

## Co je bytové družstvo

Bytové družstvo je právnickou osobou, společenstvím osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Kromě toho může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, případně se věnovat podnikání jako vedlejší činnosti. Všechny jeho zisky však musí být použity právě k uspokojení bytových potřeb členů družstva. K [založení bytového družstva](#) je potřeba alespoň tři členů.

Zajímá vás, jak funguje družstevní vlastnictví bytů? Princip je jednoduchý. Bytové družstvo vlastní družstevní byty, které poskytuje do nájmu svým členům. Členové bytového družstva uzavírají smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou. Následně nabudou družstevní podíl a musí splnit vkladovou povinnost a začít platit nájemné.

Manželé mohou v bytovém družstvu mít společné členství. Členem však může být i jen jeden z nich a druhý mít pouze nájemní právo.

## Práva a povinnosti členů družstva

Základním právem člena družstva je uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou. Dále má právo na stanovení nájemného, které bude pokrývat účelně vynaložené náklady bytového družstva na správu družstevních bytů. Jedná se mimo jiné o poplatky za služby, náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvky do fondu oprav.

Člen družstva může družstevní byt „prodat“. Jedná se ve skutečnosti o **převod** družstevního podílu, tedy práv a povinností na nového člena družstva, který se stane nájemníkem bytu.

Pronajmout družstevní byt můžete pouze se souhlasem družstva, pokud je to v souladu se stanovami. Stejně tak pouze se souhlasem družstva můžete provádět úpravy či rekonstrukce bytu.

Povinností člena družstva je zaplatit základní **členský vklad**. U novostaveb se se většinou pohybuje minimálně mezi 25% až 30% ceny bytu. Následně je družstvu postupně splácen členský vklad do plné výše a z něj družstvo hradí svůj úvěr. Člen družstva má povinnost platit nájemné, které pokrývá účelně vynaložené náklady družstva. Jeho povinností je také dodržovat stanovy.

**Člen** bytového družstva může být **vyloučen**, pokud hrubým způsobem poruší svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu či osobě, která bydlí v domě, popř. proti cizímu majetku, který se v domě nachází.

## Správa bytového družstva

Nejvyšším orgánem družstva je **členská schůze**, která rozhoduje o tom, jak funguje bytové družstvo. Její pravomoci jsou široké.

Schvaluje [stanovy](#) a jejich změny, volí členy ostatních orgánů. Může rozhodnout o odvolání představenstva bytového družstva, stanoví odměny předsedy bytového družstva apod. Každý člen má jeden hlas, kterým tak může nepřímo ovlivňovat správu družstva.

Družstvo si volí statutární orgán, který jej zastupuje navenek. Jeho úkolem je obchodní vedení družstva, plnění usnesení členské schůze,

vedení účetnictví apod. Může jím být **představenstvo** bytového družstva, které je většinou tříčlenné. Pokud má družstvo méně než 50 členů, může se rozhodnout, že statutárním orgánem bude pouze **předseda** družstva.

Družstva nad 50 členů musí ještě zvolit alespoň tříčlennou kontrolní komisi, která kontroluje veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů.

## Výhody a nevýhody družstevního bydlení

Ceny bytů v osobním vlastnictví rostou stejně jako tržní nájmy, proto se družstevní výstavba po dlouhé době vrací do popředí zájmu. Bytové družstvo si zajistí pozemek a vyřídí si úvěr. Jeho členové si proto nemusí brát hypotéky. Ti obvykle zaplatí čtvrtinu ceny bytu jako svůj základní členský podíl a následně pomocí nájemného splácejí postupně družstvu celkovou cenu bytu. Družstvo postupně splácí úvěr bance. Pokud člen družstva splatí celkový

Velkou výhodou je skutečnost, že při prodeji družstevního bytu se neplatí **daň** z nabytí nemovitostí.

Správa domu je jednodušší než u společenství vlastníků jednotek. Platí princip, že jeden člen má jeden hlas. Jako člen družstva můžete více ovlivnit, kdo budou vaši sousedé. Je možné vyloučit členství právnických osob v družstvu, zakázat členům pronájem dalším osobám apod. Tím máte ale i vy omezeno nakládání se „svým“ bytem.

Co když splatíte svůj vklad? Máte nárok na **převod** do osobního vlastnictví? Automaticky ze zákona vám nárok nevzniká. Nová bytová družstva však většinou ve svých stanovách mají zakotveno, že po splacení

všech závazků je byt bezplatně převeden na nájemce. Starší bytová družstva však nic takového nemají. S převodem musí souhlasit členská schůze.