Detailní informace k nákupu bytu do družstevního vlastnictví

Proč Flatari? 🏡

- **Nízké potřebné vlastní zdroje** - již od 20% ceny bytu
- **Žádná hypotéka ani úvěr** na fyzickou osobu
- **Garantovaný výnos z nájmu** - garantujeme příjem z nájmu bez ohledu na platební morálku nájemníka nebo obsazení bytu
- **Správa bez starostí** - o nájemníky se staráme my a reprezentujeme vaše zájmy v rámci domu

Základní informace o bytové jednotce

- Název projektu: Šternberk - U Střelnice
- Číslo bytu: 71
- Dispozice: 3+1
- Podlahová plocha: 60.25 m² (bez sklepa a balkonu)
- Podlaží: 12
- Balkon / terasa: 4.11 m²
- Sklep: 1.21

Celková čísla

- Celková cena bytu: (včetně příp. parkování) — 3 774 600 Kč
- Podíl vlastních zdrojů: — 20%
- Vlastní zdroje: — 754 920 Kč
- Výše úvěru: — 3 019 680 Kč
- Zaplatíte na začátku: — 941 950 Kč

= vlastní zdroje + poplatek

Celý proces má 3 hlavní fáze:

1. Přípravná fáze (rezervace + podpis smluv)
2. Nákup domu do družstva (čerpání úvěru + vznik podílu)
3. Běžný provoz (nájem, splátky, cashflow)

Očekávaný harmonogram

Milník	Termín
Krok 1: Předrezervace	Kliknutím na tlačítko “Rezervovat online” na stránce bytu
Krok 2: Rezervace	Do měsíce od předrezervace
Krok 3: Podpis smluv pro vstup do družstva	Očekáváme - 09/2026
Krok 4: Čerpání úvěru a koupě bytů družstvem	Očekáváme - 10/2026
Krok 5: Vaše přijetí do družstva	Očekáváme - 11/2026
Krok 6: Zahájení běžného provozu	Očekáváme - 12/2026

Detailní průběh krok za krokem

KROK 1: Předrezervace

👀 **Co se děje:**

- Předrezervaci si zajistíte stiskem tlačítka “Rezervovat online” na stránce bytu a následným zaplacením rezervačního poplatku si zamlouváte příslušný byt
- Zároveň se Vám fixuje jeho cena
- Vzniká tím blokace bytu jen pro vás do doby než vás vyzveme k podpisu rezervační smlouvy

💸 **Co se platí:**

Co se platí	Komu	Kolik se platí	Do kdy
Rezervační poplatek	Flatari	15 000 Kč	Ihned

V dalším kroku se o tento poplatek ponižuje transakční poplatek. Rezervační poplatek je nevratný v případě odstoupení ze strany kupujícího

⏰ **Kdy:**

- Ihned (online) - kliknutím na tlačítko “Rezervovat online”

KROK 2: Rezervace

👀 **Co se děje:**

- Podepisuje se rezervační smlouva - jako přílohu obsahuje:
  - Přehled ekonomiky bytu
  - Smluvní dokumentaci, která se bude podepisovat v kroku 3
  - Stanovy bytového družstva
- Vzniká tak závazná rezervace bytu do doby než vás vyzveme k podpisu smluvní dokumentace ke vstupu do družstva v kroku 3

💸 **Co se platí:**

Co se platí	Komu	Kolik se platí	Do kdy
Vlastní zdroje	Byt. družstvu	754 920 Kč	Do 5 pracovních dnů od podpisu rezervační smlouvy
Transakční poplatek	Flatari	187 030 Kč	

⏰ **Kdy:**

- Do měsíce od předrezervace

KROK 3: Podpis smluv pro vstup do družstva

👀 **Co se děje:**

- Podepisují se smluvní dokumenty související mj. se vstupem do družstva a nabytím družstevního podílu vázaným na váš byt
- Pokud si zvolíte námi garantovaný nájem a naši správu, podepisují se smluvní dokumenty i k této službě

✍️ **Co se podepisuje:**

- **Přihláška do bytového družstva**
  Podpisem tohoto dokumentu podáváte oficiální žádost o vstup do družstva za účelem získání konkrétního bytu do užívání. Zavazujete se v ní k úhradě základního členského vkladu, k dodržování stanov družstva a prohlašujete, že splňujete podmínky pro členství (např. bezdlužnost vůči úřadům a svéprávnost).

- **Smlouva o převzetí členských vkladů**
  Toto je klíčová smlouva, která upravuje, jakým způsobem „kupujete“ svůj družstevní podíl. Definuje vaši povinnost splatit další členský vklad, který se skládá ze dvou částí: první část jste již uhradili z vlastních zdrojů a druhou část tvoří nesplacená jistina úvěru, kterou budete družstvu hradit formou měsíčních anuitních splátek (o tomto bude v detailu řeč níže v kroku 6). Smlouva také obsahuje podrobný technický popis bytu (tzv. pasport a půdorys).

- **Nájemní smlouva (Družstvo – Investor)**
  Tato smlouva vám dává **právní titul k užívání bytu**. Jako člen družstva získáváte právo k nájmu bytu na dobu neurčitou. Smlouva specifikuje, co vše je zahrnuto v nájemném (včetně splátek úvěru a správy) a jakým způsobem budou zajišťovány služby spojené s bydlením (voda, teplo, odpad atd.).

Pro naší správu a námi garantovaný příjem z nájmu se dále podepisují:

- **Nájemní smlouva (Investor – Servisní společnost)**
  Touto smlouvou pronajímáte svůj byt servisní společnosti PartHome Services s.r.o.. Je to základ pro váš **pasivní příjem** – vy se nemusíte starat o hledání nájemníků, opravy ani komunikaci. Společnost vám hradí **garantované nájemné**, proti tomu vystupuje anuitní splátka úvěru, příspěvek do fondu oprav a úhrada nákladů družstva.

- **Rámcová smlouva**
  Tento dokument propojuje celou investiční strukturu mezi vámi, družstvem a společností Flatari (PartHome). Obsahuje pro vás nejdůležitější **garanci nájmu** – společnost se zde zavazuje, že bude vyplácet sjednaný nájem, i kdyby byl byt zrovna neobsazený.

  - **Udělení plné moci (je součástí Rámcové smlouvy)**
    Udělujete plnou moc společnosti PartHome Services s.r.o. k zastupování v rámci družstva a na členských schůzích.

⏰ **Kdy:**
- Očekáváme - 09/2026

💸 **Co se platí:**

Co se platí	Komu	Kolik se platí	Do kdy
Základní členský vklad	Byt. družstvu	100 Kč	Do 5 dnů od podpisu smluvní dokumentace
Kauce na splácení*	Byt. družstvu	50 986 Kč	

*Kauce na splácení = trojnásobek měsíční splátky úvěru, která je vyžadována financující bankou.

KROK 4: Zajištění financování a koupě bytů družstvem

👀 **Co se děje:**
- Banka poskytne družstvu úvěr
- Za složené vlastní zdroje investorů a úvěr od banky družstvo kupuje předmětné byty

💸 **Co se platí:**
- V tomto kroku investor nic neplatí

⏰ **Kdy:**

- Očekáváme - 10/2026

KROK 5: Nabytí družstevního podílu

👀 **Co se děje:**

- Stáváte se družstevníkem (členem družstva)
- Získáváte družstevní podíl s vazbou na váš byt
- Získáváte právo užívat byt
- Začínáme se za vás starat o byt a zastupujeme vás v záležitostech týkajících se celého domu

💸 **Co se platí:**

- V tomto kroku investor nic neplatí

⏰ **Kdy:**

- Očekáváme - 10/2026

KROK 6: Zahájení běžného provozu

👀 **Co se děje:**

- Běžný provoz bytu a tedy i vaší investice
- Budou probíhat pravidelné měsíční platby (viz níže)

*Uvedené hodnoty předpokládají, že vložíte **20% vlastních prostředků***

Každý měsíc musí družstvo dostat zaplacené následující položky:

Splátka družstevního úvěru =	16 995 Kč
Příspěvek do fondu oprav =	904 Kč
Záloha na náklady na provoz družstva =	800 Kč
= CELKEM	**18 699 Kč**
My za vás družstvu budeme měsíčně platit garantovaný nájem	**11 009 Kč**

Shrnutí v tabulce níže včetně popisu položek

Varianta 1: Vloženo 20% vlastních prostředků

Řádek č.	Položka	Hodnota
1	Měsíční splátka úvěru	16 995 Kč
2	Příspěvek do fondu oprav	904 Kč
3	Záloha na provoz družstva	800 Kč
4	**Celkem měsíční platby družstvu**	**18 699 Kč**
5	Garantovaný nájem	11 009 Kč
6	**Měsíční cashflow investora**	**- 7 690 Kč***

*Záporné číslo označuje doplatek investora, který měsíčně hradí, kladné číslo přeplatek, který je investorovi měsíčně vyplácen

Pro informaci - Varianta 2: Vloženo 50% vlastních prostředků

Řádek č.	Položka	Hodnota
1	Měsíční splátka úvěru	10 622 Kč
2	Příspěvek do fondu oprav	904 Kč
3	Záloha na provoz družstva	800 Kč
4	**Celkem měsíční platby družstvu**	**12 326 Kč**
5	Garantovaný nájem	11 009 Kč
6	**Měsíční cashflow investora**	**- 1 317 Kč***

*Záporné číslo označuje doplatek investora, který měsíčně hradí, kladné číslo přeplatek, který je investorovi měsíčně vyplácen

Popis položek:

- **Splátka družstevního úvěru (řádek 1)** je splátka bance za úvěr na nákup domu, resp. její část připadající na váš družstevní podíl. Měsíční splátka úvěru je spočítána s následujícími parametry:
    - Výše úvěru (složeno 20% vlastních zdrojů)= 3 019 680 Kč
    - Úroková sazba = 5.89% p.a.*
    - Doba splatnosti = 35 let*

    *Předpokládané parametry - skutečné hodnoty se mohou změnit a závisí na aktuálních parametrech úvěru financující banky v čase, kdy bude úvěr bankou poskytnut.
- **Příspěvek do fondu oprav (řádek 2)**, který je stanoven rozhodnutím vlastníka domu (tj. družstvem, popř. SVJ)
- **Záloha na náklady na provoz družstva (řádek 3)** zahrnují zejména daň z nemovitosti, pojištění domu, náklady na vedení účetnictví. Jedná se o zálohovou platbu s každoročním vyúčtováním dle skutečnosti.
- Pokud si vyberete správu s garancí nájmu od Flatari, pak bude Flatari (resp. servisní společnost PartHome Services s.r.o.) hradit družstvu **částku garantovaného nájmu (řádek 5)** bez ohledu na obsazení bytu nájemníkem a jeho platební morálku
- **Platby záloh na energie a vodu související s příslušným bytem** jakož i podíl na spotřebě služeb a energií ve společných prostorách, jsou hrazeny přímo nájemníkem, takže ty vaše platby nijak neovlivňují.