

Bývanie v novom šate

Dedili ste nehnuteľnosť, ktorá však v stave, v akom ste ju získali, nie je vôbec vhodná na bývanie? V takomto prípade sa rozsiahlym rekonštrukčným prácam nevyhnete. **AK SA ODHODLÁTE** zmeniť celkovú dispozíciu a dizajn vášho nového domova, bude to pre vás rozhodne veľká výzva.

NÁŠ TIP:

Prvá stavebná sporiteľňa

Prvá stavebná sporiteľňa znížila úrokovú sadzbu svojich najvýhodnejších úverov až o dve tretiny. Neváhajte však príliš dlho, pretože ponuka platí len do 31. mája 2018.

Úver od 0,99 % ročne vám ponúka:

- nízku úrokovú sadzbu, ktorú Prvá stavebná sporiteľňa klientovi zafixuje na obdobie až 5 rokov
- splatnosť až 30 rokov
- až 90 % z úveru klient dostane bezprostredne po podpise úverovej zmluvy, zvyšok po zdokladovaní toho, že ich naozaj použil na financovanie bývania
- takto výhodne získané prostriedky je možné využiť napríklad na kúpu (bytu, rodinného domu, stavebného pozemku), výstavbu (rodinného domu) alebo obnovu (aj rekonštrukciu, či dostavbu) svojho bývania.

Viete, že:

- Čas prestavby je individuálny a závisí od veľkosti bytu či domu, rovnako aj od rozsahu rekonštrukcie? Doba výstavby býva stanovená až po spracovaní konkrétnej ponuky, v byte sa bežne pohybuje v rozmedzí 4 - 6 týždňov, rekonštrukcia domu sa môže natiahnuť i na niekoľko mesiacov.
- Cena sa môže výrazne líšiť v byte i v dome v podobnom stave i rovnakej metrácii? Odvíja sa od konkrétnych požiadaviek investora na výber vybavenia nehnuteľnosti, a to predovšetkým požiadaviek úrovne jeho kvality.
- Väčšie stavebné úpravy treba hlásiť na stavebnom úrade? V niektorých prípadoch je potrebné mať aj stavebné povolenie.
- Rekonštrukčné práce je vhodné robiť podľa možnosti v celej nehnuteľnosti naraz, a nie postupne? Ušetríte tak svoj čas, námahu a tiež peniaze. Ani z praktického hľadiska nie je dobré vypratávať napr. len jednu jediná miestnosť a po rekonštrukcii znova upratovať celý byt či dom.
- Čo ešte nejakú chvíľu počkať môže, je samotné bytové zariadenie? Nábytok si do od podlahy zrenovovanej nehnuteľnosti môžete kupovať takým tempom, ako vám to rekonštrukciou stenčená peňaženka časom dovolí.



Toto rozhodnutie vás totiž bude stáť nielen dost času, ale v neposlednom rade to pocíti i vaša peňaženka. Poradíme vám, ako sa na takúto situáciu pripraviť čo najlepšie.

Pripravte si plán

Na to, aby ste mohli skompletizovať finančný plán, premyslite si postup a nadväznosť jednotlivých prác a cenník vybraných materiálov. Toto platí hlavne pri rozsiahlych rekonštrukciách, kde sa v zásade mení na nehnuteľnosti úplne všetko – počnúc výmenou okien a končiac opravou balkónov. Pozor najmä v tom prípade, ak na práce nemáte pripravené peniaze v hotovosti, ale ich budete postupne čerpať z úveru. Tu treba mať na zreteli, že aj keď sa stavebné práce vykonávajú postupne, nemusia to tak byť i v prípade platenia. Ak si chcete zachovať dobré nervy a vyhnúť sa stresu, kvalitný finančný plán je na to nevyhnutnou podmienkou.



Najprv si pripravte plán a určite sa poraďte s odborníkom

Poradte sa s odborníkom

Nie každý je naslovovzatým odborníkom v stavebníctve, a tak je pomoc takéhoto „fachmanna“ pri rekonštrukcii bytu viac než vítaná. Odborná rada bytového architekta vám ušetrí čas i námahu pri rozhodovaní a poslúži hlavne odbornou radou. Tým, že sa o vás dozvie čo najviac informácií o vašom životnom štýle a predstave o bývaní, dokáže vaše predstavy zhmotniť. Tým, že bude o vás vedieť, čo preferujete a čo sa vám v interiérovom dizajne páči, dokáže pre vás vytvoriť bývanie, ktoré vám padne ako dobre ušitý oblek. V tomto však úloha architekta ešte ani zďaleka nekončí. Projekt, ktorý pripraví, musí mať i technický plán rozvodov a je len na vás, či i toto necháte na jeho pleciach. Vy aj rozhodnete, kto sa bude starať o komunikáciu s úradmi.

Hypotéka na rekonštrukciu

Otázkou zostáva, kde na to však zviať? Ak nemáte naspenú dostatočne veľkú hotovosť, alebo príbuzných či priateľov, ktorí by vám boli ochotní požičať, budete si musieť vziať úver. Pokiaľ riešite bývanie a potrebujete financie, alebo si potrebujete požičať väčšiu sumu na akýkoľvek iný účel, najbežnejšou formou je hypotéka, americká hypotéka alebo hypotéka pre mladých.

Hypotéka je druh úveru, ktorý je zabezpečený záložným právom, nehnuteľnosť však nemusí byť vo vašom vlastníctve. Založiť je možné napríklad rodičovský dom či nehnuteľnosť vo vlastníctve inej osoby. Môže mať dobu splatnosti od 1 roka do 30 rokov, výnimočne v niektorých prípadoch až do 40 rokov. Tu však pozor, lebo čím dlhšiu dobu splatnosti majú hypotéky, tým je síce nižšia mesačná splátka, ale na úrokoch preplatíte viac. Výška hypotéky závisí od vašich možností splácať mesačnú splátku z vášho príjmu a od výšky nehnuteľnosti, ktorú banke založíte.

Hypotéka môže byť účelová, to znamená, že banke musíte vydokladovať použitie peňazí (kúpna zmluva, faktúry na výstavbu, rekonštrukciu nehnuteľnosti na bývanie, bločky na nákup materiálu, a pod.).

Americká hypotéka

Pokiaľ však chcete peniaze bez preukázania účelu, môžete siahnuť po bezúčelovom úvere, tzv. americká hypotéka.

Pokiaľ sa rozhodnete ísť touto cestou a siahnete po hypotéke, banka vám ponúkne na výber zvoliť si fixáciu úrokovej sadzby. Fixácia úrokovej sadzby je obdobie, počas ktorého vám banka nesmie meniť úrokovú sadzbu ani mesačnú splátku. Po uplynutí fixácie banka môže výšku úrokovej sadzby meniť, musí vás však upozorniť na zmenu minimálne 2 mesiace pred samotnou zmenou listom na vašu adresu. Banky ponúkajú fixáciu od 1 do 10 rokov, výnimočne aj na dlhšie obdobie. Hypotéka a jej výška je bankou schvalovaná na základe prehodnotenia vašej bonity ako aj prehodnotenia nehnuteľnosti, ktorá má slúžiť na zabezpečenie. Banky poskytujú hypotéky do výšky 70 % z hodnoty zakladanej nehnuteľnosti. Niektoré banky poskytujú aj do výšky 100 % z hodnoty zakladanej nehnuteľnosti, v takomto prípade sa však niekedy skombinuje hypotéka so spotrebným úverom bez zabezpečenia. V praxi síce podpíšete jednu zmluvu a platíte jednu splátku, banka však túto splátku rozdelí medzi oba úvery. V takomto prípade však na spotrebnom úvere banka ponúka podstatne vyššiu úrokovú sadzbu. Hodnotu nehnuteľnosti určujú znalci. Niektoré banky majú aj vlastných znalcov, alebo spolupracujú s vybranými zmluvami, a preto je vhodné konzultovať s bankou o ich výbere vopred.

Aby ste mohli lepšie bývať

Zomrel nám deduško. Všetci sme ho ľúbili, aj on nás. Napokon, odkázal nám pozemok aj s rodinným domom. Horšie je, že ten dom je v súčasnosti už neobývateľný. Zvažujeme medzi zásadnou rekonštrukciou alebo zbúraním a novou výstavbou. V oboch prípadoch budeme potrebovať výhodný úver.

Henrietta Vratková

Liška radí:

Bez ohľadu na to, pre ktorú z verzií sa rozhodnete, Prvá stavebná sporiteľňa má pre vás hneď niekoľko riešení. Svojím sporiacim klientom vieme bez zakladania nehnuteľnosti v prospech banky výhodne a pohotovo poskytnúť až do 50 000 eur. Na poplatkoch a administrovaní ušetríte svoj čas aj peniaze. Je však možné, že budete potrebovať aj viac peňazí. V tom prípade budete svoj úver musieť založiť nehnuteľnosťou, či už rodinným domom, alebo stavebným pozemkom, a my vám poskytneme prostriedky s mimoriadne nízkou úrokovou sadzbu, ktorá patrí k najnižším na trhu. Určite dôležité pre vás je, že túto nízkú úrokovú sadzbu vám zafixujeme až na 5 nasledujúcich rokov. Potrebne je dodať, že prostredníctvom takéhoto úveru jednotlivcov na jednu nehnuteľnosť za naozaj výhodných podmienok požičiame do 170 000 eur a vám, ako páru resp. manželom, až dvojnásobok, teda do 340 000 eur. Pri 30-ročnej splatnosti úveru na vás čakajú naozaj priaznivé mesačné splátky úveru, ktoré si môžu dovoliť aj ľudia s nižšími príjmami.

Viac informácií vám poskytnú obchodní zástupcovia PSS, alebo ich získate na telefónnom čísle 02/58 55 58 55 či na www.pss.sk.

