

VÝHODY DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

Většina Čechů neví, že i v současné době vznikají bytové domy, v nichž je možné koupit si byt formou družstevního bydlení. Mnoho lidí tuto zajímavou alternativu bydlení ani nezná.



Ilustrační foto

„Více než 57 procent dotázaných uvedlo, že neví, že se i dnes staví byty v družstevním vlastnictví,“ uvedl v tiskové zprávě generální ředitel developerské společnosti FINEP Tomáš Pardubický.

Hlavní výhodou družstevního bydlení je, že člověk pro jeho získání nemusí složitě prokazovat příjmy ani si nemusí brát hypotéku. Převod členského podílu v družstvu je pak velmi rychlý a jednoduchý.

Členem družstva se člověk stane tak, že uhradí základní členský vklad, jenž se pohybuje v rozmezí 25 až 35 procent celkové ceny bytu – v některých lokalitách to může být třeba jen několik stovek tisíc. Zbytek pak obvykle 20 až 25 let splácí formou nájemného.

Hodně Čechů však ani netuší, jak družstevní bydlení funguje. Informovanější jsou lidé s vyšším vzděláním, mladšího věku, bydlící ve větších městech. O koupi družstevního bytu by uvažovalo jen 23,6 procenta dotázaných, přes 76 procent respondentů uvedlo, že by si takový byt nikdy nekoupilo.

Ještě na přelomu 80. a 90. let tvořily družstevní byty až 40 procent nově postavených panelových domů. Nyní v ČR působí několik stovek bytových družstev, družstevní byty začali v posledních letech opět stavět i někteří developeři.

Snadný prodej a převod bytu

Družstevní byt lze „prodat“ formou převodu členských práv a povinností, a to i před splacením jeho celé ceny. Cena za takový převod obsahuje zpravidla celou dosud splacenou část ceny bytu, případně zvýšenou o částku dohodnutou s nabyvatelem členských práv a povinností podle atraktivity bytu. Se splácením dále pokračuje nový člen družstva. Při tomto převodu se neplatí **žádná daň za převod nemovitosti**. V případě společného členství manželů v družstvu, nespadá družstevní podíl do dědictví a jediným členem družstva automaticky zůstává zůstavší z manželů.

Co je hlavní výhodou nákupu družstevního bytu?

Mezi hlavní výhody družstevního bydlení patří povinnost skládat významně menší vlastní hotovost 25 procent z celkové částky (celá tato část může být financována formou úvěru ze stavebního spoření). Zbývajících 75 procent platí klient formou nájmu. Přínosem je také to, že klient nemusí bance prokazovat bonitu - žádné daňové přiznání, žádné potvrzení o příjmu. Nový byt je možné pořídit v jakémkoliv věku.

U starších lidí je velmi vítaná možnost bezproblémově převést družstevní podíl na děti nebo vnoučata, což je u vlastnického bydlení záležitost poměrně složitá a nákladná. I vyšší věk je bariérou pro získání hypotéky.

Vlastnictví družstevního bytu

Lidé se často chovají, jako kdyby byl byt jejich, ale není tomu tak. Práva k tomuto bytu má člen družstva odvozena od vlastnictví svého družstevního podílu, to znamená od členství v bytovém družstvu. Z toho vyplývá i způsob nakládání s bytem ve vlastnictví družstva, což je možné pouze skrze nakládání s celým družstevním podílem. Jestliže chci svůj byt přenechat, tzv. prodat někomu jinému, musím mu převést svůj družstevní podíl se všemi právy a povinnostmi, které v družstvu mám. Zákon přesně stanoví, že souhlas ostatních členů družstva s převodem není nutný. Stačí sepsat smlouvu o převodu družstevního podílu a s ověřenými podpisy ji doručit družstvu nebo orgánu, který za družstvo přijímá písemnosti. Tím je převod ukončen. Ověřené podpisy na smlouvě sice nejsou pro platnost nezbytné, ale přimlouvám se za ně z důkazních důvodů. Doporučuji ve smlouvě vyřešit spolu s převodem členského podílu i možnost užívání družstevního bytu, k němuž je třeba uzavřít s příslušným družstvem nájemní smlouvu.

K podnájmu je třeba souhlas družstva.

Naše svoboda nakládat s družstevním bytem končí ve chvíli, kdy bychom ho chtěli podnajmout někomu jinému. Tehdy už je třeba souhlasu družstva a družstvo může svůj souhlas podmínit i úplatou. Nicméně ve stanovách si mohou členové upravit volný podnájem bytů. U družstevních domů se nespécifikují podíly na společných prostorách v závislosti na velikosti bytu. Družstvo je vlastníkem celého domu. Velikost bytu se ale promítá do úhrad za služby a příspěvku do fondu oprav. V otázce pozemku, vzhledem k tomu, že u nás není zásada že by k pozemku náležela vždy stavba, která na něm stojí, může mít pozemek jiného vlastníka a často se tak stává. Bývá to obec, stát, případně jiné osoby, například v případě restitučních nároků. Kromě už zmíněných klasických bytových družstev z šedesátých let, která vznikla za účelem výstavby domů a bytů, existují dnes družstva, která byla speciálně založena za účelem privatizace domů odprodávaných obcemi nebo městskými částmi současným nájemníkům. I v tomto případě má každý člen družstva při rozhodování jeden hlas, ovšem cena za dům se obvykle splácí na základě velikosti členského podílu, odvozeného od velikosti bytu.

Je to logický odraz tržního principu, který se do stanov družstev nutně musel prosadit. Lze totiž těžko čekat, že ten, kdo si kupuje garsonku o výměře 30 m², by chtěl uhradit stejnou sumu jako ten, kdo si kupuje stopadesátimetrový byt v domě.

Byty v osobním vlastnictví

Princip tržního přístupu je klíčový u bytů v osobním vlastnictví. Vlastníci bytů tvoří dohromady společenství vlastníků jednotek. Zákonem bylo stanoveno, že bytová jednotka, tedy fyzický byt hraničený stěnami a vstupními dveřmi, okny, vnitřním pláštěm, plus příslušenství, které může být i jinde v domě, se vyčleňuje jako samostatná nemovitost. Všichni chápeme, že to stavebně samostatná nemovitost není, ale zákonem byla tato fikce stanovena. Je to praktické řešení, používané i v jiných ekonomicky

vyspělých státech. V podstatě se tím pouze podtrhuje vlastnický a tržní princip - čím menší podlahovou plochu bytu a domu užívám, tím méně přispívám na veškeré opravy, na všechno, co e týká správy domu. Čím více vlastním, tím více přispívám. Společenství vlastníků vzniká ze zákona tehdy, pokud je v domě alespoň pět jednotek a minimálně tři z nich jsou vlastněny různými vlastníky.

Není k tomu třeba žádný ustavující sněm, společenství prostě vznikne ze zákona. Vlastníci, ale mají povinnost se sejít a uspořádat první schůzi, na které se seznámí se stanovami a rozhodnou o další činnosti. Mají rovněž povinnost registrace do zvláštního rejstříku u obchodního soudu, kde je složka pro společenství vlastníků, a platí daně. Také mají povinnost se o dům starat, zajistit jeho provoz, právu, úklid. apod.

Družstva versus společenství vlastníků

Mezi družstvy a společenstvími vlastníků existuje rozdíl i v jejich celkovém životě jako právnické soby. **Zatímco právnická osoba družstvo je dlouhodobě propracovaná zákonem i judikaturou, ví se, jak např. mají vypadat stanovy, jak postupovat v případě sporů či nečinnosti některých členů atd., ve společenství vlastníků tak jasná situace ještě není.** Ani vzorové stanovy nejsou zpracovány zcela dostačujícím způsobem. **Může nastat situace, zejména u menších domů, kdy po vzniku společenství vlastníků je většinový majitel naprosto nečinný, anebo se dokonce dopustí nějaké zpronevěry, a ostatní mají veliký problém. Menšinová vlastníci mohou sice podat žalobu k soudu o náhradu škody nebo o úhrady do fondu oprav apod., ale společenství vlastníků jako takové nemůže jednat. V tom případě vzniká patová situace, která se v budoucnu určitě bude muset v judikatuře nějak řešit.**

Možnosti exekuce družstevního majetku

U majetku v osobním vlastnictví výkonu exekučního práva nic nebrání a družstevní podíl v bytovém družstvu je také exekuvovatelný bez problémů. Exekuce družstevního majetku, kde nemovitost vlastní družstvo jako celek, je složitější, protože exekucí celého domu, majetku družstva, se mění vlastník domu, mohou více růst nájmy, padají výhody, které si členové odsouhlasili ve stanovách, nemohou odkázat družstevní podíl s právem nájmu bytu, vše se nadále řídí občanským zákoníkem, ustanoveními o nájmu bytu.

Když dojde k exekuci na majetek družstva, je ohrožena i hodnota podílů jeho členů. Je třeba zdůraznit, že uvedenou exekucí nezanikají nájmy jednotlivých bytů. Uživatel bytu tedy exekucí družstevního majetku nepřichází automaticky o bydlení.

Který typ vlastnictví je lepší

Při rozhodování, co je výhodnější, jestli družstevní byt, nebo byt v osobním vlastnictví, je nutné vycházet z toho, proč chceme danou nemovitost vlastnit. **Z daňového hlediska**

se při převodu družstevního podílu daň z převodu nevyměruje. U bytů v osobním vlastnictví se platí daň z převodu nemovitosti. Poplatník daně z příjmu je osvobozen z příjmu za byt v osobním vlastnictví, pokud v něm měl bydliště alespoň dva roky před prodejem, u družstevních podílů tehdy, pokud družstevní podíl nabyt před více než pěti lety. Hraniční situace doporučuji projednat s daňovým poradcem.

Je dobré vzít v úvahu své rodinné poměry, věk i to, zda žijí v manželství, nebo jestli sdílím společnou domácnost s partnerem bez uzavření formálního svazku. Osobní vlastnictví bytu je z hlediska nakládání s majetkem průhlednější, jasnější a jednodušší. Mohu ho pronajímat, jak chci, takže budu-li chtít byt jako investici, je výhodnější zvolit osobní vlastnictví. Musím očekávat, že se budu muset angažovat ve společenství vlastníků.

Co se týče družstva, rozmýšlel bych se chápat členský podíl jako investici nebo jako spekulativní majetek, protože vždycky musíme žádat o souhlas s podnájmem a někdy je třeba platit družstvu i poplatek z podnájmu. U družstevního bytu může společný nájem bytu vzniknout pouze mezi manžely. Družstevní podíl není dělitelný a ani převoditelný mezi více lidí. Chci-li byt využívat pouze k vlastnímu bydlení, nemusím se družstevního podílu bát. Družstva jsou etablovaná, jejich správa a fungování právnické osoby je zaběhnutá a zejména u větších družstev s tím není problém. **Pokud se nechci o nic starat a pouze užívat byt k bydlení, je družstevní vlastnictví, zvláště ve větších družstvech, výhodné.**

Více zde: <http://botevova3106.webnode.cz/news/vyhody-a-nevyhody-jednotlivych-vlastnickych-forem-bydleni-v-cr/>

Vytvořte si vlastní stránky zdarma: <http://www.webnode.cz>
