

ÚVĚR na družstevní byt

● *Chci si koupit byt, jeden se mi obzvlášť zalíbil, ale realitní makléř mě informoval, že se jedná o byt družstevní. Informovala jsem se o možnostech hypotečního úvěru u několika bank a bylo mi řečeno, že na družstevní byt úvěr jenom tak snadno nedostanu, pokud nemám jinou nemovitost v osobním vlastnictví, kterou bych mohla dát do zástavy. Neexistuje nějaká možnost, jak úvěr na družstevní byt získat?*

Koupě družstevního bytu byla vždy bez vlastních peněžních zdrojů pro většinu lidí nedosažitelná, nebo alespoň komplikovaná. Při koupi bytu totiž ve své podstatě nedochází k převodu vlastnictví k nemovité věci, jako je tomu u bytu či domu v osobním vlastnictví, ale pouze podíl v bytovém družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu právě určité bytové jednotky v domě vlastněném a spravovaném bytovým družstvem. Donedávna nebylo zákonem přímo dovoleno zřídit k podílu v bytovém družstvu klasické zástavní právo, a tudíž se banky od financování družstevního bydlení spíše odvracely. Úvěr byl poskytnut zpravidla pouze tehdy, jak píšete ve svém dotazu, jestliže zájemce o úvěr poskytl jinou nemovitou věc ve vlastnictví svém nebo jiné osoby, např. rodinného příslušníka, ke které mohlo být zřízeno zástavní právo. Alternativou pak bylo doložení potvrzení příslušného bytového družstva, že bytová jednotka se bude v brzké době převádět do osobního vlastnictví, a tedy družstevní vlastnictví je pouze přechodné. V takovém případě banky poskytovaly a stále poskytují tzv. předhypoteční úvěr, jehož výhodou je to, že získáte na dobu obvykle jednoho roku bez nutnosti zřízení jakýchkoliv zástavních práv peněžní prostředky, které jsou poté „refinancovány“ z vlastního hypotečního úvěru. V jiných případech pak měl žadatel o úvěr smůlu.

Pravda je taková, že údaje z katastru nemovitostí jsou snadno dostupné pro každého, kdo si chce o konkrétním domě či bytu zjistit bližší informace, například existenci zástavních práv či zahájených exekucí. To samé lze však říci i o obchodním rejstříku, ve kterém se evidují mimo obchodních společností i družstva a do kterého se zástavní právo k družstevní-

mu podílu ze zákona registruje. Nově lze také zřídit takzvaný zákaz zcizení a zatížení, a to jak k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, tak k podílu v bytovém družstvu. Tento institut plní po zápisu do veřejného seznamu, tedy katastru nemovitostí, nebo veřejného rejstříku, tj. obchodního rejstříku, funkci ochrannou, aby nemohly být zastavené podíly či nemovitosti bez souhlasu zástavního věřitele převedeny na třetí osobu nebo vícekrát zastaveny. Do tohoto bodu se situace zdá být totožná pro nemovité věci i podíl v družstvu – proč se tedy banky stále brání k družstevním podílům zřizovat zástavní právo? Právní úprava stále nenařizuje, aby se v obchodním rejstříku u družstva evidovali členové družstva. Každá změna ve vlastnictví podílu se zapisuje pouze do neveřejného seznamu členů družstva, převod podílu tak není tak průhledný jako v případě změny vlastníka u nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Člena družstva lze rovněž snadno vyloučit z družstva, a to tehdy, poruší-li hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, nebo byl-li takový člen družstva pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě bydlící ve stejném domě nebo proti cizímu majetku v domě, kde se družstevní byt nachází. Také tyto důvody mohou banky odrazovat od změny dosavadních forem zajištění úvěru k financování družstevního bydlení. Je však třeba zdůraznit, že i v případě převodu podílu na třetí osobu zůstává zástavní právo na podílu zachováno (je-li řádně zapsáno v obchodním rejstříku), tudíž právo banky by nemělo být nijak ohroženo.

Přes změnu právní úpravy je tedy spíše nepravděpodobné, že by úvěroví poskytovatelé masově přizpůsobovali své produkty potřebám zájemců o financování družstevního bydlení. Nemáte-li možnost poskytnout do zástavy vhodnou nemovitost, zkuste se ještě informovat přímo u družstva, jaké jsou možnosti nabytí družstevního bytu do osobního vlastnictví. Jestliže je reálné získání bytu v blízkém časovém horizontu, není možnost získání úvěru od banky zcela vyloučena. Některé banky se přece jenom novou občanskoprávní úpravou inspirovaly a nabízejí namísto předhypotečních úvěrů již samotné hypoteční úvěry,

přičemž k zajištění je použit družstevní byt formou zřízení takzvaného budoucího zástavního práva. Budoucí zástavní právo lze zřídit tehdy, pokud je zástavou věc, ke které vznikne zájemci o úvěr vlastnické právo v budoucnu; budoucí zástavní právo se pak automaticky přemění na standardní zástavní právo okamžikem převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. Budoucí zástavní právo se stejně jako zástavní právo zapisuje do katastru nemovitostí, takže pro finanční instituce znamená větší jistotu oproti doposud používaným předhypotečním úvěrům. Přestože zákon nestanoví lhůtu, dokdy má k převodu bytu do vlastnictví dlužníka dojít, banky obvykle stanoví vlastní lhůtu od jednoho roku do dvou let. V principu se tak pro zástavního dlužníka nic nemění a musí byt do svého vlastnictví v této lhůtě od družstva získat. Jediným zádrhelem zde může být skutečnost, že se zřízením budoucího zástavního práva musí logicky souhlasit dosavadní vlastník bytové jednotky, tedy bytové družstvo. Ve většině případů nemusí být s udělením souhlasu družstva problém, zvlášť v případě, kdy je již celý členský vklad („anuita“) splacený, a tedy převod do osobního vlastnictví je spíše formální otázkou. Družstvo se však zřízením budoucího zástavního práva vystavuje riziku, že v případě, kdy člen družstva v době trvání budoucího zástavního práva nebude plnit zejména peněžní závazky banky, může dojít k tomu, že banka přistoupí k prodeji bytu v dražbě. Bytovému družstvu pak nezbude nic jiného, než škodu, která mu tím byla způsobena, sestávající zejména z dosud nesplacené části členského vkladu, vymáhat po zástavním dlužníku, což může být ve většině případů dost velký oříšek.

Jak je z výše uvedeného zřejmé, změna právní úpravy, účinná již před více než dvěma roky, neznamena přílišný posun v postupech bank při financování družstevního bydlení. Přesto vám dáva alespoň nějakou naději, že by družstevní byt již nemusel být pro ty, kteří nemají potřebný obnos na úhradu kupní ceny z vlastních zdrojů, tak nedosažitelný.

Doufám, že jsem vám výše uvedeným souhrnem poskytla návod, jak v případě koupě bytu postupovat a na co si dát pozor. V každém případě doporučuji před uzavřením kupní smlouvy, ať již na družstevní byt či byt v osobním vlastnictví, její obsah konzultovat s advokátem, neboť se tak můžete vyvarovat dalších útrap, které mohou být s koupí spojené. ×

Mgr. Ing. Ivana Horáková
advokátka trvale spolupracující
s advokátní kanceláří
bvp Braun Partners s.r.o.