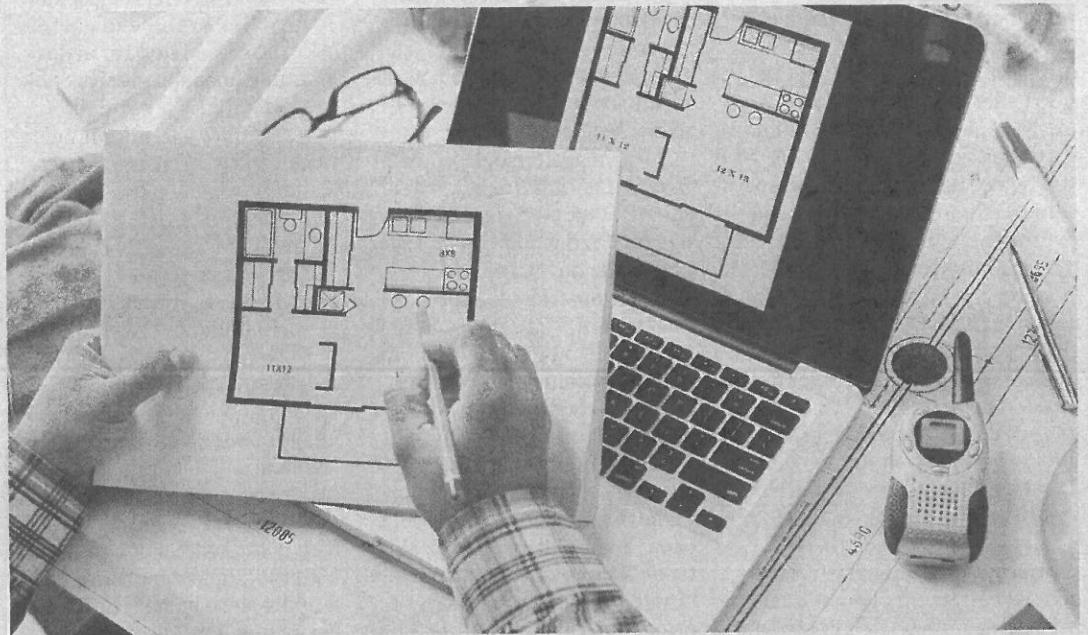


# Úver na rekonštrukciu? Neplatte zbytočne veľa



Hypotékarný úver je výhodnejší, ak sa rozhodnete pre väčšie a náročnejšie úpravy bytu.

Dôležitým kritériom je aj flexibilita produktu – aké podmienky kladie banka v prípade, keď požiadate o zmeny pri čerpaní úveru. Napríklad žiadate o predčasné splatenie alebo chcete splátka odložiť. Práve v prípade neschopnosti splácať úver môžete doplatiť na skryté podmienky. Hrozí napríklad zvýšenie úrokov až na sto percent pri omeškaní v splátkach, ktoré boli osobitne dohodnuté v rámci riešenia predchádzajúcej insolventnosti.

„Nesprávne vyhodnotenie možností by mohlo skomplikovať budúcu finančnú situáciu klienta, preto je lepšie využiť službu profesionálov, finančných poradcov, ktorí sú zorientovaní na trhu úverov. Nepracujú pre jednu finančnú inštitúciu, ale spolupracujú s viacerými,“ radí Huttová. Overte si tiež, či je banka, finančný agent alebo poradca, s ktorým sa radíte, zapísaný v registroch NBS. Zoznam je na stránke NBS. Pripravte sa na to, že každá úverová inštitúcia je povinná preveriť, či ste schopný úver splatiť a či je vo vašom osobnom úverovom limite.

potrebné je aj zdokladovať účel využitia finančných prostriedkov a pripraviť sa treba na možné dodatočné poplatky na získanie hypotéky, za znalecký posudok, zápis do katastra a podobne. Spracovanie hypotéky je časovo náročnejšie než spotrebny úver, no má to aj svoje výhody. „Hypotékarné úvery majú nižšiu úrokovú sadzbu ako spotrebne a splácanie sa dá rozložiť až na 30 rokov,“ vysvetluje Burdanová.

## Podmienky pod kontrolou

Kým sa pre konkrétny úver rozhodnete, zvážte teda nielen vašu finančnú situáciu a schopnosť úver splácať, ale pozajte aj všetky porovnatelné produkty na trhu. Predídite tak tomu, že hoci ste sa rozhodli pre banku, ktorá slúbia na úvere nižší úrok, preplatiť viac ako v banke, ktorá má súčasne viac poplatkov. Je potrebné preskúmať všetky náklady spojené s čerpaním úveru: úroky ako cena úveru, poplatky, poistenie neschopnosti splácať úver. „Dôležité je vísmať si celkovú výšku nákladov na úver, ktorú klient zaplatí. Ide o takzvanú ročnú percentuálnu mieru nákladov – RPMN. Čím je nižšia, tým je úver výhodnejší. Úver s RPMN vo výške 20 percent je drahý úver.“ varuje Darina Huttová.

S čerpaním úveru by mala nastúpiť aj tvorba finančnej rezervy. „Je nevyhnutné, aby ste vedeli preklenúť nečakanú nepriaznivú udalosť. Rezerva by mala zabezpečiť prostriedky na pol roka, mala by byť minimálne vo výške šesťnásobku vášho mesačného príjmu,“ upozorňuje Huttová.

## ÚVERY

# Stavebné sporenie má výhody pri modernizácii

Bratislava – Modernizácia či prestavba bytu stojí nemále peniaze a úspory často nestačia. Úver je riešením, ktoré umožní urobiť aj náročnejšie remeselné práce naraz. Podľa stavebných odborníkov zároveň rýchlejšie a lacnejšie.

Záujem našincov zlepšovať svoje bývanie potvrzuje aj Prvá stavebná sporiteľňa. Rekonštrukcia a modernizácia bývania tvoria spomedzi účelov použitia prostriedkov zo stavebného sporenia najvyšší podiel. Za ostatné roky je to až 80 percent z celkového objemu prostriedkov. „Rok čo rok evidujeme záujem klientov, ktorí si chcú rekonštruovať a revitalizovať svoje aktuálne bývanie. Ide najmä o menšie rekonštrukcie, ale úvery poskytujeme aj na zásadnú modernizáciu rodinných domov či bytov. Klienti spravidla využívajú na tento účel výhodné úvery bez založenia nehnuteľnosti až do výšky 50-tisíc eur,“ vysvetluje Radovan Slobodník, hovorca Prvej stavebnej sporiteľne. Aktuálne ich PSS poskytuje s akciovými úrokovými sadzbami už od 3,89 percenta ročne.

Záujem o úvery na rekonštrukciu zo stavebného sporenia potvrzuju aj čísla o počte zmlúv a sumu poskytnutých prostriedkov. „V minulom roku sme uzavtrali celkovo 16 368 zmlúv o úvere bez založenia nehnuteľnosti v celkovom objeme 324,95 milióna eur. Za prvý polrok tohto roku to bolo zatiaľ 6 649 zmlúv v objeme 136,63 milióna eur,“ dodáva Radovan Slobodník.

Priemerná výška úverov na rekonštrukciu bývania, to sú úvery bez založenia nehnuteľnosti, sa podľa jeho slov spravidla pohybuje od päťtisíc do desaťtisíc eur, čo zodpovedá hodnote priemernej modernizácie bývania. Za prvý polrok 2018 poskytla Prvá stavebná sporiteľňa úver bez založenia nehnuteľnosti v maximálnej výške 50-tisíc eur 89 klientom.

Sporiteľňa nezistíuje u klientov presný investičný zámer. Do dokumentov sa uvádzá ako účel modernizácia a rekonštrukcia. „Zo skúseností však vieme, že klienti realizujú najčastejšie interiérové prerábky, ako sú vý-

mena podlág, kuchynskej linky so vstavanými spotrebčími, omietky, maľovky, výmena okien, dverí a podobne,“ tvrdí Slobodník.

Úver bez založenia nehnuteľnosti do výšky 50-tisíc eur od Prvej stavebnej sporiteľne možno použiť nielen na rekonštrukciu bytu, ale aj na financovanie kúpy bytu či domu, na zariadenia využívajúce obnoviteľné zdroje energie, ako sú slnečné kolektory, fotovoltaické panely či tepelné čerpadlá pre rodinné domy.

„Neevidujeme presné účely použitia úveru na rekonštrukciu. Z informácií od klientov však vieme, že ich využívajú aj na nákup a inštaláciu zaria-

# 3,89

PERCENTA ROČNE

je aktuálna úroková sadzba na úvery bez založenia nehnuteľnosti až do výšky 50-tisíc eur poskytovaná Prvou stavebnou sporiteľňou.

dení využívajúcich obnoviteľné zdroje energií. Nie je však možné uviesť počet ani objem úverov využitých práve na tento účely a ani poradie jednotlivých prvkov. No trend je jasný – čoraz viac ľudí stavia na úsporu energií, ktoré tieto zariadenia zaručujú.“

PSS posudzuje klienta individuálne, najvýhodnejšie podmienky úveru získajú tí klienti, ktorí podľa sporiteľne splňajú požadované kritériá.

„Výška úrokovej sadzby závisí od posúdenia rizikovosti klienta, tarify stavebného sporenia a kvality jeho predchádzajúceho sporenia v Prvej stavebnej sporiteľni. Najlepšie úverové podmienky majú vždy sporiaci klienti PSS. To sa týka tak maximálnej možnej výšky úveru (bez záložného práva), ako aj úrokovej sadzby,“ vysvetluje Radovan Slobodník. Úrokovú sadzbu ďalej zlepšuje tiež spôsob zabezpečenia úveru alebo zvolené rizikové životné poistenie úveru.

(MSA)

## FINANCIE

Vďaka dostupným úverom si Slováci požičiavajú čoraz častejšie nielen na obstaranie nehnuteľnosti, ale aj na jej rekonštrukciu.

Marta Svítková  
marta.svitkova@mafraslovakia.sk

Príkazy úverov sú viac ako lákavé – niekde nízky úrok, inde nižšie mesačné poplatky, odpustenie jednej či dvoch splátok alebo výhodnejšie refinancovanie už existujúceho úveru. Odborníci však upozornujú: ak nechcete preplatiť, treba porovnať porovnatelné produkty a vždy so zohľadnením individuálnych možností a potrieb klienta. „Financovanie rozsiahlejšej rekonštrukcie bývania dnes primárne rieši stavebné sporenie, spotrebiteľský úver, prípadne kombinácia oboch. To, či je vhodnejšie stavebné sporenie, úver na bývanie alebo iný úver, závisí vždy od porovnania produktu konkrétnego klienta.

stavebnej sporiteľne alebo banky,“ upozorňuje Darina Huttová, generálna tajomníčka Asociácie finančných sprostredkovateľov a finančných poradcov (AFISP). Financovanie dlhodobých cieľov, napríklad nákladnejšej rekonštrukcie bytu či domu, nie je podľa nej vhodnej riešiť krátkodobými, rýchlymi peniazmi.

**Úver na mieru možnostiam**  
Slováci sa nezriedka – často z neznalosti finančných pojmov, z nedostatku času či z pohodlnosti – nechávajú zlákať na rýchle peniazme. Ich výhodou je bezúčelové poskytnutie financií bez založenia nehnuteľnosti, no nevýhodou je vysoký úrok. To je aj prípad spotrebiteľského úveru. Ako podotýka Melinda Burdanová, riaditeľka odboru retailových produktov Poštovej banky, ten by mal byť možnosťou skôr pri menších rekonštrukciách do 30-tisíc eur.

Výhodou je, že ponúka peniaze bez čakania, bez dokladovania účelu ich použitia, ako aj bez povinnosti ručiť nehnuteľnosťou a s možnosťou rýchlejšie splatiť úver. Nevýhodou je vyššie úročenie než napríklad pri hypotékach. „Pri väčších rekonštrukciách nad 30-tisíc eur je výhodnejší hypotékarný úver,“ konstatuje. Nevhodnú je riuť nehnuteľnosťou.