

Rozdíly mezi družstevním a vlastnickým bydlením

Bytové družstvo	Společenství vlastníků
Důraz na osobní složku (vlastní bydlení).	Důraz na majetkovou složku (vlastnictví nemovitosti).
Jednodušší správa (rozhodování nadpoloviční většinou o naprosté většině záležitostí).	Komplikovanější rozhodování o změnách v domě (velikost hlasu podle podílu, vázanost prohlášením, které nelze změnit bez souhlasu dotčených – v řadě případů všech – vlastníků).
Platí se nájem zahrnující náklady na správu bytu a provoz domu, splátku anuity, tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).	Platí se příspěvky na správu domu (bytu) a pozemku podle velikosti podílů (bytu), zahrnuje náklady na správu domu a pozemku a tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).
Na schůzi má každý člen jeden hlas .	Na shromáždění se hlasuje podle velikosti podílů .
Jednodušší a levnější převod. Postačuje předložení písemné informace bytovému družstvu. Družstvo může za převod požadovat poplatek . Cena za převod nemusí být nikomu sdělována. Nehradí se daň z převodu.	K převodu nutný vklad do katastru . Nezbytnost úředně ověřených podpisů Cena za převod se uvádí ve smlouvě, která je veřejně přístupná ve sbírce listin katastru nemovitostí. Hradí se daň z nabytí nemovité věci 4 %*.
Daň z nemovitostí platí družstvo jako vlastník nemovitosti.	Daň z nemovitostí platí vlastník jednotky (bytu a garáže).
Podnájem podléhá souhlasu družstva jako vlastníka bytu (družstvo může požadovat poplatek).	O pronájmu bytu rozhoduje vlastník sám. Má ale povinnost osobu nájemce včetně kontaktních údajů ohlásit společenství vlastníků (kdokoli z ostatních vlastníků má právo od společenství získat informaci o tom, kdo žije v pronajatém bytě).
Jakoukoli rekonstrukci bytu lze provést jen s předchozím souhlasem družstva .	Vlastník je povinen oznamovat stavební práce v bytě . Zasahuje-li do společných částí (nosné konstrukce, vzhled a tvar domu, společné rozvody), potřebuje předchozí souhlas SVJ . O nákladných rekonstrukcích (nad hranici určenou ve stanovách) rozhoduje shromáždění vlastníků.
Větší vliv na osoby bydlící v domě (možnost vyloučení neplatičů nebo výrazně problematických spolubydlících a jejich následné vystěhování).	Prakticky nemožné „zbavit“ se problematického souseda (od 1.7.2020 bude možné soudu navrhnout prodej bytu vlastníka, s nímž není soužití možné).

* Neplatí při prvním převodu z BD na člena.

Toto jsou základní obecné rozdíly; související podrobnosti pak vyplývají z družstevních stanov a pravidel / stanov společenství.

Zdroj: **Svaz českých a moravských bytových družstev**, 4. 3. 2020 (-kh-)