

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

Jak si pořídit družstevní byt

Pohled na problematiku s cílem upozornit na možná úskalí, která mohou být s převodem družstevního bytu spojena.

Jednou z alternativ řešení bytové situace může být kromě nákupu bytu v osobním vlastnictví i tzv. koupě družstevního bytu. V praxi se spíše setkáme s označením „převod členských práv a povinností k družstevnímu bytu spojených s členstvím v bytovém družstvu a s právem nájmu k tomuto bytu“. Na první pohled se zdá, že se jedná o krkolomný právní obrat, který každého zájemce o koupi družstevního bytu hned po jeho přečtení spíše odradí. V porovnání s koupí bytu do osobního vlastnictví je však převod členských práv a povinností jednodušší. Přesto lze jen doporučit velkou dávku obezřetnosti, aby došlo ke skutečně platnému převodu.

Družstevním bytem se označuje byt, jehož vlastníkem je konkrétní právnická osoba - bytové družstvo. Bytové družstvo pak dává svým členům jednotlivé byty do nájmu, a to za účelem uspokojování jejich bytových potřeb.

Na co si dát pozor

Každý zájemce o koupi družstevního bytu si musí v první řadě uvědomit, že se automaticky **nestává vlastníkem nemovitosti** v tom pravém slova smyslu, jak to například chápeme při pořízení rodinného domu nebo bytu v osobním vlastnictví. Ve skutečnosti získává „pouze“ **právo nájmu k tomuto bytu**. Než ale k tomuto kroku dospějete, měli byste ve vlastním zájmu posoudit několik důležitých faktorů, které mohou zcela zásadně ovlivnit vaši následnou spokojenost či nespokojenost s uskutečněným převodem.

Asi každého při převodu družstevního bytu zajímá peněžní hodnota členských práv a povinností, která je převodcem požadována. Obecně lze vycházet z toho, že ceny družstevních bytů se v rámci naší republiky různí podle lokalit. Obvykle jsou ceny o 5-15% nižší oproti totožným bytům, u nichž jde o převod do osobního vlastnictví, přičemž komfort bydlení může být prakticky totožný. Navíc v řadě družstevních bytů, které vznikly privatizací státního majetku, máte slušnou šanci, že dříve nebo později byt do osobního vlastnictví získáte.

Ještě před samotným podpisem dohody o převodu členských práv a povinností se seznamte s jednotlivými platbami za jednotlivé služby. Jedná se například o vodné a stočné, dodávky tepla a teplé vody a v neposlední řadě o příspěvek do fondu oprav. Zajímat by vás také měla výše zatím nesplaceného investičního úvěru (tzv. anuity), který byl poskytnut danému bytovému družstvu na výstavbu bytového domu.

Zjistěte si hodnotu družstevního podílu

Asi každého při převodu družstevního bytu zajímá peněžní hodnota členských práv a povinností, která je převodcem požadována. Obecně lze vycházet z toho, že ceny družstevních bytů se v rámci naší republiky různí podle lokalit. Obvykle jsou ceny o 5-15% nižší oproti totožným bytům, u nichž jde o převod do osobního vlastnictví, přičemž komfort bydlení může být prakticky totožný. Navíc v řadě družstevních bytů, které vznikly privatizací státního majetku, máte slušnou šanci, že dříve nebo později byt do osobního vlastnictví získáte.

Seznamte se s platbami za služby

Ještě před samotným podpisem dohody o převodu členských práv a povinností se seznámte s jednotlivými platbami za jednotlivé služby. Jedná se například o vodné a stočné, dodávky tepla a teplé vody a v neposlední řadě o příspěvek do fondu oprav.

Ověřte si výši závazků družstva

Zajímat by vás také měla výše zatím nesplaceného investičního úvěru (tzv. anuity), který byl poskytnut danému bytovému družstvu na výstavbu bytového domu.

Družstevní byt nepotřebuje kupní smlouvu

Narozdíl od pořizování bytu v osobním vlastnictví není při pořízení družstevního bytu nutno sepisovat kupní smlouvu. Další výhodou je fakt, že jak převodce, tak i nabyvatel nemusí čekat až několik měsíců na zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí. Vlastní převod družstevního bytu probíhá tak, že zájemce uzavře se stávajícím členem bytového družstva dohodu o převodu členských práv a povinností, se kterými je spojeno právo nájmu bytu ve vlastnictví bytového družstva.

Na co byste neměli zapomenout

Z praktických zkušeností se osvědčilo následujícímu schéma „Dohody o převodu členských práv a povinností“:

1. Označení smluvních stran – převodce a nabyvatele (jméno a příjmení, rodné číslo, trvalé bydliště)
2. Označení bytového družstva, jehož je převodce členem (dle výpisu z obchodního rejstříku)
3. Definice práv a povinností, jež jsou s členstvím v družstvu spojena (zejména právo nájmu k bytu č. ... nacházejícím se v domě č.p. ... ve ..., který se nachází v ... nadzemním podlaží uvedeného domu o velikosti 1+2 s celkovou obytnou plochou ... m²).
4. Ustanovení o vlastním předmětu dohody - převod členských práv a povinností včetně práva nájmu k výše uvedenému bytu.
5. Peněžní vyjádření hodnoty členského podílu včetně způsobu a termínu jeho úhrady.
6. Prohlášení převodce o tom, že:
 - členský podíl není zatížen žádnými právy třetích osob,
 - nemá vůči bytovému družstvu žádné závazky,
 - nemá dluhy vyplývající z dosavadního užívání a nájmu bytu.
7. Sjednání platnosti a účinnosti dohody a deklarace svobodné vůle k uzavření tohoto právního úkonu.
8. Datum, měsíc a rok uzavření dohody s úředně ověřenými podpisy smluvních stran.

Tímto krokem je celá záležitost mezi převodcem a nabyvatelem uzavřena, protože převod členských práv a povinností ze zákona nepodléhá schválení v daném bytovém družstvu (§230 obchodního zákoníku). Ve skutečnosti stačí tuto dohodu předložit na ústředí bytového družstva, které je následně

povinně provést změnu v evidenci svých členů a s novým členem uzavřít nájemní smlouvu.

Ušetříte i za daň

Jak jsem již uvedl, převod družstevního bytu ve své podstatě není převodem bytu jako takového, ale jde pouze o převod členství v bytovém družstvu, i když za úplatu. Z tohoto důvodu prodej družstevního bytu nepodléhá dani z převodu nemovitosti, protože daný byt nadále zůstává v majetku bytového družstva a změna jejích členů nemá na vlastnictví objektu ani na zápis v katastru nemovitosti žádný vliv.

Zdroj: Osobní finance, Lubomír Hladiš