



Českomoravská realitní a.s. Napsali o nás



Když kupujete družstevní byt (Mladá fronta DNES - 5.3.2008)

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.

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, Fráňa 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.

Minus: 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 třípokojevý 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.