

Bydlení pro každého i v roce 2022





DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ



Bydlení pro každého i v roce 2022 • Ondřej Mašín, Michaela Kakos



Družstevní bydlení

➤ Pro koho je určeno?

Pro všechny, kteří chtějí bydlet ve vlastním, ale nechtějí mít nebo nemohou získat:

1. Klasickou hypotéku
2. Nemovitost v osobním vlastnictví

➤ Rozdíl mezi družstevním financováním a hypotékou?

Vybraná nemovitost je v době splacení majetkem **družstva**.

Klient se stává družstevníkem (členem družstva)

1. Klient vlastní podíl v družstvu a bydlí „ve vlastním“
2. Formou nájmu splácí kupní cenu (anuitu)



Základní parametry

- **min. cílová částka je 500 000 Kč / max. cílová částka není stanovena**
- **80 % hodnoty nemovitosti > na základě odhadu stanoveného smluvním partnerem družstva splatnost 25, 30 a 35 let**
- **fixace 5 let, výše nájmu také fixována na 5 let**
- **družstvu klient nesplácí úvěr, ale platí nájem a tím si postupně umořuje anuitu**

nájem zahrnuje:

1. Platbu do úvěrového fondu
2. Poplatek za správu podílu
3. Platbu za pojištění
4. Energie, vodné, platby na SVJ, klient platí napřímo dodavateli

Hypoteční kalkulačka



Hodnota nemovitosti:

8 000 000

Vlastní zdroje:

3 000 000

Fixace:

1 rok

2 roky

5 let

7 let

10 let

Doba splácení:

20 let

25 let

30 let

Spočítat



29 975 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.99 % Fixace: 5 let RPSN: 6.58 %



30 267 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 6.09 % Fixace: 5 let RPSN: 6.82 %



31 571 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 6.49 % Fixace: 5 let RPSN: 7.43 %



35 441 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 7.64 % Fixace: 5 let RPSN: 7.94 %



30 706 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 6.14 % Fixace: 5 let RPSN: 7.27 %



30 267 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 6.09 % Fixace: 5 let RPSN: 6.27 %



Měsíční nájem do bytového družstva včetně anuity:

36 411 Kč

Fixace: 5 let

Zjistit více

Bydlení pro každého i v roce 2022 • Ondřej Mašín, Michaela Kakos



Jaké podmínky musí klient splňovat

Fyzická osoba

**Starší 18 let
a mladší 60 let
(v případě splatnosti na
25 let) bez ohledu na
státní příslušnost a
druh pobytu**

**Na klienta, nemovitost a
firmu
klienta nesmí být vedena
exekuce / insolvence**



Akceptovatelné příjmy

- **Příjem ze závislé činnosti (i ze zahraničí)**
- **Podnikání**
(nemusí se prokazovat formou hospodářského výsledku nebo daňového základu)
- **Příjmy z pronájmu**
- **Příjmy z kapitálového majetku**
- **Sociální dávky, alimenty**
- **Rodičovský příspěvek, mateřská**

Jde hlavně o to, aby byl klient schopen splácet a mohl si bez zbytečného stresu užít své bydlení.

Čestné prohlášení o příjmech a výdajích

Potřebujeme:

- E-mail
- Telefon
- Číslo účtu



Rychlý a jednoduchý schvalovací proces



FAQ

1. Co se stane, když nebudu mít jako klient na splácení

2x zašleme výzvu k úhradě dlužného nájemného a následně družstvo bez nákladů na soudní výlohy hledá nového kupujícího s 5% provizí pro RK (zaplatil by klient stejně i v případě prodeje nemovitosti v osobním vlastnictví). Cenový rozdíl se vrací klientovi.

2. Lze vlastnit družstevní podíl v SJM (společné jmění manželů)

Ano

3. Lze vlastnit družstevní podíl ve spoluvlastnictví (druh a družka)

Ano



FAQ

4. Jak se řeší dědictví

Družstevní podíl se dědí v rámci dědického řízení. Pokud klient dědice nemá, zůstává v případě úmrtí podíl v majetku družstva

5. Co by stalo, když klient dá peníze do družstva a družstvo neplní závazky?

Kupujeme nemovitosti dostavěné, kolaudované a zapsané v katastru nemovitostí. Všechny splátky jistiny končí v bance, která financuje družstvo. Bankou je zastavená nemovitost a účet družstva. Bance dokládáme pravidelně hospodaření družstev.



Zajištění

Pouze nemovitosti v osobním vlastnictví a na území ČR určené okamžitě k trvalému bydlení

- Bytové jednotky
- Nebytové jednotky - ateliéry LTV 60 – 80 %
- Rodinné domy (pozor na rizika uvedená v ocenění)
- Rekreační objekty LTV 60 – 80 %
- Developerské projekty:
 - 1) byt - je možné průběžné čerpání na účet developera (RSTS)
 - 2) rodinný dům - čerpání po kolaudaci



Co a kdy a jak musím dodat





Modelace klienta

- Kupní cena nemovitosti: 5 000 000 Kč
- Odhad nemovitosti: 5 000 000 Kč
- Částka financovaná družstvem 3 500 000 Kč (70 % kupní ceny)
- Vlastní zdroje 900 000 Kč (18 % kupní ceny), ale klient chce dát 30 %
- Klient potřebuje navíc nezajištěný úvěr na 600 000 Kč (Buřinka, RSTS, MSS)

**Měsíční splátka nezajištěného úvěru na 15 let
se sazbou 4,99 % = 4.742 Kč**



Další produkty...

- **Určené k dofinancování Členského vkladu číslo 1 v rámci družstevního bydlení financovaného bankou**

1. **Krátkodobá zápůjčka** („Prodej sám sobě“ alias americká hypotéka)
2. **Flexi půjčka na IČO** (klient zajistí půjčku další nemovitostí)

- **Nevázané na družstevní bydlení financované bankou**

1. **Bytová družstva neanuitní** => určeno pro klienty se závazky, exekucí a podobně
2. **Mezzaniny/Bridge** – krátkodobé a střednědobé překlenovací půjčky pro podnikatele



ZÁCHRANNÉ BYDLENÍ



Bydlení pro každého i v roce 2022 • Ondřej Mašín, Michaela Kakos



Záchranné družstvo

Pro koho je určeno?

Pro klienty v tíživé situaci, kteří nechtějí prodat svou nemovitost. Klient platí pouze nájem, nesplácí anuitu.

1. Maximální zadlužení 60 % LTV
2. Exekuce OK
3. Insolvence KO

Převod ze záchranného družstva?

Za 1 – 5 let po vyřešení finanční situace klienta

1. Refinancování anuitním družstvem
2. Refinancování hypotéčním úvěrem
3. Splacení pohledávky vlastními zdroji a převod do OV

Děkujeme za pozornost



bidli
se vším všudy

www.bidli.cz