HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Jak financovat družstevní byt?

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 10.06.2026

Anna Kendíková | kendikova@hypocare.cz | +420 725 791 551

Jak financovat družstevní byt?

Družstevní byt může být zajímavou alternativou k bytu v osobním vlastnictví. Jak funguje anuita, kdy je možné využít hypotéku a na co si dát při koupi pozor? Přinášíme přehled možností financování družstevního bydlení.

Stále ještě hodně bytů není převedeno do osobního vlastnictví a také se staví nové byty v družstevním vlastnictví. Někteří lidé tento typ bydlení preferují a vyhledávají třeba z toho důvodu, že chtějí vysokou anuitu, o kterou se snižuje cena za převod družstevních práv.

Co je anuita?

Jednoduše řečeno je to dluh, který splácí družstvo a po jeho úhradě je možné převést byt do osobního vlastnictví.

Pokud je anuita vysoká, pak teoreticky nahrazuje hypotéku a můžete za převod družstevních práv složit nižší částku a následně zbylou část splácet družstvu.

Hypotéku si můžete vzít nejen na samotný převod, ale také na splacení anuity, pokud o to budete mít zájem a družstvo souhlasí s jejím kompletním splacením.

Jak probíhá koupě družstevního bytu?

Koupě družstevního bytu probíhá trochu odlišně než koupě bytu v osobním vlastnictví. Nepodepisujete kupní smlouvu, ale smlouvu o převodu členských práv.

Nestáváte se tedy vlastníkem bytu. Vlastníkem je stále družstvo, vy se stanete členem družstva a vlastníkem členského podílu.

Tento převod je velmi rychlý. Nečekáte na zápis do katastru nemovitostí, jednoduše

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

podepíšete smlouvu, předáte ji družstvu k evidenci a družstvo s vámi podepíše nájemní smlouvu. Tím se stáváte členem družstva a vlastníkem členského podílu s právem nájmu konkrétního bytu.

Co si před převodem zjistit?

Před převodem si doporučuji ověřit zejména:

- zda je prodávající skutečně členem družstva a nájemcem konkrétního bytu (toto by vám mělo potvrdit družstvo nebo správcovská firma),
- zda je již zapsané prohlášení vlastníka a případně kdy bude,
- zda družstvo souhlasí s převodem družstevního podílu,
- výši anuity a zda ji případně můžete předčasně splatit,
- možnost převodu do osobního vlastnictví,
- výši nájemného,
- výši splátek anuity,
- bezdlužnost prodávajícího vůči družstvu.

Ideálně si také promluvte s předsedou družstva a zjistěte, v jakém stavu se dům nachází a jak je na tom družstvo po finanční stránce.

Jak financovat družstevní byt?

Je hodně družstevních bytů, které mají anuitu malou nebo zcela nulovou, a je tedy potřeba převod řešit hypotékou. A jaké máte možnosti?

Podstatné je, zda je již zapsané prohlášení vlastníka a zda je možné provést převod do osobního vlastnictví.

Prohlášení vlastníka vymezí jednotlivé jednotky, pojmenuje je a je to dokument, díky kterému se jednotlivé jednotky zapíší do katastru nemovitostí.

Zjistíte to na výpisu z katastru nemovitostí, kde buď bude uvedena pouze budova a prohlášení vlastníka ještě není zapsané, nebo budou vidět jednotlivé bytové jednotky a pak

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

již zapsané je.

Prohlášení vlastníka není a převod do osobního vlastnictví nebude možný

V tomto případě je potřeba mít k dispozici jinou nemovitost do zástavy v dostatečné hodnotě. Pokud nemáte vlastní nemovitost, můžete využít nemovitost jiné osoby, například někoho z rodiny.

V budoucnu, pokud si byt převedete do osobního vlastnictví, můžete banku požádat o změnu zástavy. Banka následně převede zástavu na nový byt a zástavu na původní nemovitosti zruší.

Pokud si potřebujete půjčit menší částku, je možné využít úvěr od stavební spořitelny, který není potřeba zajistit nemovitostí. Stavební spořitelny dnes umí poskytnout až 3,5 milionu korun.

Další možností je spotřebitelský úvěr na bydlení, který má obvykle o něco lepší úrokovou sazbu než klasický spotřebitelský úvěr.

Prohlášení vlastníka je zapsané a byt bude možné převést do osobního vlastnictví

Nejjednodušší řešení je využít do zástavy jinou vhodnou nemovitost a jakmile se stanete vlastníky bytu, požádat banku o převod zástavy na tento byt.

Pokud vhodnou nemovitost do zástavy nemáte, je možné využít tzv. předhypoteční úvěr neboli dočasně nezajištěnou hypotéku.

Banka odešle peníze na zaplacení převodu družstevního podílu a následně si vyřídíte převod do osobního vlastnictví. Jakmile budete vlastníkem, banka vystaví zástavní smlouvu a úvěr se převede na klasickou hypotéku.

Tento produkt aktuálně nabízejí dvě banky.

Varianta A

- do 12 měsíců musíte převést byt do osobního vlastnictví a zapsat zástavní smlouvu,

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

- jakmile budete vlastníkem, banka vystaví zástavní smlouvu,
- po dobu, než bude úvěr zajištěn zástavou, budete mít přirážku k úrokové sazbě.

Varianta B

- budete mít vystaveny současně dvě úvěrové smlouvy,
- první úvěr bude na zaplacení družstevního podílu – nezajištěný úvěr s vyšší úrokovou sazbou,
- druhý úvěr bude určen na refinancování prvního úvěru,
- do 24 měsíců musíte převést byt do osobního vlastnictví a zapsat zástavní smlouvu k druhému úvěru,
- maximální výše prvního úvěru je 5 mil. Kč.

Nevýhodou této varianty je vyšší náročnost na vaše příjmy.

Nevíte si rady?

Každý družstevní byt může mít trochu jiné podmínky a možnosti financování. Proto je vždy dobré vše předem prověřit a propočítat.

Rádi vám poradíme, která varianta je pro vás nejlepší, připravíme nabídku s propočtem splátek a vše vám detailně vysvětlíme.

Potřebujete hypoteční poradenství?

Kontaktujte nás na **www.hypocare.cz/konzultace**
nebo volejte **+420 728 233 233**