

BYDLENÍ S PŘÍRODOU

Družstevní bydlení bez mýtů

Co byste měli vědět, než se rozhodnete jakým způsobem si pořídíte vlastní domov. Jak funguje, odkud pochází a jestli dává smysl právě pro vás.



ÚVOD

Tato brožura vznikla kvůli jedné větě

„Družstevní byt? To přece pořádně nevlastníte.“

Tuhle větu slyšíme pořád. Od rodičů, od kolegů v práci, od kamaráda, který o tom něco četl. A je to škoda, protože za tou jednou větou se schovává spousta rodin, které kvůli ní minuly dostupnou cestu k vlastnímu bydlení.

Tato brožura nemá být skrytá reklama. Má vám poskytnout informace k vlastnímu rozhodnutí. Tedy srozumitelné vysvětlení, jak družstevní bydlení funguje, odkud pochází a kdy se vyplatí. A kdy naopak ne.

Až dočtete poslední řádek, budete vědět víc než většina lidí, kteří o družstevním bydlení mluví. A hlavně se budete umět rozhodnout sami.

KAPITOLA 1

Proč zase slyšíte o družstevním bydlení

Ještě před deseti lety bylo slovo „družstevní“ skoro hanlivé označení. Dnes ho potkáváte v inzerátech, v novinách i u kávy s kamarády. Co se změnilo?

Změnila se matematika bydlení. Ceny bytů vyrostly rychleji než platy. Hypotéka, která byla dřív formalita, je teď pro mladou rodinu náročná překážka. Banka chce vysoký příjem, dlouhou historii a pořádnou rezervu. A nájem? Ten je sice flexibilní, ale každá zaplacená koruna mizí v cizí kapse a smlouvu vám můžou téměř kdykoli vypovědět.

Mezi „získám hypotéku“ a „budu věčně platit nájem“ vznikla díra. A přesně do téhle díry se vrací model, který tu už jednou skvěle fungoval. Družstevní bydlení.

Družstevní bydlení **není nouzové řešení pro ty, kdo na nic jiného nedosáhnou.**

Je to plnohodnotná, osvědčená cesta. A v zemích, které považujeme za vzor kvality bydlení, je naprosto běžná.

Nejdřív ale máte právo vědět, že nesázíte na žádný experiment.

KAPITOLA 2

Sto padesát let, které vám dodají klid

Když vám někdo nabízí způsob, jak bydlet, první otázka v hlavě zní: „A není to nějaký podvod nebo novota, na které se mám spálit zrovna já?“ Férová otázka. Tady je odpověď.

Začalo to v 19. století

Družstevní myšlenka se zrodila v polovině 19. století jako odpověď na chaos, který přinesla průmyslová revoluce. Lidé zjistili, že to, na co sám nedosáhne jednatel, zvládnou společně. Za první moderní družstvo na světě se považuje spolek tkalců v anglickém Rochdale z roku 1844.

České země byly u toho prakticky od začátku. Tradice českého družstevnictví patří k nejstarším na světě a sahá až do roku 1847. Nejsme žádný opozdilec, který okoukal model od jiných. Patříme k zakladatelům. První bytová družstva vznikala v českých zemích už v 80. letech 19. století.

Zlatý věk za první republiky

Skutečný rozkvět přišel s Československou republikou. V roce 1924 už úřady evidovaly přes tisíc bytových družstev s téměř osmdesáti tisíci členy. V polovině dvacátých let bydlelo v družstevních bytech a domech přes devadesát tisíc lidí.

A nebyla to žádná chudinská nouzovka. Družstevní domy té doby byly naopak nadstandard. Novostavby, kde měl každý byt vlastní záchod a koupelnu, což tehdy zdaleka nebylo samozřejmé. Meziválečné československé bytové družstevnictví bylo považováno za jedno z nejvyspělejších v celé Evropě.

Družstevní bydlení = známka kvality

V zemích, které bereme jako vzor kvalitního bydlení, je družstevní byt naprosto běžný. A prestižní. Ve Vídni, kterou žebříčky pravidelně řadí mezi nejlepší města pro život, připadá na družstevní bydlení zhruba pětina celého bytového fondu. A ve Švýcarsku družstva už desítky let nabízejí třetí cestu mezi nájmem a osobním vlastnictvím.

To, co u nás někdo odbude větou „to se nevyplatí“, považují ve Vídni a Curychu za jeden z nejlepších způsobů, jak bydlet. Sází na model, který přečkal měnové reformy, změny režimů i hospodářské krize.

SROVNÁNÍ

Dvě cesty k vlastnímu bytu

Vlastnický byt na hypotéku a družstevní byt vedou na konci ke stejnému cíli. Cesta je ale jiná. A v té cestě je celý rozdíl.

Vlastnický byt

NA HYPOTÉKU

- ✓ Byt máte hned zapsaný v katastru na své jméno.
- ! Ale s plombou banky. Na katastru visí zástavní právo.
- ! Hypotéku si obléknete na začátku a vláčíte ji jako závaží až do konce.
- ! Musíte ji doplatit. Převod na někoho jiného je komplikovaný a stojí peníze.
- ! Banka řeší vaše příjmy, historii i každou změnu.

Družstevní byt

PODÍL V DRUŽSTVU

- ✓ Na začátku nemáte byt v katastru, ale bezpečně vlastníte podíl.
- ✓ Splácíte svůj byt a po splacení si ho převedete do osobního vlastnictví.
- ✓ Po cestě jste svobodní. Podíl kdykoli převedete bez složité administrativy.
- ✓ Nejste dlužník banky. Úvěr nese družstvo.
- ✓ Na začátku zaplatíte cokoli od 20 % nahoru a podle toho si určíte splátky.

Hypotéka je závaží, družstevní podíl je spoření

U vlastnického bytu si **hypotéku oblékáte jako závaží, se kterým jste spojení po celou dobu splácení**. Celou dobu vás váže závazek ji doplatit, jinak vás to stojí další peníze.

U družstevního bytu je to jiné. **Podíl je jako spoření** na jehož konci získáte do vlastnictví byt, ve kterém celou dobu splácení bydlíte. A po cestě nejste nikde uzamčení. Kdykoli můžete podíl převést, bez vyjednávání s bankou. Pokud jste navíc investor, můžete si takových bytů za počátečních 20% pořídit několik.

KAPITOLA 3

Jak to funguje, krok za krokem

Družstevní financování zní složitě jen do chvíle, než vám ho někdo vysvětlí jednoduše. Tak pojďme jednoduše.

Základní princip

Dům nestaví developer, který vám ho pak prodá. Dům staví **bytové družstvo** a vy se stanete jeho členem. Pro každý projekt se obvykle zakládá samostatné družstvo, takže přesně víte, kam vaše peníze jdou a o čem spolurozhodujete.

Jako člen družstva nevlastníte přímo byt s číslem dveří, ale **podíl v družstvu**, který tomu konkrétnímu bytu odpovídá. To není slabší forma vlastnictví. Je jen jiná.

Co platíte

Na začátku složíte **vstupní podíl**, typicky kolem 20 až 25 % z ceny bytu, plus jednorázový příspěvek družstvu. Zbytek ceny se nesplácí bance jako vaše osobní hypotéka, ale družstvu formou **anuitních splátek** rozložených na delší dobu, běžně 35 až 40 let, které začínají až od chvíle, kdy byt převezmete.

Pokud na začátku složíte víc než povinný podíl, vaše měsíční splátky budou odpovídajícím způsobem nižší. Máte to tedy částečně ve svých rukou.

Kdo si bere úvěr a proč je to dobrá zpráva

Úvěr na stavbu celého domu si bere **družstvo, ne vy**. Vy nejste dlužníkem banky. Úvěr je vázaný na byt, ne na vaši osobu.

Nemusíte bance dokládat výši příjmů. Neprocházíte schvalováním hypotéky. A ve vašem osobním bankovním profilu nefiguruje milionový dluh. Pro spoustu rodin, OSVČ podnikatelů nebo seniorů je tohle ten rozdíl mezi „nedosáhneme“ a „zvládneme to“.

Novinka, která družstva srovnává s hypotékami

Od zdaňovacího období roku 2026 si **člen družstva může odečíst z daní úroky z úvěru bytového družstva**, a to v poměru podle svého podílu. Dřív tahle výhoda patřila jen majitelům s hypotékou.

Pravidla jsou teď v zásadě srovnatelná s hypotékou. Odečíst lze úrokovou část splátek až do limitu 150 000 Kč ročně, což při základní sazbě daně znamená úsporu až 22 500 Kč za rok. Platí to pro byt, ve kterém bydlíte vy nebo vaši blízcí, ne pro byt pořízený jako investice k pronájmu. Poprvé si odpočet uplatníte v daňovém přiznání za rok 2026, tedy na začátku roku 2027.

Co se děje po splacení

Až je úvěr družstva splacený, členové se zpravidla dohodnou, že si **byty převedou do osobního vlastnictví**. Z družstevního podílu se tak může stát klasický byt v katastru na vaše jméno. Družstevní bydlení tedy nemusí být konečná stanice.

5



KAPITOLA 4

Sedm nejčastějších obav

Pojďme na rovinu rozebrat to, co lidem leží v hlavě. Žádné kličky.

- 1 „Družstevní byt vlastně nevlastním.“**

Vlastníte podíl v družstvu, který odpovídá vašemu bytu. Je to váš majetek. Můžete ho prodat, zdědit, darovat dětem. Nejste v nájmu u cizího majitele, jste spolumajitel domu.
- 2 „Co když družstvo zkrachuje a já přijdu o byt?“**

Úvěr je vázaný na byt a na družstvo, ne na vás osobně. Družstvo nepodniká rizikově za účelem zisku jako standardní firma. Jeho jediným úkolem je spravovat váš dům. Jako člen máte navíc právo spolurozhodovat o tom, kdo ho vede.
- 3 „Je to závazek napořád, nemůžu z toho ven.“**

Můžete, a kdykoli. Svůj podíl lze za úplatu převést na někoho jiného. A to i v době, kdy ještě není úvěr splacený. Nejste nikde zamčení.
- 4 „Musím dokládat příjmy a projít hypotékou.“**

Nemusíte. Vaše osobní bonita banku nezajímá, protože dlužníkem je družstvo. Dosáhnou tak na něj i lidé s nepravidelným příjmem nebo ve vyšším věku.
- 5 „Splácení na desítky let. Co když se to nestihne za můj život?“**

Nevadí. Nesplacený byt můžete kdykoli převést na někoho dalšího. Třeba zdarma na děti, nebo za úplatu na kohokoli jiného. Hodnota, kterou jste vložili, nemizí.
- 6 „Je to nějaká stará socialistická věc.“**

Naopak. Kořeny má v 19. století a v meziválečném Československu patřilo družstevnictví ke špičce Evropy. Socialismus byl jen mezihra, která myšlenku zdeformovala. Dnešní model je moderní a právně ošetřený.
- 7 „Družstevní bydlení znamená horší byty.“**

Tahle představa neodpovídá realitě. Už za první republiky byly družstevní domy nadstandardem a ve Vídni dnes patří k tomu nejžádanějšímu. Kvalita je věcí konkrétního projektu, ne formy vlastnictví.

KAPITOLA 5

Pro koho dává smysl a pro koho ne

A teď něco, co možná od prodejce nečekáte. Ne pro každého je družstevní bydlení ideální. Chceme, abyste se rozhodli správně.

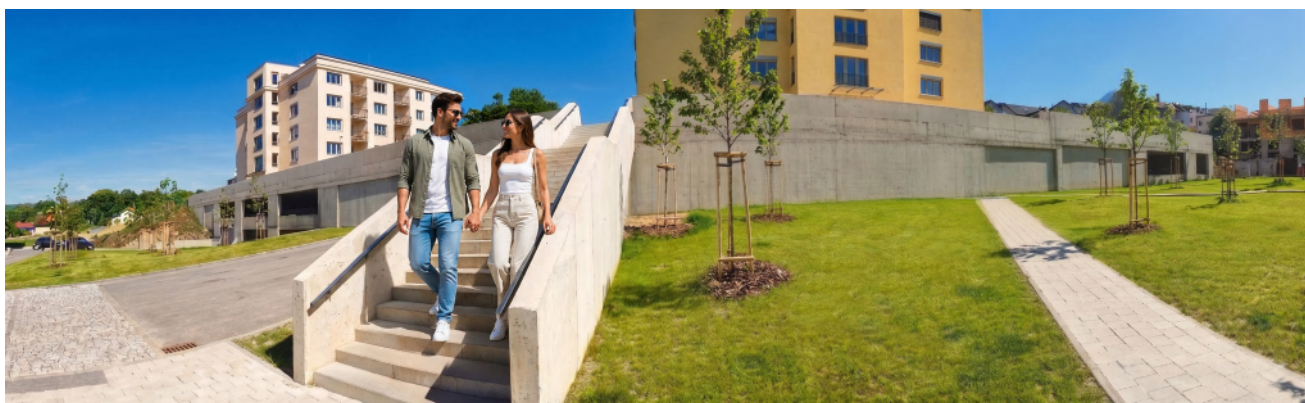
Družstevní byt vám pravděpodobně sedne, pokud

- Chcete vlastní stabilní bydlení, ale na hypotéku zatím nedosáhnete kvůli příjmu, historii nebo požadované rezervě.
- Vadí vám platit nájem do cizího a chcete, aby vaše peníze budovaly váš majetek.
- Hledáte předvídatelnost a klid místo nejistoty nájemní smlouvy.
- Nemáte problém s tím, že plné vlastnictví v katastru přijde až po splacení.

Družstevní byt možná není pro vás, pokud

- Trváte na tom mít byt zapsaný v katastru na své jméno hned od prvního dne.
- Plánujete byt využívat pro krátkodobé pronájmy jako je Aibnb. Družstva mívají vlastní pravidla pro krátkodobé pronájmy a je potřeba si je ověřit.
- Z nějakého důvodu prostě chcete hypotéku a osobní vlastnictví je pro vás zásadní hodnota sama o sobě.

Žádný model není univerzální. Dobrá zpráva je, že teď už víte, do které skupiny patříte. A to je přesně ten okamžik, kdy se rozhoduje dobře.



ZÁVĚR

Co dál, až budete chtít

Družstevní bydlení je osvědčená cesta s nejdelší tradicí na světě, neřekně experiment. Dům staví družstvo, vy se stanete jeho členem, složíte vstupní podíl a zbytek splácíte v klidném tempu, bez vlastní hypotéky a bez dokládání příjmů. Váš podíl je váš majetek. Můžete ho prodat, zdědit i převést. A po splacení se z něj zpravidla stane byt v osobním vlastnictví.

Není to řešení pro každého. Ale pro spoustu rodin je to ten chybějící kousek mezi levným nájmem a nedosažitelnou hypotékou.

Spočítáme vám model financování na míru

Podle vašich reálných možností. Zdarma a nezávazně. Uvidíte konkrétní čísla pro konkrétní byt a teprve pak se rozhodnete, jestli do toho jít. Žádný závazek jen informace.

Bydlení s přírodou

tel: 737 222 302 e-mail: bydlenisprirodou@sbdpraha.cz

www.bydlenisprirodou.cz

Tento text má informativní charakter a vysvětluje obecný princip družstevního bydlení. Konkrétní podmínky, ceny a parametry se u jednotlivých projektů mohou lišit.