

Jistě jsou i u nás lidé, kteří mají přebytečné peníze a chtějí je výhodně uložit. Ti pak skoupi, někdy i větší počet bytů v SVJ a pronajímají je. Mnohdy jde o cizince, kteří takto u nás investují. Ti pak o nějakou společnou správu domu vůbec nemají zájem a jejich podíly jsou pro SVJ jen nepřijemnou komplikací a přítěží. Často i velkým rizikem, protože



někteří vůbec neplatí zálohy a příspěvky na údržbu domu, i když jim nájemníci řádně platí nájemné. Pak to může končit tak, jak jsem uvedl výše, Jejich dluhy musí uhradit ostatní, řádně platící vlastníci.

-----

Je třeba porovnat bydlení ve vlastním nebo družstevním bytě i s ostatními formami bydlení. Chce-li někdo bydlet ve vlastním, skutečně soukromém bydlení, které si může zařídit jen podle svých představ, může si pořídit rodinný domek. Na okraji města je možné jej pořídit většinou i levněji, než byt ve městě. Navíc, má i kousek zahrádky a vlastní pozemek.

Jestliže se nechci starat o údržbu a správu domku a pozemku a dávám přednost bydlení ve městě, je nejvýhodnější najít si nájemní byt. Pro mladé lidi to má další výhody. Nejsou vázáni dlouhodobě na jedno místo, ani na jednu velikost bytu. Výběr bytu, jeho velikost a umístění mohou volit podle svých okamžitých finančních možností. Výměna nájemního bytu za jiný je mnohem jednodušší, než směny bytů v osobním vlastnictví. Směna družstevního bytu je, pokud jde o komplikovanost, něco mezi tím.

Nájemní bydlení je vůbec nejvýhodnější způsob bydlení pro mladé a začínající rodiny. Jak roste počet členů rodiny, mohou postupně měnit byt za větší. Pořízení družstevního bytu, případně rodinného domku, mohou odložit, až budou mít lepší finanční možnosti.

Je asi výhodnější platit nájem, než si vzít hypotéku a zatížit rodinný rozpočet mnohem vyšší částkou při jejím splácení. Ušetřené peníze se určitě hodí na provoz domácnosti, vzdělávání dětí a jejich další potřeby. Hypotéky slouží dobře i bankám, které mají stále větší starosti, kam umístit přebytečné peníze, vyděné ze svých klientů. Prodej bytů do osobního vlastnictví vyhovuje také developerům, aby mohli stavět a hned prodávat další a další byty.

Pokud už bych si chtěl pořídit lepší než nájemní byt, rozhodoval bych se mezi rodinným domkem a družstevním bytem. Na základě více než dvacetileté zkušenosti s bydlením v domech vlastněných SVJ vychází, podle mého názoru, jako bezpečnější a tedy výhodnější bydlení v družstevním bytě, než v bytě v osobním vlastnictví.

RNDr. Jaromír Pohanka