##

## TISKOVÁ ZPRÁVA 20. září 2021

**Jak si pořídit byt nebo dům bez hypotéky?**

**Řešením je družstevní bydlení**

**Družstevní bydlení má v České republice tradici dlouhou přes 100 let a v současnosti se u nás eviduje více než 8 000 aktivních bytových družstev. V Češích je však zakořeněna touha něco vlastnit, a tak se v posledních dekádách přikláněli k vlastnickému bydlení – zvlášť když se jedná o bezpečné uložení peněz v nynější nejisté době. Současné ceny nemovitostí jsou ovšem již tak vysoké, že na ně spousta zájemců nedosáhne. To stejné platí i u stále větších požadavků bank na žadatele o hypotéku. Ti proto hledají alternativní řešení a vedle pronájmů se právě družstevní bydlení znovu dostává do popředí zájmu. Zejména z toho důvodu, že získáte vysněný byt nebo dům, ale na rozdíl od vlastnického bydlení se nemusíte upsat k hypotečnímu úvěru. Jaké další výhody i případná úskalí družstevní bydlení přináší, popisují odborníci z Bidli – společnosti, která má tento typ bydlení v nabídce svých produktů od roku 2019 a od té doby založila 21 bytových družstev s celkovou výší majetku 1,6 mld. korun. Nyní chystá Bidli další varianty družstevního bydlení speciálně připravené na financování developerské výstavby.**

Družstevní bydlení v minulosti tvořilo velkou část nabídky nemovitostí na českém trhu. Po roce 1989 se situace změnila a trendem bylo převést nemovitost do osobního vlastnictví. Důsledkem toho začal významně růst trh vlastnického bydlení. Na rozdíl například od sousedního Německa či Rakouska, kde je podíl lidí žijících v nájmu mnohem vyšší než u nás. Družstevní bydlení je vlastně zpočátku forma nájemního bydlení, ale s tou velkou výhodou, že zájemce si po splacení celé anuity[[1]](#footnote-2) může nemovitost převést do osobního vlastnictví. *„My jsme v rámci produktu ´*[*BIDLI ve svém*](https://bidlivesvem.cz/)*´ navázali na mnohaletou tradici družstevního bydlení v Česku a vytvořili jsme tak plnohodnotnou alternativu k nejběžnějšímu financování nákupu nemovitosti hypotékou. Zájemci o družstevní bydlení postačí 20 % z ceny nemovitosti a být solventní. Členem bytového družstva se lze stát i ve vyšším věku. Vstoupit do něj může rovněž cizinec. Nabídka družstevního bydlení Bidli je přitom velmi široká: naším prostřednictvím si lidé mohou pořídit novostavbu stejně jako starší nemovitost, a to na celém území České republiky. Od rodinného domu přes byt či ateliér až po rekreační objekt. Člen družstva v tomto modelu nejen že platí nájemné, ale v každém měsíční nájmu si umoří i část nesplacené jistiny (anuity). Na konci se pak stane vlastníkem nemovitosti,“* uvádí generální ředitel společnosti [Bidli holding](https://www.bidli.cz/) Jiří Lejnar.

**A jak to funguje v praxi?**

Bytové družstvo koupí vámi zvolenou nemovitost, k níž máte výlučné právo užívání. Vy se stanete členem družstva a uzavřete smlouvu o nájmu k družstevní nemovitosti na dobu neurčitou. Převod do osobního vlastnictví je pak možný dle stanov bytového družstva za předpokladu úhrady zůstatku úvěru poskytnutého družstvu.

*„Zájemce o družstevní bydlení většinou přichází do BIDLI a již má vybranou nemovitost. Postup je tak prakticky velmi podobný vyřízení hypotéky. Budoucího družstevníka se ujme náš průvodce a provede jej celým procesem. Stačí si podat žádost o členství, doložit doklady vysvětlující zdroje pro placení nájmu a poskytnout informace o nemovitosti. My vše velice rychle ověříme, zajistíme ocenění objektu a pohlídáme právní stránku nákupu až po finální převzetí nemovitosti,“* vysvětlujemanažer družstevního bydlení Bidli holding Radek Fürst.

*Projekt Bidli v Rodově, kde si klienti mohou pořídit bydlení i do družstevního vlastnictví.*

**Model financování**

Zájemce o vstup do bytového družstva by měl mít naspořeno minimálně 20 % z kupní ceny nemovitosti, na zbylých 80 % si družstvo následně vyjedná v bance úvěr. Současně si fixuje úrokovou sazbu na pětileté období, proto i výše nájmu je fixována na 5 let. Pro zájemce se obvykle nabízí dvě možnosti splatnosti úvěru – 25 a 30 let. *„Na první schůzce vždy připravíme modelaci variant nákupu nemovitosti a zároveň variant výše nájemného,“* popisuje Radek Fürst a dodává: *„Filozofií našeho produktu ´BIDLI ve svém´ je, aby naši členové družstva měli od začátku pocit bydlení ve svém. Proto si uzavírají smlouvy na všechny služby spojené s bydlením na sebe (tedy plyn, vodu, energie, SVJ atd.). Současně jsou družstvem oprávněni k jednání za bytové družstvo vůči SVJ, účastní se členských schůzí SVJ a hlasují na nich o změnách v jejich domě.“*

**Jak zamezit rizikům?**

S každým nákupem nemovitosti je potřeba zohlednit také možná rizika. Ta se v případě družstevního bydlení ošetřují tak, že si klient objedná ocenění. *„V ocenění vypracovaném certifikovaným znalcem jsou rizika nemovitosti jasně definována a podle nich hledáme adekvátní řešení. Současně pro našeho člena družstva pohlídáme i právní stránku koupě, smluvní dokumentaci připravuje renomovaná advokátní kancelář.* *Naším cílem je poskytovat klientům podporu a hlídat možná úskalí v rámci všech fází družstevního bydlení. Na tyto činnosti jsme sestavili vlastní tým odborníků správy družstevního bydlení. Dále využíváme na míru vytvořený a propracovaným systém IT. V případě, že zjistíme neuhrazený nájem, okamžitě s členem družstva komunikujeme, aby nedošlo k prodlení,“* říká manažer družstevního bydlení Bidli holding.

**Odpovědi manažera družstevního bydlení Bidli holding Radka Fürsta na nejčastější otázky k družstevnímu bydlení:**

**Jaké jsou největší výhody družstevního bydlení?**

Jde o velmi jednoduchý proces. Nemusíte si sami vyřizovat hypoteční úvěr, v Bidli vše vyřídíme za klienta. Vysněné bydlení si můžete pořídit i ve vyšším věku. Členem družstva se může stát také cizinec. A především si nemovitost můžete převést po splnění podmínek dle stanov družstva do osobního vlastnictví.

**Jaké podmínky musí zájemce splnit při podávání žádosti o členství v družstvu?**

Členem bytového družstva se můžete stát v jakémkoliv věku. Zájemce tak musí mít akorát vybranou nemovitost, podat žádost o členství a doplnit ji základními dokumenty vztahující se k solventnosti, identifikaci klienta a nemovitosti.

**Může se členy družstva stát více členů domácnosti, obývajících společně jeden družstevní byt?**

U jedné nemovitosti lze evidovat až 4 členy. Každý z nich se stane vlastníkem 25% družstevního podílu. V dnešní době je samozřejmostí, že do bytového družstva lze vstoupit současně s partnerem. Členem družstva se může stát také jen jeden z manželů.

**Může být člen z družstva vyloučen?**

Ano, člen bytového družstva může být za jistých podmínek vyloučen. Ty jsou specifikovány ve schválených stanovách družstva. Nejvíce reálnou variantou je, že člen družstva nebude platit nájemné řádně a včas a nebude ani komunikovat. Po vyloučení člena bytového družstva se iniciuje prodej nemovitosti, kterou měl v nájmu, a poté proběhne s vyloučeným účetní vyrovnání.

**Jaká základní kritéria pro výběr družstevního bytu či domu by zájemci měli sledovat?**

Při výběru nemovitosti je důležité, aby se nacházela na území ČR, byla postavená, zkolaudovaná a zapsaná v katastru. Její faktický stav posoudí banka, nemovitost tak musí splňovat podmínku okamžitého nastěhování. Zájemce by si měl také vybírat v oblasti, kde bude chtít trvale žít.

**Jaké má člen družstva záruky, že o nemovitost nepřijde?**

Každé bytové družstvo financuje renomovaný bankovní ústav a ten si samozřejmě průběžně hlídá jeho ekonomiku. Současně má banka na nemovitosti vloženou zástavní smlouvu a nelze bez jejího vědomí s nemovitostí nakládat. Členovi družstva ale každopádně stanovy zajišťují, že bytové družstvo mu nemovitost převede do osobního vlastnictví.

**Mají členové družstva výhradní právo na odkoupení „svého“ bytu?**

Ano, člen družstva na začátku podepisuje nájemní smlouvu na dobu neurčitou s výhradním právem nájmu k nemovitosti, se kterou do bytového družstva vstoupil. Následně při splacení anuity a splnění podmínek družstva je možné nemovitost bezúplatně převést do osobního vlastnictví.

**Je možné nemovitost předčasně převést do osobního vlastnictví?**

Samozřejmě. Předtím je ale nutné uhradit zůstatek úvěru, který si bytové družstvo půjčilo na nákup nemovitosti. Při převodu je tak potřeba zvážit nastavené podmínky financování banky, protože při splátce mimo fixaci úvěru bývá vyčíslena sankce za předčasné splacení. Proto se doporučuje převod do osobního vlastnictví uskutečnit vždy k datu výročí fixace. K tomuto termínu banka nevyčíslí žádnou sankci a je tak možné i uhradit mimořádnou splátku zdarma. Následně stačí podat žádost o převedení nemovitosti bytovému družstvu, které se obvykle schvalují 2x ročně (na jaře a na podzim).

**Může člen družstva svůj byt pronajímat někomu jinému? A lze podíl prodat, případně jej zdědit?**

Družstevní nemovitost lze se souhlasem družstva podnajímat – ten vydává bez odkladu. V případě, že má člen družstva zájem svůj podíl prodat, je to také možné kdykoli během členství. Družstevní podíly jsou ze zákona rovněž předmětem dědického řízení.

**Pokud chce člen družstva například svůj byt rekonstruovat, potřebuje k tomu souhlas?**

Ano, jestliže má člen družstva zájem o rekonstrukci, je potřeba se vždy obrátit na družstvo a rozsah rekonstrukce konzultovat. Rekonstrukci malého rozsahu (například výměna kuchyňské linky či podhledů v obývacím pokoji) povoluje samo bytové družstvo. V případě většího rozsahu (například rekonstrukce půdních prostor nebo výměny oken podléhající stavebnímu povolení) je nutné, aby družstvo požádalo o souhlas financující banku.

[***BIDLI holding***](https://www.bidli.cz/)***, a.s.,*** *je největším komplexním projektem pro bydlení v České republice. Společnost jako jediná na trhu řeší kompletní škálu služeb – realitní činnost, hypoteční poradenství, rezidenční development, družstevní bydlení, pojištění, dodávku energií a fotovoltaických elektráren, výrobu dřevostaveb a nábytku i designové řešení interiéru. Klientovi je tak schopna zajistit nové bydlení i vše, co k němu potřebuje.*

***Další informace:***

**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Michaela Muczková, tel.: +420 778 543 041, michaela.muczkova@crestcom.cz

[**www.crestcom.cz**](http://www.crestcom.cz)**;** [**www.bidli.cz/druzstevni-bydleni**](http://www.bidli.cz/druzstevni-bydleni/)**; www.bidlivesvem.cz**

1. Anuita je nesplacená výše úvěru spojená s pořízením nemovitosti družstvem. Družstevník pravidelně splácí bytovému družstvu nájemné, jehož součástí je splátka úvěru v bance (složená ze dvou položek, splátky úroku a splátky části úvěru). S každou platbou nájemného se tedy na bytovém družstvu anuita (výše nesplaceného úvěru) snižuje. [↑](#footnote-ref-2)