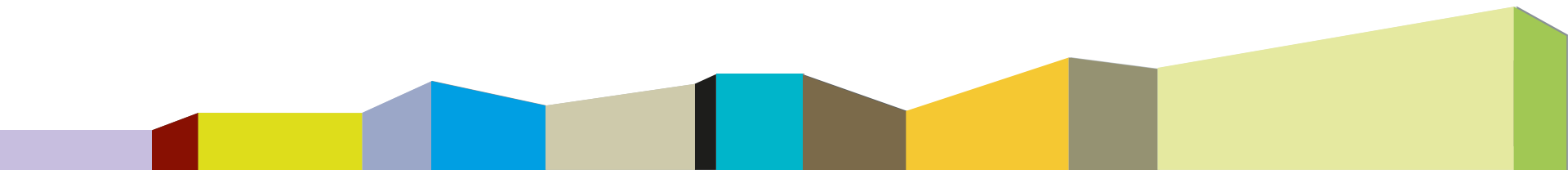


FINEP

Družstevní bytová výstavba

Ing. Štěpán Havlas
23.1.2020



FINEP

- **ryze česká developerská skupina**
- **na trhu residenčního developmentu v Praze od r. 1995**
- **družstevní bytová výstavba od 2011/2012**
- **aktuální stav družstevních projektů:**
 - ✓ **dokončeno 8 projektů (samostatných etap) = 8 samostatných bytových družstev (713 bytů)**
 - ✓ **aktuálně v realizaci 6 projektů (samostatných etap) (559 bytů)**

Základní developerská rizika (a chyby)

- ❖ **KOUPĚ POZEMKU** – nedostatečné prověření právních, technických a obchodních parametrů pozemku pro development
- ❖ **NESPRÁVNÁ DEFINICE PRODUKTU** – dispoziční řešení navrženo s ohledem na obchodní zkušenosti a preference klientů
- ❖ **SPEKULATIVNÍ DEVELOPMENT** – projekt není reálně obchodně otestován
- ❖ **NEVHODNÝ STANDARD** – lokalita a standard projektu neodpovídají cenovému očekávání
- ❖ **NÁKLADOVÉ PODCENĚNÍ NA VSTUPU** – stavební náklad a kupní cena pozemku netvoří celkové náklady projektu
- ❖ **PODCENĚNÍ SOUVISEJÍCÍ INFRASTRUKTURNÍ NÁROČNOSTI**
- ❖ **ČASOVÝ ROZSAH INŽENÝRINGU PROJEKTU** mimo reálné očekávání
- ❖ **PROJEKTOVÉ FINANCOVÁNÍ**

Družstevní bytová výstavba – principy (1/2)

- **samostatné nově založené bytové družstvo pro každý bytový dům**
- **pravidla a principy projektu bytové výstavby a budoucího fungování zakotveny zakladateli ve stanovách bytového družstva**
- **stavebníkem bytového domu a vlastníkem pozemku pro výstavbu je bytové družstvo**
- **„klienti“ jsou do bytového družstva průběžně během výstavby přijímáni za členy s přidělením jednotek do jejich výhradního budoucího užívání na základě nájemní smlouvy**
- **bytové družstvo je příjemcem projektového bankovního úvěru (fáze výstavba, fáze splácení)**
- **úroková sazba u projektového investičního úvěru se blíží (jsou vyšší) hypotéčním sazbám u individuálních hypoték**

Družstevní bytová výstavba – principy (2/2)

○ Podmínky účasti v bytovém družstvu

- ✓ úhrada minimálně 25 % pořizovací ceny přiděleného družstevního bytu z vlastních zdrojů (v podobě vkladové povinnosti a příspěvku do fondů družstva)
- ✓ zbývající část pořizovací ceny družstevního bytu splácena formou měsíčních anuitních splátek úvěru bytového družstva na základě nájemní smlouvy
- ✓ splatnost úvěru do 25 let od předání družstevního bytu

○ Podmínky převodu bytu do vlastnictví člena družstva

- ✓ specifikováno ve stanovách bytového družstva
- ✓ podmínkou je řádné/předčasné splacení alikvotního podílu z celkového bankovního úvěru alokovaného na daný družstevní byt (družstevní podíl)

Výhody družstevní bytové výstavby

- ✓ **úvěrovou bonitu má bytové družstvo**
- ✓ **družstevníci nepotřebují vlastní hypotéku**
- ✓ **pravidla fungování jasně nastavena ve stanovách**
- ✓ **možnost převodu do vlastnictví člena družstva**
- ✓ **průběžná flexibilita nastavení výše měsíční splátky**
- ✓ **jednoduchá administrativa spojená s převodem členských práv a povinností (družstevního podílu)**

Mýty družstevní bytové výstavby

- ❖ družstevní = v nižší kvalitě (NEPRAVDA)
- ❖ družstevní = levnější (NEPRAVDA)
- ❖ družstevní = nižší standard (NEPRAVDA)
- ❖ družstevní = nemoderní (NEPRAVDA)
- ❖ družstevní = nájemní bydlení (NEPRAVDA)

Úskalí družstevní bytové výstavby

- odlišná bytová skladba
- vhodné pouze pro vybrané lokality či územní celky
- administrativně náročná agenda pro developera
- požadovaná garance zakladatelů za úspěšné dokončení projektu
- limitovaný počet zkušených partnerů pro realizaci
- legislativní změny s vlivem na fungování bytových družstev

FINEP

Děkuji za pozornost

