

DNES reality

Strany F1-F4

Když kupujete družstevní byt

Družstevní byt je o pár set tisíc levnější než ten v osobním vlastnictví. Ale vy vlastníte jen členský podíl, **NEJSTE MAJITELEM** bytu, tím je družstvo.



Koupit či nekoupit? Družstevní byty jsou levnější, hůř si na ně ale budete půjčovat
FOTO: PROFIEMDIA.CZ

Kamila Hudečková

Zatímco byt v osobním vlastnictví je celý váš a můžete s ním nakládat, jak chcete, u družstevního vlastníte pouze podíl v družstvu, s nímž je spojeno právo na užívání bytu. Na byt ve vlastnictví dostanete bez potíží hypotéku, u družstevního je získání úvěru komplikované. A pokud si myslíte, že když byt prodáte, nebudete státu muset platit daně, vyvedeme vás z omylu – daň z příjmu v určitých případech zaplatíte.

Plus: Koupě a prodej jsou rychlé, nemusíte na katastr

Převod družstevního podílu nepodléhá registraci na katastru nemovitostí. „Výhodou při koupi či prodeji družstevního bytu je proto rychlost této operace.“ říká advokát Jiří Hartmann z kanceláře Hartmann, Jelínek, Fraňa a partneři. Převod družstevního podílu může být proveden během několika dnů, naopak na zápis do katastru u bytů v osobním vlastnictví se čeká i několik měsíců, hlavně v Praze.

Mínus: Neplatíte nájem? Družstvo váš byt může prodat

Majitelem bytu je družstvo a vy se musíte řídit jeho stanovami. Nemůžete dát byt do zástavy nebo s ním jinak disponovat bez vědomí družstva. „Například pronájem podléhá schválení družstva jako majitele domu a přístup jednotlivých družstev je v této oblasti značně odlišný,“ upozorňuje generální ředitel Českomoravské realitní Petr Vosmík. Také když budete chtít byt rekonstruovat, musíte nejprve žádat družstvo, teprve pak podat ohlášení na stavební úřad. A dokonce můžete o byt i přijít. A to v případě, když neplatíte nájem. Pak dostanete výpověď z bytu a budete vyloučeni z družstva, které byt může prodat.

Plus: Družstevní byty jsou levnější až o deset procent

Družstevní byty, na něž banky úvěr neposkytnou, bývají až o deset procent levnější než ty v osobním vlastnictví. Například třípokojový byt v osobním vlastnictví na pražském sídlišti Lužiny pořídíte za tři miliony, družstevní

bude o tři sta tisíc levnější. Pokud je byt těsně před převodem do vlastnictví, je úspora nižší, maximálně pětiprocentní, ale leckdy pouze dvouprocentní.

Mínus: Nevlastníte jinou nemovitost? Stěží získáte úvěr

Protože si kupujete jen podíl v družstvu, nemůžete ručit nemovitostí. A to je pro získání hypotéky klíčové. Banky vám vyjdou vstříc v případě, kdy se blíží převod bytu do osobního vlastnictví, většinou v horizontu jednoho roku. V tom případě hypotéku poskytnou. „Pokud si zájemce vezme úvěr na nemovitost, která přejde do vlastnictví později, musí se zaručit jinou nemovitostí, ručitelem nebo podepsat směnku bance,“ vysvětluje Petr Illetško, ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ.

Plus: Daň z převodu nemovitosti neplatíte

Protože nejste vlastníkem nemovitosti, pokud družstevní byt pro-

dáváte, neplatíte daň z převodu nemovitosti, která je při prodeji bytu v osobním vlastnictví povinná. Ušetříte tedy tři procenta ze sumy, kterou za byt dostanete, a to je například v případě bytu za tři miliony devadesát tisíc korun.

Mínus: Povinnost zaplatit daň z příjmů zůstává

Řada lidí se domnívá, že při takzvaném prodeji družstevního bytu nemusí platit žádné daně. To ale pravda není. Pokud členský podíl nevlastníte pět let a byt prodáte, máte povinnost zaplatit patnáctiprocentní daň z příjmu. Ještě existuje jedna výjimka, a to pokud příjem z prodeje družstevního podílu použijete pro získání vlastního bydlení. Avšak odborníci na nemovitosti upozorňují, že se placení daní lidé vyhýbají. Smlouva o převodu členských práv totiž nemusí obsahovat částku, za kolik je podíl v družstvu prodáván. Stačí zapsat jen klauzuli „za dohodnutou cenu“.

Výhody a nevýhody

- byt není ve vašem vlastnictví
- hůře budete shánět úvěr (hypotéku)
- zaplatíte několikatisícový poplatek za převod bytovému družstvu
- musíte dodržovat stanovy bytového družstva
- před rekonstrukcí bytu musíte žádat družstvo o souhlas
- nemůžete byt pronajmout, uzavřít můžete jen podnájemní smlouvu, a to ještě se souhlasem družstva
- družstvo může omezit převod členství cizincům či nezletilým

- + družstevní byty pořídíte za nižší pořizovací cenu
- + nemusíte žádat o zápis do katastru nemovitostí
- + družstvo nesmí prodej družstevního podílu zakázat, převod členských práv pouze zaznamená a zaeviduje
- + neplatí se žádná daň z převodu nemovitosti
- + družstvo se postará o pojištění domu, jeho úklid, o veřejná prostranství a další společné záležitosti