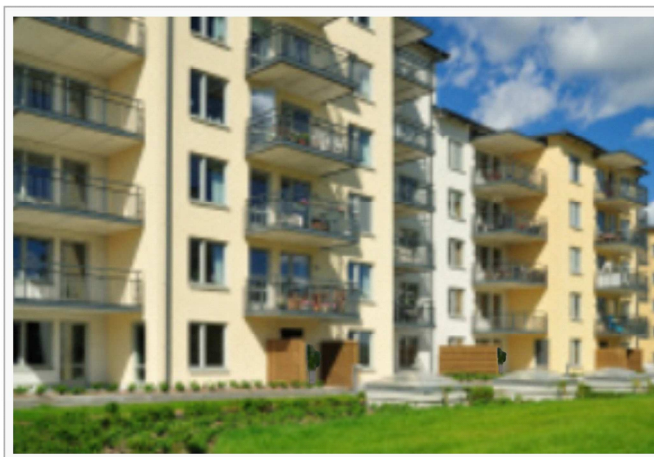




KOUPĚ BYTU v DV od A do Z

průvodce pro kupující

aktualizováno: listopad 2016



Koupě bytu v družstevním vlastnictví od A do Z

Pokud jste se rozhodli koupit byt v družstevním vlastnictví a chcete si tak splnit jeden ze svých životních snů, pak jsme právě pro vás připravili průvodce, který vás celým procesem koupě provede od A do Z. Tedy od samotné podstaty a **specifik družstevního bydlení**, přes strategii koupě bytu, vyhledání, prohlídky, až po samotnou smlouvu o převodu družstevního podílu a následného převzetí bytu. Opomenuty nezůstanou ani povinnosti, které s nákupem družstevního bytu (dále možno jen „byt“) souvisejí, jak v průběhu koupě, tak po převzetí bytu. Pevně věříme, že tento průvodce plný návodů, tipů a doporučení bude vaším spolehlivým pomocníkem a cesta k vašemu vysněnému bytu bude tak snazší a hlavně bezpečnější!

Obsah

1. Podstata družstevního bydlení	5
2. Specifika koupě bytu v DV (resp. koupě družstevních práv)	7
3. Výhody a nevýhody koupě bytu v DV	9
4. Základní kritéria pro výběr bytu	10
5. Jak a kde hledat byt k nákupu?	11
6. Financování koupě bytu v DV	13
7. Vyjasnění parametrů pro kupovaný byt	15
8. Odborná pomoc	16
9. Ověření informací před prohlídkou	17
10. První prohlídka bytu	19
11. Co by mělo předcházet finálnímu rozhodnutí?	20
12. Vyjednávání o ceně	24
13. Rezervační smlouva	25
14. Smlouva o budoucí smlouvě o převodu družstevního podílu	27
15. Smlouva o převodu družstevního podílu	28
16. Úschova peněz	29
17. Předání bytu a následné povinnosti	31
18. Stěhování – rady, tipy	35

Upozornění: informace v tomto dokumentu (průvodci) byly aktuální ke dni jeho vytvoření / aktualizace (uvedeno na titulní straně dokumentu).

Copyright © Česká asociace pro nemovitosti, z.s. (IČ: 04463609). Šíření, kopírování nebo jiná forma zveřejňování tohoto písemného dokumentu nebo jeho částí je bez souhlasu autora výslovně zakázáno.

Realitní realita, harmonogram pro koupi

Dříve, než se pustíte do samotného procesu „koupě“ vysněného družstevního bytu, seznamte se s realitou na českém realitním trhu vč. přibližného časového harmonogramu nutného pro koupi bytu v družstevním vlastnictví.

Koupě bytu obecně (bez ohledu na to, zda je v osobním či družstevním vlastnictví) je celkem **zásadním životním rozhodnutím**, které zcela určitě ovlivní vaši budoucnost (ať již změnou lokality tak i vydáním značného obnosu financí či uvázání se finančnímu domu na několik desítek let).

Dle **vlastní motivace** ke koupi bytu by měla být zvolena i správná strategie koupě nemovitosti (v našem případě koupě práv k družstevnímu bytu). Ať již kupujete sami nebo za účasti realitního experta, je dobré znát celý proces koupě, vše důkladně zvážit a připravit se. Připravený kupující zpravidla projde realitní transakcí bezpečně a ušetří nemalé finanční prostředky.

Mějte na paměti, že proces koupě bytu resp. převodu členských práv, je procesem specifickým, že pořízení takového bytu se nestáváte vlastníky daného bytu, že nemusíte řešit procesy spojené s katastrem nemovitostí a že rady a doporučení přátel, kamarádů, kteří historicky koupili byt v osobním vlastnictví, budou nepoužitelné.

Pokud se nerozhodnete projít realitní transakcí „převod práv k družstevnímu bytu“ s realitním expertem, vězte, že budete na celou realitní transakci sami. Proti vám často bude převodce práv k družstevnímu bytu („prodávající“), který zpravidla bude mít o daném převodu stejné vědomosti, jako vy. Nebo realitní makléř, který je „najatý“ převodcem (prodávajícím) a který hájí primárně zájmy převodce.

Přibližně 50% nemovitostí v České republice je prodáno za účasti zprostředkovatele – realitního makléře, tedy je velká šance, že v rámci realitní transakce budete jednat se zprostředkovatelem, tedy realitním makléřem. Kvalita realitních makléřů se však různí a tak se musíte mít o to více na pozoru.

Stručné informace o českém realitním trhu: v ČR je nejvíce realitních makléřů na počet obyvatel v celé EU - aktuálně přibližně 20 000 makléřů. Máme přes 2 500 aktivních realitních kanceláří. Proto výběr není jednoduchý. Realitní trh není nikým regulován (vláda ČR v této oblasti selhala), proto může dělat realitního makléře téměř kdokoli – bez profesního vzdělání, praxe. Navíc je častým problémem absence pojištění realitních kanceláří či jejich nedostatečná výše. Dalším častým problémem jsou nekvalitní či nevýhodné smlouvy pro kupující.

Harmonogram procesu koupě bytu v družstevním vlastnictví

Koupě bytu v družstevním vlastnictví je velmi specifickou realitní transakcí, protože v ní nejde o skutečný prodej či nákup, ale jde v ní „jen“ o převod práv k družstevnímu podílu, užívání družstevního bytu. Výhodou tohoto typu realitní transakce je to, že se vyhnete úkonům spojeným s katastrem nemovitostí.

Připravte se na proces, který může trvat 1 – 3 měsíce, i déle. Nejdůležitějším krokem je ujasnit si vaše představy o kupovaném bytu, o lokalitě a ceně, kterou jste schopni či ochotni za převod členských práv

zaplatit. Určitě je vhodné nepodcenit fázi ověřování vybraných družstevních bytů vč. samotného družstva a jeho fungování, stanov, závazků.

DEFINICE PARAMETRŮ PRO „KOUPI“ bytu v DV	VÝBĚR A OSOBNÍ PROHLÍDKY	ŘEŠENÍ SMLUV A FINANCOVÁNÍ	ZAJIŠTĚNÍ SOUHLASŮ DRUŽSTVA, PŘEDÁNÍ
1 týden – 1 měsíc	2 týdny – 2 měsíce	2 týdny – 2 měsíce	1 měsíc – 2 měsíce

Proto apelujeme – obrňte se trpělivostí, věnujte stanovení parametrů, hledání a kontrolní fázi dostatečný čas, obchodujte profesionálně (bez emocí - věcně, pragmaticky). V určitých fázích přizvěte odborníky. Pokud se na koupi bytu v DV necítíte, pověřte raději zkušeného realitního odborníka.

Zcela určitě nevyužívejte smluv zdarma z internetu a negarantovaných rad a tipů (zpravidla internet, kamarádi, přátelé). Spolehněte se na vlastní úsudek a chovejte se zodpovědně k sobě a k vašim nejbližším.

Chybné kroky mohou mít vliv na vaši budoucnost!

Rádi vám doporučíme kvalitní realitní makléře či nezávislé poradce – obraťte se na nás.

Tento průvodce je vytvořen za pomoci partnerů CAPNE, zkušených investorů, realitních poradců, advokátů. Vychází z praktických zkušeností a nabízí základní informace, které pomohou všem kupujícím při koupi své vysněné nemovitosti.

Každá realitní transakce je však specifická, proto doporučujeme před započítím procesu koupě konzultaci s odborníky s cílem analýzy potřeb a specifik koupě vaší nemovitosti. Neváhejte kontaktovat naše odborníky, ptejte se, konzultujte, využívejte garantované vzorové dokumenty nebo lépe, nechte si vypracovat individuální smlouvy perfektně vystihující specifika vaší realitní transakce.



Přejeme vám hodně zdarů při koupi!

CAPNE.cz – pomáhá zodpovědným vlastníkům nemovitostí!



1. Podstata družstevního bydlení

Pokud jste vážnými zájemci o družstevní bydlení, měli byste si být vědomi toho, co takové družstevní bydlení obnáší.

Jaká je tedy základní a právní podstata družstevního bydlení?

- ✓ Družstevní byt je vždy ve vlastnictví družstva (proto také označení družstevní byt) a příslušnému družstevníkovi vzniká k danému bytu pouze právo nájmu.
- ✓ Družstevník tedy není vlastníkem bytu, ale pouze jeho nájemcem.
- ✓ Při „koupi“ družstevního bydlení si pak zájemce nekupuje samotný družstevní byt, ale kupuje si pouze tzv. družstevní podíl, tj. členství v družstvu. Družstevník tak nemůže byt prodat ani s ním jinak volně nakládat. Družstevník je případně pouze oprávněn na jiného převést svůj družstevní podíl v družstvu, s nímž je spojeno právo k nájmu takového bytu.

Bytové družstvo

Dům, ve kterém se byt nachází, je v katastru nemovitostí obvykle evidovaný jako jeden celek vlastněný družstvem, které pronajímá jednotlivé byty svým členům. Byty nejsou v katastru zapsány samostatně.

Družstevní podíl je tak otázkou interní evidence družstva a váš podíl na družstvu nebude možné nikde veřejně dohledat. To může skýtat velkou výhodu, oproti vlastnictví bytů v osobním vlastnictví, které jsou evidovány veřejně v katastru nemovitostí.

Členové družstva tak nevlastní své byty přímo, tzn. nejsou evidováni jako vlastníci bytů, ale své byty "vlastní" nepřímo tak, že mají členský podíl v družstvu, s nímž je spojeno právo na pronájem bytu. Členem družstva může být vždy jen jeden nájemník bytu, výjimkou jsou manželé. Tato podmínka často komplikuje i dědická řízení, v nichž byt v družstevním vlastnictví figuruje.

Bytové družstvo z pohledu právního

Bytové družstvo je právnickou osobou

KOMPLETNÍHO PRŮVODCE najdete v [e-shopu](#) na našem portále www.capne.cz.

KOMPLETNÍ PRŮVODCE obsahuje:

- ✓ KONTROLNÍ SEZNAM,
- ✓ RADY, TIPY,
- ✓ DOPORUČENÍ a UPOZORNĚNÍ.