



Povinné ručení

**Hypotéky****Hypoteční kalkulačka****Typy hypoték****Americká hypotéka****Hypotéka na družstevní byt****Nebankovní hypotéky****Hypotéky bez registru****Zajištění hypotéky****Proces vyřízení hypotečního úvěru****Poplatky za vyřízení hypotéky****Splácení a fixace hypotéky****Refinancování hypotéky****Odkazy****Reklamy Google**[Sazby Hypoték](#)[Nebankovní](#)[Americká Hypotéka](#)[Byty K Prodeji](#)

Hypotéka na družstevní byt

*Podrobné informace o hypotéce na družstevní byt***Hypotéka na družstevní byt**

S družstevním bytem je jedna velká potíž. Ač se jedná o byt, který lze použít jako zástavu, v tomto případě to přece jen nejde. Družstevní byt totiž není vlastnictvím osoby, která v něm bydlí, ta si koupila pouze podíl v družstvu, tedy nemá byt v svém vlastnictví a z toho plyne i skutečnost, že družstevní byt nemůže jeho obyvatel použít jako nemovitost k zastavení hypotéky.

Dříve se používal spotřebitelský úvěr na získání družstevního bytu, který nevyžaduje zástavu v podobě nemovitosti, ale jak již bylo řečeno, spotřebitelský má oproti americké hypotéce poměrně vysokou úrokovou sazbu, která se může vyhoupnout až přes 10% za rok, což je opravdu výrazný rozdíl. A vzhledem k tomu, že americkou hypotéku lze použít na jakýkoli účel, lze ji použít i k financování družstevního bydlení. Ovšem je důležité si uvědomit, že pokud chce klient použít americkou hypotéku na financování bydlení, musí mít jako zástavu jinou nemovitost, což je tedy stále komplikace při využití hypoték k financování družstevního bydlení.

Potíž v ohledu zástavy je i u dalších produktů, které se tváří jako hypotéky na družstevní byt, ale ve skutečnosti se jedná o klasickou, respektive americkou hypotéku, kdy je zástavou stále nemovitost v osobním vlastnictví. Takovýto produkt lze nalézt v portfoliu několika bank, ale jeho výhodnost či smysluplnost není vždy plně opodstatněná pro všechny klienty.

ČSOB – Hypotéka na družstevní bydlení

Jedná se o produkt, který je v podstatě totožný s klasickou hypotékou, je účelový, ovšem jeho účel je jiný, než u klasické hypotéky, kde je účelem koupě, rekonstrukce či modernizace nemovitosti v osobním vlastnictví. Účelem této hypotéky je družstevní byt, a to jak jeho koupě, rekonstrukce či modernizace, tak i financování předplacení nájmu k bytu.

Základní podmínky pro získání hypotéky jsou shodné totožné jako u klasické či americké hypotéky. Může o ni požádat osoba starší 18 let, ať už občan či osoba fyzická, a zároveň i osoba s povolením pobytu. Jako zástava musí sloužit nemovitost v osobním vlastnictví, přičemž úvěr lze získat až do výše 100% ceny této zastavené nemovitosti. Zde je tedy zřejmé, že pro poskytnutí hypotéky k uhrazení družstevního bydlení musí mít žadatel jinou nemovitost, kterou se může zaručit. Výhodou je spolužadatelství, kdy například se může zastavit nemovitost, která je v držení rodičů a na ni bude uvalena hypotéka, která se bude splácet. Ovšem ne každý má tuto možnost a ne každý si může spolužadatelství dovolit. Proto je využití tohoto produktu omezené.

Hypotéku lze získat od 200 000 Kč, přičemž maximální výše je omezena pouze cenou zástavy a klientovou schopností splácet. Platbu lze čerpat jednorázově při koupi či průběžně během rekonstrukce či modernizace. Výhodou je možnost splatit úvěr

jednorázovou platbou bez jakékoli penalizace.

V porovnání s klasickou hypotékou a hypotékou americkou, lze mezi produkty najít několik výrazných rozdílů, které mluví pro hypotéku na družstevní byt. Oproti klasické hypotéce, kterou lze použít pouze na zastavenou nemovitost, má hypotéka na družstevní byt právě výhody v tom, že ji lze použít na financování družstevního bydlení, oproti americké hypotéce její výhoda opět vyplývá z její účelovosti, protože má tím pádem nižší úroky, které jsou u produktu ČSOB 5,59%. Přesto je hypotéka na družstevní bydlení omezeným produktem, který nemohou získat všichni, protože většinou ti, co chtějí žít v družstevním bytě, prostě nemají možnost zastavit jinou nemovitost, protože jinou zkrátka nemají.

Citibank – Hypotéka na družstevní bydlení

Citibank nabízí v podstatě totožný produkt jako ČSOB pouze s více režimy výše úvěru a jeho druhu. Hypotéka na družstevní bydlení u Citibank je totiž v podstatě pouze účelovou klasickou či neúčelovou hypotékou, záleží pouze na tom, jaký produkt si klient v rámci financování družstevního bydlení vybere. Vždy se však jedná o produkt, který lze samostatně pořídit buď jako klasickou, anebo neúčelovou hypotéku. Rozdíly mezi produktem Citibank a ČSOB jsou minimální.

Pro úplnost, produkt Citibank lze použít na [1]: převod členských práv a povinností v družstvu, respektive v jiné právnické osobě nebo splacení členského podílu družstvu, respektive v jiné právnické osobě, vyrovnání dříve poskytnutých půjček nebo úvěrů použitých na investice do družstevního podílu, vypořádání majetkových poměrů spojených s družstevním podílem, získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení a po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví.

Hypoteční banka – Hypotéka na družstevní bydlení

Jelikož Citibank spolupracuje právě s Hypoteční bankou, je zřejmé, že jejich produkty jsou shodné. Pro upřesnění, Hypoteční banka poskytuje klasické hypotéky, jejichž volitelným parametrem může být právě účelovost určená na financování družstevního bydlení, případně lze ještě kombinovat s neúčelovou částí. Je tedy patrné, že na rozdíl od ČSOB Hypoteční banka, potažmo Citibank, neposkytují samostatný produkt, ale pouze součást jiného produktu, které lze transformovat právě za účely financování bydlení.

Je tedy patrné, že pokud se jedná o hypotéku, je to stále produkt, který musí být zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví, proto je možná lepší, a pro některé klienty dokonce nezbytné, v současnosti využít jiné produkty, které nabízejí lepší možnosti a hlavně nevyžadují zástavu, respektive nevyžadují zástavu v podobě nemovitosti v osobním vlastnictví.

Česká spořitelna – Hypotéka na družstevní byt jinak

Česká spořitelna jako jedna z mála institucí nabízí produkt, který nepotřebuje jako zástavu při financování žádnou další nemovitost, ale vystačí si se zástavou v podobě samotného družstevního bytu, respektive, zde je to trochu komplikovanější, neboť zástavou je v podstatě budoucí byt, který z družstevního přejde do osobního vlastnictví. Tím už se totiž dá ručit.

Ještě před uzavřením hypoteční smlouvy si banka ověří hlavní předpoklad poskytnutí této hypotéky - družstevní byt je zapsán v katastru nemovitostí. Zatímco tedy spokojeně bydlíte ve svém

novém bytě, můžete si v klidu začít vyřizovat převod bytu do osobního vlastnictví. Stačí, když se vám do roka podaří získat od katastru nemovitostí potvrzený převod bytu do osobního vlastnictví, a můžete řešit také zástavu bytu. S bankou sepíšete zástavní smlouvu na byt, která současně zruší dočasné zajištění hypotéky.[1]

Jak je patrné, i zde je určité omezení a družstevní byt jako zástava stačí pouze jeden rok, poté už je nutné, aby byt přešel do osobního vlastnictví, přesto je to patrně nejlepší možnost, pokud žadatel nemá stavební spoření anebo nemá možnost, aby mu některý rodinný příslušník ručil svou nemovitostí. Velice tedy záleží na každém žadateli, jaké jsou jeho možnosti a až na základě toho, lze zvolit nejlepší přístup při získání financí pro družstevní bydlení. Je však zřejmé, že možnosti hypoték jsou v tomto ohledu poměrně velmi omezené a bude ještě dlouho trvat, než se produkt České spořitelny rozšíří více.

Stavební spoření

Jedním z produktů, které umožňují financování družstevního bydlení, jsou stavební spoření. Jejich působnost se váže i na družstevní byty, neboť i toto je stanoveno v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření [2]:

Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí: h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká.

Jak je tedy možno z tohoto odstavce vyňatého ze zákona o stavebním spoření odvodit, úvěr, který se poskytuje v rámci stavebního spoření, se dá využít i na zaplacení družstevního bydlení a hlavně s tou výhodou, že není potřeba žádné zástavy, navíc s výhodami, které stavební spoření přináší – tedy státní podpora či nižší úroky než u hypoték. Toto by se mohlo zdát adekvátním řešením, pokud má klient zájem o financování družstevního bydlení, ale i zde je určitý kámen úrazu. Většinou je totiž nutná určitá doba spoření k tomu, aby mohl být úvěr poskytnut. Čili nejde sjednat stavební spoření a hned očekávat úvěr. Tento úvěr lze využít až po určitém počtu měsíců, většinou dvaceti čtyřech, čímž se výrazně oddaluje možnost, že by mohlo být stavební spoření využito při aktuální potřebě uhradit částku za družstevní byt.

Pomůžeme Vám vybrat ideální hypotéku s nejnižší měsíční splátkou. Vyplňte krátký formulář a budeme Vás telefonicky kontaktovat.