

Družstevní bydlení zažívá renesanci

Zájem o družstevní bydlení v Česku po dlouhém období stagnace roste. Může za to zejména omezování dostupnosti vlastního bydlení kvůli zdražování hypoték a zpříšňování podmínek pro jejich získání.



Do projektů výstavby družstevních bytů se nyní pouštějí developři i obce. Například v Brně se město rozhodlo založit s lidmi družstvo, které si vezme hypotéku na stavbu domu s byty na městském pozemku. Po jejím splacení město z družstva vystoupí a byty zůstanou lidem.

„První domy by mohly stát zhruba za pět až šest let. Ke konci loňského roku se do družstevního bydlení přihlásilo 713 lidí,“ informovala Radka Loukotová z tiskového oddělení brněnského magistrátu. Město chce podle ní pomoci získat byty mladým do 36 let, kteří nemohou sami získat hypotéku, ale mohou splácet.

Znovunalezená družstevní bytová výstavba nabízí lidem podle odborníků cenově dostupnou alternativu bydlení. Nákup družstevního podílu totiž stále může vyjít o něco levněji než pořízení bytu v osobním vlastnictví. „Bytová družstva dokážou najít levnější projekty nebo vyjednat jejich nižší pořizovací cenu,“ sdělil Právu předseda představenstva bytového družstva SBD Praha Martin Kroh.

Zájemce o družstevní byt obvykle hradí ze svého 25 až 30 procent jeho pořizovací ceny

Členem bytového družstva se může stát člověk bez věkového omezení, kdy za nezletilé případně jedná zákonný zástupce. Družstevní podíl získá po uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu. Nelze jej zastavit a díky tomu získat úvěr v bance. Na pořízení družstevního podílu je tak zapotřebí mít vlastní kapitál, například peníze ze stavebního spoření.

„Zájemce o přidělení družstevního bytu standardně hradí ze svého 25 až 30 procent jeho pořizovací ceny. Bytové družstvo mu může pomoci doplnit nebo optimalizovat vlastní zdroje tak, aby dosáhl na splnění podmínky pro vstup do družstva,“ uvedl Kroh. „To je velká výhoda pro mladé rodiny, ale třeba i pro seniory, kteří touto cestou hravě dosáhnou na dlouhodobé financování,“ dodal.

Rozhodování v družstvech je jednodušší

Jednou z výhod bytového družstva proti společenstvím vlastníků bytových jednotek je podle Kroha také to, že je lépe vynutitelné dodržování společně dohodnutých pravidel chování v domě a užívání jeho společných částí.

„Investice člena družstva je tak chráněna proti případným potížistům. A nemusí jít jen o vymáhání dluhů. Běžně řešíme sousedské vztahy, jako je rušení nočního klidu či poškozování společných částí domu, ale také mimořádnosti, jakou je například chov vepře na balkoně,“ popsal Kroh.

Stejně jako ve společenství vlastníků jednotek se člověk nevyhne schůzím o správě společného majetku. Rozhodování v družstvech však bývá většinou jednodušší. Jeden člen má obvykle jeden hlas bez ohledu na velikost bytu, ke schválení některých změn navíc stačí souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů.

Družstevní podíl lze kdykoliv a bez omezení převést na třetí osobu, která splňuje podmínky pro přijetí do družstva. K převodu není potřeba znalecký posudek, na rozdíl od klasické koupě bytu se z něj ani nehradí čtyřprocentní daň z nabytí nemovité věci.

Družstevní byt lze také se souhlasem družstva celý či jeho část pronajmout. Podnájemník přitom musí dodržovat společně dohodnutá pravidla chování v domě a užívání jeho společných částí.

Mimořádná splátka

Bytová družstva jsou pravidelně auditována a režim jejich hospodaření podléhá monitoringu banky, která družstvu poskytuje úvěr na pořízení bytového domu.

„Mimořádnou splátkou nad požadované minimum pro vstup do družstva či nad výši anuitního splácení si může člen družstva ovlivňovat své měsíční náklady bydlení. Čím vyšší bude jeho vstup do bytového družstva vlastními prostředky, tím méně se bude podílet na splácení úvěru bytového družstva na pořízení bytového domu,“ vysvětlil Kroh. Jak dále zdůraznil, bytové družstvo netvoří zisk, a proto jde vždy z pohledu člena družstva pouze o pokrytí skutečně vzniklých nákladů.

Mimořádnou splátku je lépe plánovat na výročí fixace úrokové sazby úvěru bytového družstva, zpravidla jednou za pět let, kdy je taková splátka umožněna bez sankce. „V období mimo výročí fixace úrokové sazby lze pochopitelně taktéž činit mimořádné splátky, sankce banky bývá ve výši do dvou procent, tedy za provedení mimořádné splátky například ve výši 100 tisíc korun zaplatí člen družstva navíc dva tisíce korun,“ doplnil Kroh.

Bytová družstva nyní v Česku spravují něco přes 650 tisíc bytů, před deseti lety jich bylo o zhruba 50 tisíc víc. Každým rokem družstva převádějí tisíce bytů do osobního vlastnictví. Převést do vlastnictví jejich členů je lze na základě rozhodnutí členské schůze nebo dokonce ihned, záleží na typu bytového družstva.

„V každém případě je logickou podmínkou pro převod bytové jednotky do vlastnictví splacení podílu člena družstva na úvěru družstva na pořízení bytového domu před samotným převodem,“ uvedl Kroh.

Družstevník by se měl podle něj pravidelně zajímat o to, jak družstvo hospodaří. Dobrými pomocníky jsou v tomto směru financující banka a auditor.

Zajímá i developery

Podle finančního ředitele developerské společnosti Finep Štěpána Havlase roste zájem o družstevní bydlení hlavně díky jednoduchosti a profesionální správě bytového domu vlastníkem – družstvem a administrativně nenáročnému nakládání s podílem v bytovém družstvu. Mj. se ani nevyžadují zápisy v katastru nemovitostí.

Finep je jedním z developerů, kteří se na družstevní bydlení zaměřují. Formou družstevního bydlení, kde klient složí v hotovosti 25 procent z celkové částky a zbývající část splácí formou měsíčního nájmu, loni prodal 101 bytů.

„V dnešní době neexistuje rozdíl mezi kvalitou bytu v osobním a v družstevním vlastnictví,“ sdělil Právu Havlas s tím, že od roku 2011 prodal Finep už více než tisíc družstevních bytů ve čtyřech pražských lokalitách. Družstevní byty se tam už podle něj prodávají za stejné ceny jako byty do osobního vlastnictví.