



DRUŽSTEVNÍ BYTY JAKO INVESTICE

Ještě donedávna se zdálo, že družstevní byty budou brzo minulostí. Jenže v poslední době výstavba nemovitostí tohoto typu znovu ožívá. Stále více lidí v souvislosti s dopady krize nedosáhne na vysokou hypotéku. Družstevní byty tak mohou být pro ně vhodnou alternativou, jak vyřešit bydlení.

V advokátní kanceláři HAVEL & PARTNERS také stále častěji pozorujeme, že zajímavou příležitostí se stávají družstevní byty i pro investory. Na tento trend už reagují i developéři. V rámci konkrétních developerských projektů zakládají bytová družstva a stále častěji nabízejí tento typ vlastnictví bytu.

Počet družstevních bytů v posledních letech klesal, mezi roky 2005 – 2017 to bylo o více než 40 %. Lidé vnímali takovou formu vlastnictví jen jako přechodnou, a vypadalo to dokonce, že během následujících 20 až

30 let pravděpodobně úplně zmizí družstevní byty z realitní mapy a všechna bytová družstva zaniknou. Teď ale pozorujeme, že se tento trend obrací a družstevní bydlení se znovu dostává do hledáčku zájmu developerů i investorů. Pořídit si vlastní byt totiž představuje v dnešní době nemalou finanční investici. Některá omezení hypoték způsobila, že mnoho lidí tak nedosáhne na vysokou hypotéku, kterou chtějí vlastní bydlení financovat. Pak může být řešením právě družstevní byt.

NÍZKÝ VKLAD A BYDLENÍ JE VYŘEŠENO

Na rozdíl od koupě bytu do osobního vlastnictví je s členstvím v bytovém družstvu spojen relativně nízký vstupní náklad v podobě základního a zpravidla dalšího členského vkladu. Následně člen družstva hradí pravidelnou měsíční splátku (tzv. anuitu) svého podílu na celkové nesplacené části úvěru, který se vztahuje k užívanému bytu.

Družstevník tedy sice není vlastníkem bytu, ale jeho uživatelem, na druhou stranu je ale také bydlení dostupnější. Oproti čistě nájemnímu

bydlení navíc hodnota členských podílů v bytových družstvech roste v čase a velkou motivací pro členy družstva může být i fakt, že po splacení anuity přejde byt do jejich osobního vlastnictví.

A zdaleka už nejde jen o byty ve staré zástavbě. Pořídít se takto dá i nový byt v atraktivní lokalitě. Developeři totiž stále častěji nabízejí v nových projektech i tento typ vlastnictví, v některých dokonce už družstevní byty považují nad počtem nabízených bytů do osobního vlastnictví.

DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ V ZÁJMU REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

V souvislosti s družstevním vlastnictvím jsme zaznamenali i další trend, který znovu využívá potenciálu družstevního bydlení. Silná konkurence na trhu realitních kanceláří a přebytek volných finančních prostředků vytváří totiž prostor pro nové produkty a využití bytových družstev pro pořízování nemovitostí jako investic.

Některé realitní kanceláře tak nabízejí službu, kdy vytipují vhodný bytový dům a ten pak koupí bytové družstvo složené pro tento účel z členů (investorů). Investici financují členové z členských vkladů a z větší části z úvěru. Realitní kancelář následně obstará i nájemníky, kteří platí členům družstva nájemné.

V této souvislosti je možné si položit otázku, proč investoři volí formu bytového družstva, a ne třeba společnost s ručením nebo akciovou společností. Důvodem je zřejmě snadnější poskytování vkladů do vlastního kapitálu družstva (stačí pouze převzít závazek), zákonem zaručená převoditelnost členského podílu a v neposlední řadě může být důvodem i anonymita.

SNADNÝ PŘEVOD

Na rozdíl od společenství vlastníků má bytové družstvo vůči svým členům silnější postavení. V případě podstatného porušování stanov, třeba když člen nehradí anuitní splátky úvěru nebo další platby spojené s užíváním bytu, může ho pak bytové družstvo vyloučit.

Uvolněný členský podíl může následně získat nový člen, který do bytového družstva vstoupí na základě přihlášky a uhrazení základního, případně dalšího členského vkladu. Tím jsou ostatní členové družstva chráněni proti neplatičům lépe než v případě společenství vlastníků. Převod je přitom mnohem jednodušší než u bytů v osobním vlastnictví. Není třeba nic zapisovat do katastru nemovitostí. Uzavře se smlouva o převodu družstevního podílu s kupujícím a tuto smlouvu družstvo zaregistruje ve své databázi.

Toto ekonomické nastavení bytového družstva je jeho silnou stránkou. Ve spojení s poměrně

neformálním a rychlým převodem členského podílu z jednoho člena na druhého představují tedy družstevní byty i relativně velmi hodnotné aktivum.

PODPORA VÝSTAVBY DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ PŘEŠLAPUJE NA MÍSTĚ

Ještě atraktivnější by se mohly družstevní byty stát v případě státní podpory. Zvýšení počtu družstevních bytů se očekávalo v souvislosti s přijetím zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů, který vytvořil právní rámec pro poskytování podpory na výstavbu družstevních bytů na území České republiky.

Nařízení vlády k tomuto zákonu předpokládalo, že dotace podle citovaného zákona může činit až 100 000 Kč na byt a v případě úvěru až 700 000 Kč na byt. V praxi se však tento záměr zatím nepodařilo naplnit. V současné době dokonce Státní fond podpory investic nemá pro tento účel vypsany žádný program, který by družstevní bydlení podporoval.

A neuspěl ani plánovaný Projekt dostupného družstevního bydlení v hlavním městě Praze, v rámci kterého město chtělo bezúplatně poskytovat pozemky pro výstavbu družstevních bytů. Přestože se tento projekt nakonec nerealizoval, mohl by být inspirací pro jiná města a obce, která se na rozdíl od Prahy potýkají s odlivem svých občanů do větších měst.

Největší česko-slovenská advokátní kancelář HAVEL & PARTNERS má pro právo nemovitostí a stavební právo specializovaný tým 30 právníků, včetně 6 partnerů kanceláře, který poskytuje komplexní právní služby při nemovitostních projektech privátního i veřejného sektoru, a to ve všech aspektech obchodování s nemovitostmi a investičních projektů.

KLÍČOVÉ KONTAKTY PRO OBLAST NEMOVITOSTÍ:



JAROSLAV HAVEL řídící
partner HAVEL & PARTNERS



JOSEF ADAM
partner HAVEL & PARTNERS



VÁCLAV AUDEŠ
partner HAVEL & PARTNERS



LUKÁŠ SYROVÝ
partner HAVEL & PARTNERS