

# DRUŽSTEVNÍ BYTY

## KOUPĚ A PRODEJ



## JAK JE TO S PRODEJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU/PODÍLU?

Pokud si projdete inzeráty na realitních serverech, nejčastěji se setkáte s prodejem bytů v osobním vlastnictví. V Praze jsou sice družstevní byty v menšině, ale občas se na trh dostanou a tak je dobré mít jasno v tom, jaký je pro prodávajícího i pro kupujícího rozdíl mezi bytem družstevním a bytem v osobním vlastnictví a jaká specifika je doprovázejí.

Družstevní byt neprodáváte, protože vlastníkem je bytové družstvo, které vám byt pronajímá. Vy vlastníte podíl v družstvu s hlasovacím právem a s právem nájmu na konkrétní bytovou jednotku. S bytovým družstvem máte uzavřenou nájemní smlouvu a v nájemném splácíte i tak zvanou anuitu, což je pořizovací cena bytu. V okamžiku, kdy je splacena, může, ale nemusí být družstevní byt převeden do osobního vlastnictví. Základním dokumentem, kterým se družstvo řídí, jsou stanovy. Bytové družstvo může touto cestou výrazně ovlivnit pravidla a podmínky užívání družstevního bytu.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v případě prodeje vlastně přenecháváte podíl v bytovém družstvu, členská práva a povinnosti s právem nájmu konkrétní bytové jednotky a příp. příslušenství, a činíte tak na základě smlouvy o převodu družstevního podílu a zvláště dohody o finančním vypořádání (velmi zjednodušeně obdoba kupní smlouvy). Doporučuji také uzavřít smlouvu o advokátní úschově. My, realitní makléři sítě RE/MAX, využíváme k advokátní úschově a vyhotovení smluvní dokumentace vždy služeb prověřených a certifikovaných advokátních kanceláří. Po složení celé kupní ceny se podá smlouva o převodu družstevního podílu k rukám bytového družstva a tím je proces převodu ukončen. Bytové družstvo ji totiž bere pouze na vědomí a je povinno nového člena družstva zaevidovat a uzavřít s ním nájemní smlouvu na stejný byt za stejných podmínek. Tento proces probíhá ve srovnání s prodejem bytu v osobním vlastnictví relativně rychle, protože odpadá vklad nového vlastníka do katastru nemovitostí.

## ROZDÍLY V OSOBNÍM A DRUŽSTEVNÍM VLASTNICTVÍ

Při koupi bytu v družstevním vlastnictví doporučuji velmi podrobně se seznámit se stanovami daného bytového družstva. Nejčastější rozdíly mezi družstevním a osobním vlastnictvím jsou tyto:

-družstevní byt nevlastníte, ve veřejných registrech nejste dohledatelný x vlastnictví bytu je uvedeno v listu vlastnictví vedeném u příslušného katastrálního úřadu

-při hrubém porušení stanov můžete být z bytového družstva vyloučen x u osobního vlastnictví je to prakticky vyloučeno

-členem bytového družstva se může stát jen fyzická osoba, většinou občan ČR, cizinec pouze, pokud má trvalý pobyt na území ČR, manželé (SJM) platí za jednoho člena bytového družstva x majitelem bytu v osobním vlastnictví se dnes může stát prakticky kdokoli

-byt v družstevním vlastnictví zpravidla nesmíte dál pronajímat (některá bytová družstva to umožňují, ale pouze za úplatu a s předcházejícím souhlasem) x byty v osobním vlastnictví se často pořizují jako investiční a mnohem častěji se pronajímají

-na pořízení bytu v družstevním vlastnictví si nemůžete vzít hypotéku, pokud neručíte jinou nemovitostí nebo nemáte potvrzeno od bytového družstva, že nejpozději do jednoho roku bude byt převeden do osobního vlastnictví x byty v osobním vlastnictví se běžně kupují s pomocí hypotéčního úvěru a můžete jimi ručit v případě půjčky

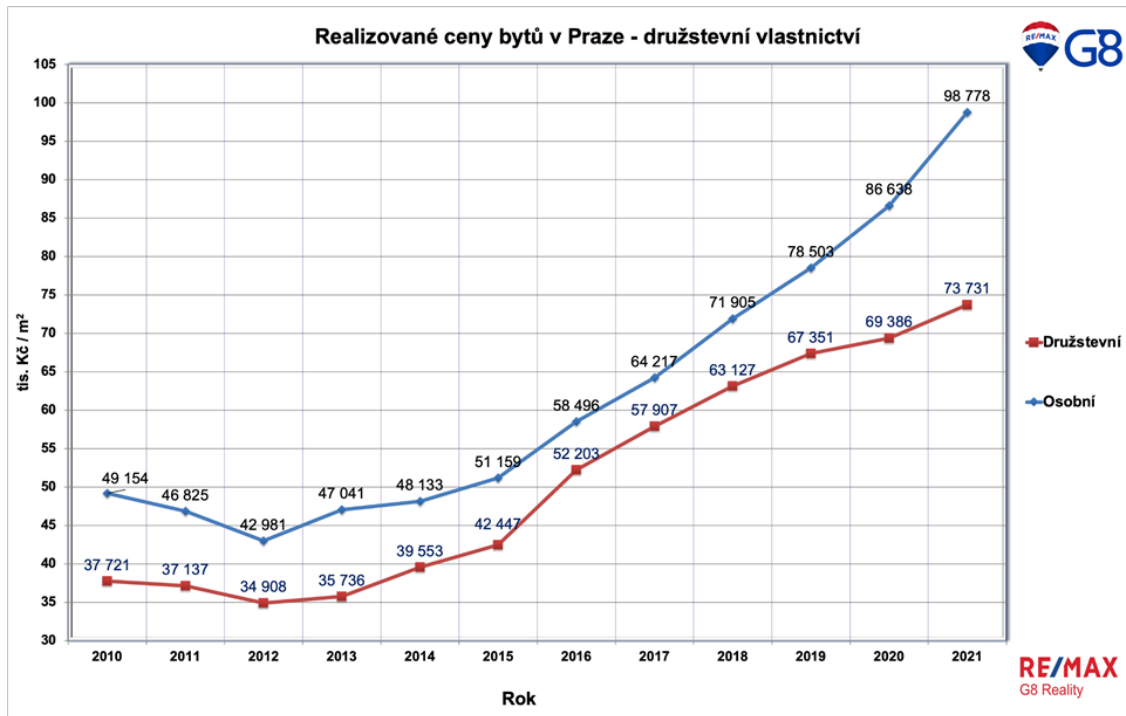
## JAK SE LIŠÍ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ?

Rozdílů je mnoho, stručně řečeno bytové družstvo vystupuje mnohem autoritativněji. Vlastní nejen budovu, ale i jednotlivé byty, takže o úpravách a opravách uvnitř bytu rozhoduje družstvo, zajišťuje je a také je financuje. Když chcete provést větší stavební rekonstrukce v družstevním bytě, musíte mít souhlas družstva. Jinak riskujete vyloučení. Při rekonstrukci bytu v osobním vlastnictví jste omezeni v podstatě jen stavebním zákonem, provádění stavebních prací ve vašem bytě dáváte jen na vědomí SVJ, ale také si všechny práce uvnitř bytu hradíte ze svých prostředků a je nanejvýš vhodné mít nejen pojištění domácnosti, ale i bytové jednotky.

## JAKÝ JE ROZDÍL V CENĚ DRUŽSTEVNÍHO BYTU A BYTU V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ?

To je asi nejdůležitější otázka při obchodní transakci. Statisticky se družstevní byty prodávají za méně než byty v osobním vlastnictví. Uvádí se, že rozdíl může být v rozmezí 10 až 30%. Na vině je zejména složité financování a překážky, které zabraňují využít byt jako investiční nástroj. Na druhou stranu je v Praze na realitním trhu zoufalý nedostatek bytů k prodeji. Bytová družstva se často zakládala za účelem výstavby malých, ale atraktivních projektů, např. půdních vestaveb, menších bytových domů, u kterých se kladl velký důraz na kvalitu provedení. Tyto skutečnosti rovněž výrazně ovlivňují tržní cenu takových bytů a prodejní cena se pak příliš neliší od kupní ceny bytů v osobním vlastnictví.

Pro ilustraci uvádím srovnání vývoje prodejních cen bytů družstevních a bytů v osobním vlastnictví. Zdroj Izok Topliak, realitní makléř RE/MAX G8



Na závěr bych ještě chtěla zmínit, že u družstevního bydlení pozorujeme jakousi renesanci. Politici ho považují za jednu z významných možností, jak dosáhnout toho, aby bylo bydlení přístupnější pro širší skupiny lidí. Někteří developři v Praze už družstevní byty staví a další projekty výstavby připravují. To je ale zase téma někdy na příště. Jestli jste v mém příspěvku nenašli odpověď na své otázky, napište mi nebo zavolejte. Probereme je a můžou být tématem dalšího pokračování.



*Vladimíra Halperin Matoušková*

Realitní specialista pro Prahu 9 a Prahu-východ  
+420 773 020 207

[vladimira.halperinmatouskova@re-max.cz](mailto:vladimira.halperinmatouskova@re-max.cz)

[www.vladimirahalperinmatouskova.cz](http://www.vladimirahalperinmatouskova.cz)