

16. 1. 2006

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Bytová družstva - staronový způsob investic do nemovitostí ?

Označit členství v bytovém družstvu jako investování do nemovitostí je možná odvážné, nicméně budeme -li vykládat určitý vztah k nemovitosti jako investování do ní, není to zcela nepřipadné (formulace „určitý vztah“ je nezbytná, vezmeme-li v úvahu, že člen bytového družstva kromě svého členství v bytovém družstvu a práva na nájem bytu nemá žádná práva k nemovitosti, ve které se byt nalézá a která je majetkem družstva).

Nicméně družstevní bydlení je fakticky považováno za určitou dobu bydlení vlastnického (pomineme-li rizika spojená s neuváženým rozhodováním vedení družstva) a tak dle mého názoru o určité podobě investování mluvit lze.

Konkrétně tedy pokud jde o družstevní výstavbu bytů a nové impulsy pro její případný rozvoj, je třeba zmínit jako zásadní změnu přijetí zákona č. [378/2005](#) Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. [190/2004](#) Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), dále jen „Zákon“).

Zákon upravuje podmínky, za kterých lze poskytnout bytovému družstvu z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení dotaci a úvěr na krytí části pořizovacích nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů na území České republiky, stejně jako postup při podání žádosti o podporu, při uzavírání smlouvy o poskytnutí podpory, podmínky při jejím využívání, kontrolu dodržování podmínek stanovených Zákonem a důsledky porušení těchto podmínek.

Zákon tak fakticky spoluvytváří podmínky pro další rozvoj bytové výstavby, otázkou samozřejmě je, nakolik bude Státní fond rozvoje bydlení fakticky schopen uspokojit případné žadatele o poskytnutí dotace.

Podporu podle Zákonu lze poskytnout pouze bytovému družstvu, které splňuje podmínky stanovené Zákonem a financuje výstavbu družstevních bytů do svého vlastnictví za finanční účasti svých členů podle Zákonu. Vláda stanovila nařízením finanční částky, které se použijí pro výpočet výše dotace a úvěru podle Zákonu (Nařízení vlády má číslo 465/2005 Sb. a říká, že pro výpočet výše dotace podle Zákonu činí finanční částka 100 000 Kč na 1 byt a pro výpočet výše úvěru podle Zákonu činí finanční částka nejvýše 700 000 Kč na 1 byt. Úvěr je pak podle nařízení vlády splatný do 20 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním a vyčerpané prostředky úvěru se úročí úrokovou sazbou 3 % ročně. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení jeho čerpání.)

Finanční prostředky poskytnuté podpory pak nelze sdružit s finančními prostředky jiné osoby, za sdružení prostředků se ale nepovažují členský vklad nebo bankovní úvěr. Zákon stanoví rovněž i Práva a povinnosti člena bytového družstva, které je příjemcem podpory, stejně tak jako i podmínky zatěžování majetku a nakládání s majetkem bytového družstva, které je příjemcem podpory.

Členem bytového družstva, které je příjemcem podpory, může být pouze zletilá fyzická osoba (podmínka zletilosti nemusí být splněna v případě přechodu práv), která se zavázala ke splacení dalšího členského vztahu ve smyslu Zákonu. Za určitých, Zákonem definovaných podmínek může být členem družstva i další bytové družstvo, které se neúčastní na výstavbě družstevních bytů s podporou Zákonu.

Předmětem činnosti bytového družstva, které je příjemcem podpory, mohou být pouze činnosti spojené se zajišťováním bydlení členů družstva, jak je specifikuje Zákon, bytové družstvo, které je příjemcem podpory, se nesmí přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo na jiné činnosti jiných podnikajících osob nebo být jejich společníkem nebo členem.

Pokud se jedná o nakládání s byty, které by byly postaveny s poskytnutím podpory, bytové družstvo, které je

příjemcem podpory, není oprávněno provádět žádné úkony, na jejichž základě by bylo možné byty či dům převádět na jiné osoby, ani provést změny v užívání bytů na jiné účely, než na účely bydlení. Závazky bytového družstva vyplývající z titulu přijaté podpory lze ukončit po uplynutí 20 let od počátku splácení úvěru, a to pouze v případě, pokud ze strany bytového družstva došlo k vrácení podpory ve formě dotace a nesplacené části úvěru, poskytnuté podle Zákona a ze strany bytového družstva a došlo-li i k vyrovnání dalších závazků vůči Státnímu fondu rozvoje bydlení.

Členská schůze bytového družstva, které je příjemcem podpory, může po uplynutí 20 let od počátku splácení úvěru rozhodnout, že nechce být, ve vztahu k některým družstevním bytům postaveným s podporou podle tohoto zákona, dále vázána ustanoveními tohoto zákona. Rozhodnutí je pak platné pouze v případě, vrátí-li bytové družstvo, které je příjemcem podpory, v plném rozsahu podporu poskytnutou na výstavbu těchto družstevních bytů a vyrovná-li vůči Státnímu fondu rozvoje bydlení své případné další závazky spojené s výstavbou těchto družstevních bytů.

Závěrem snad mohu pouze uvést, že se domnívám, že účast v bytovém družstvu, které realizuje výstavbu bytů za pomoci finančních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení může být v případě úspěšné realizace velice zajímavou investicí, byť za investici v pravém slova smyslu být považována nemůže.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)