

Koľko stoja byty v rôznych kútoch Slovenska | Ako si dobre vyberiete nehnuteľnosť tak, aby ste pri tom ušetrili | Bývanie v kultúrnej pamiatke. Prečo je niekto ochotný platiť osemtisíc mesačne a čo za svoje peniaze dostáva

Prenájom s históriou. Takto sa býva v paláci

REPORTÁŽ | Na východe si za osemtisíc eur kúpite nehnuteľnosť, v luxusnej kultúrnej pamiatke v Bratislave je to horná hranica mesačného nájmu.

Katarína Macková
katarina.mackova@matraslovakia.sk

Svet vo svete. Taký bol môj prvý dojem, keď som sa ocitla za bránou paláca Motešických v centre bratislavského Starého Mesta. V kultúrnej pamiatke, kde mesačný nájom „vyjde“ klienti aj na osemtisíc eur. Ako mi neskôr povie správca paláca Dominik Tóth, byt už prenajali aj tak, že niekto vošiel z dôvodu záujmu, o akú pamiatku ide, na recepciu z Laurinskej ulice. A prostredie ho očarilo natoľko, že tam jednoducho zostal. V tomto okamihu mám preňho plné pochope- nie: átrium s jazierkom a mixom našich i cudzokrajných rastlín už stihlo očariť aj mňa, ale najkrajšie je to ticho. Na to, že zo všetkých strán sú frekventované ulice, sa naozaj cítim ako v inom svete. Pripadne v dávnej minulosti, kde sa zastavil čas.

Svetlo v tvare erbu

Správca ma privíta a vedie dovnútra; prvý, čo mi za dvojkrídlovými dverami udrie do očí, sú lustre z farebného brúseneho skla v tvare ľalí. Unikáty vyrobené na objednávku českým majstrom Bořkom Šípkom, je-

“**Keď je brána otvorená, zabľúdi sem veľa turistov. Neraz z toho vzišla spontánna prehliadka a nový nájomca.**”

Dominik Tóth,
správca paláca Motešických v Bratislave

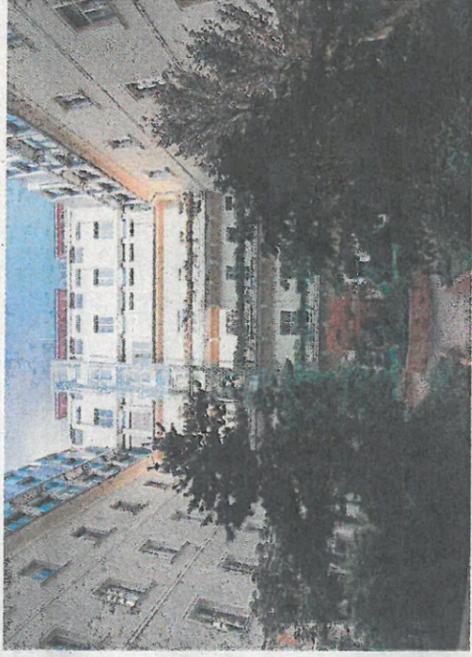
den, ktorý v tme svieti, je aj na samotnom vrchu paláca. Ľalie sú všade, v ich tvare sú lampy, svetlá, dokonca je aj na rohožke pri dverách. „Bol to erb rodiny Motešických,“ vysvetľuje správca a vedie ma ďalej. Starý slovan- ský veľmožský rod, ktorého pôvod siaha až do 13. storočia, pre- staval palác do podoby, akú má dnes. Predtým bol po celé stá- ročia vychyteným a luxusným hostincom, ktorý bol príbytkom pre bohatých šľachticov v časech korunováci uhorských panov- níkov. „Zrekonštruovaný bol v roku 2012, do podoby, v akej ho vidíme dnes,“ vysvetľuje správca s tým, že v súčasnosti je v pôvodnom objekte 18 bytov a v nadstavbe ich je 12. Parkova- cích miest je 56 a ku každému bytu patrí jedno alebo dve, pod- ľa štvorcových metrov.

Zabľúdi a zostal

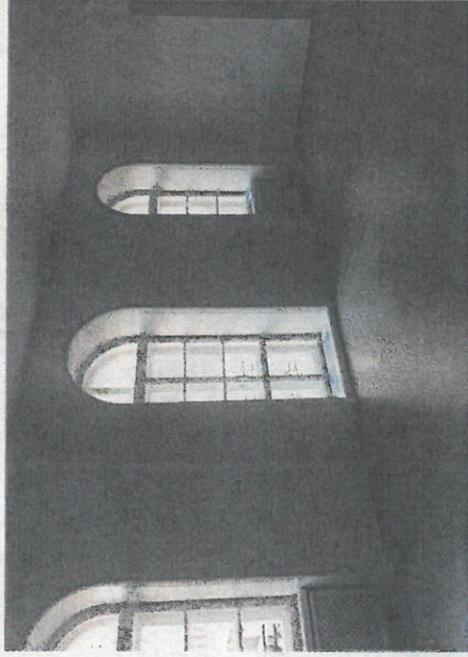
Palác Motešických nie je ur- čený len na bývanie – zahrňa



Najdrahšie byty majú aj najkrajší výhľad.



Záhradka očarí množstvo turistov, ktorí sem zabľúdi.



Z historických prvkov sa zachovali aj vysoké okná.

aj obchodné priestory, fashion obchody, reštauráciu, parfumériu a dva Wine bary. Mňa však zaujímajú najmä nájomné byty. „Keď je brána otvorená kvôli vy- chádzajúcim autám, zabľúdi sem veľmi veľa turistov. Každý do tu obdivuje. Neraz z toho vzišla spontánna obhliadka a nový ná- jomca,“ hovorí. Verím mu. Bývať v kultúrnej pamiatke sa zrejme neďa porovnať s ničím, aj keď veľa z historických prvkov nebo- lo možné zachovať. Na recepcii alebo v podchode z Gorkého ulice vidím zachované zreštau- rované klenby a v bytoch zostali vysoké stropy a okná. „Pred

Za toľko si kúpite byt. Cenová mapa naprieč Slovenskom

(ceny sú v eurách)



vysvetľuje správca. Končíme obhliadku spoločných priestorov a ideme sa pozrieť na byty.

Ako prvý mi ukazuje jeden z malometrážnych, takzvaných manažérskych bytov – prenají- majú si ich práve manažéri, kto- rí v hlavnom meste potrebu- jú byť najmä počas pracovného týždňa. Je v štandarde a pri- padný klient si ho buď zaria- di sám, alebo mu ponúk- nu architektka a prospek- ty. O všetko sa postarajú a potom sa tieto náklady premietnu do celkového nájomného. „Každý ná- jomca má vlastný štýl a vkus, a preto sme to riešili touto formou – že si sami navrh- nú zariadenie, kto- ré im bude vyho- vovať,“ vysvetľuje Tóth s tým, že štýly, ktoré preferujú klie- nti, sú rôzne a obľúbený ťažko určiť.

Tanečná sála

Opúšťame malometrážny byt a ideme do veľko- metrážneho. Prechádzame starobylými dvojkrídlovými dverami a v prvom okamihu mám pocit, že som sa ocitla v tanečnej sále. Veď ktovie, či tam kedysi naozaj nebola. Byt je opäť v štandarde, ktorý svojo jednoduchosťou eleganciou pôsobí veľmi príjemne a nao- záj si tam dokážem predstaviť zariadenie v akomkoľvek štýle. Určite však nie pre obyčajného človeka. S malou dušičkou sa pýtam na cenu, aj keď mi je jasné, že práve vidím jednu z vecí, ktoré nikdy v živote nebudem mať. „Cena je podľa štvorcových metrov. Nájom sa pohybuje od 1 000 eur za tie manažérske až do 8 000 eur mesačne. To sú však už tie nad- stavbové byty s veľkosťou 550 štvorcových metrov,“ berie mi správca akúkoľvek nádej. Nuž, človek nemôže mať všetko.

Rozmaznávajú ich

A čo teda dostane človek, ktorý si prenajom takéhoto bytu môže dovoliť? „Klienti oceňujú najmä samostatnú polohu s tým, že keď vyjdú z Laurinskej ulice cez recepciu, sú v centre mesta. Veľmi ich očarí už len vstup do záhrady a samotná atmosféra,“ vyratúva správca. Bezproblé- mové parkovanie v centre Bra- tislavy je tiež silný argument, takisto aj bezpečnosť. „Strážnik chodí na pravidelné obhliadky objektu, budova je monitoro- vaná kamerovým systémom, o bezpečnosť dbáme prioritne,“ dodáva. A okrem toho si nájom- cov rozoznávajú. Keď chcú zabookovať lístky v divadle, tenisové kurty či večeru, stačí požiadať a všetko vybaví osobne consierge. Evidentne to fungu- je. Zmluva o prenájme sa totiž v paláci uzatvára minimálne na dva roky. A zatiaľ ju všetci predlžili.

Rady odborníkov, ako ušetriť pri výbere

1. Dopravná dostupnosť

„Kto sa nepotrebuje do centra mesta dostávať v špičke, môže veľa ušetriť na voľbe satelitnej a periférnej lokality, odkiaľ mimo špičiek nie je veľké dopravné zaťaženie,“ povedal pre HN Miloš Blanárík, hovorca Prvej stavebnej spoločnosti.

2. Napojenie na sieť

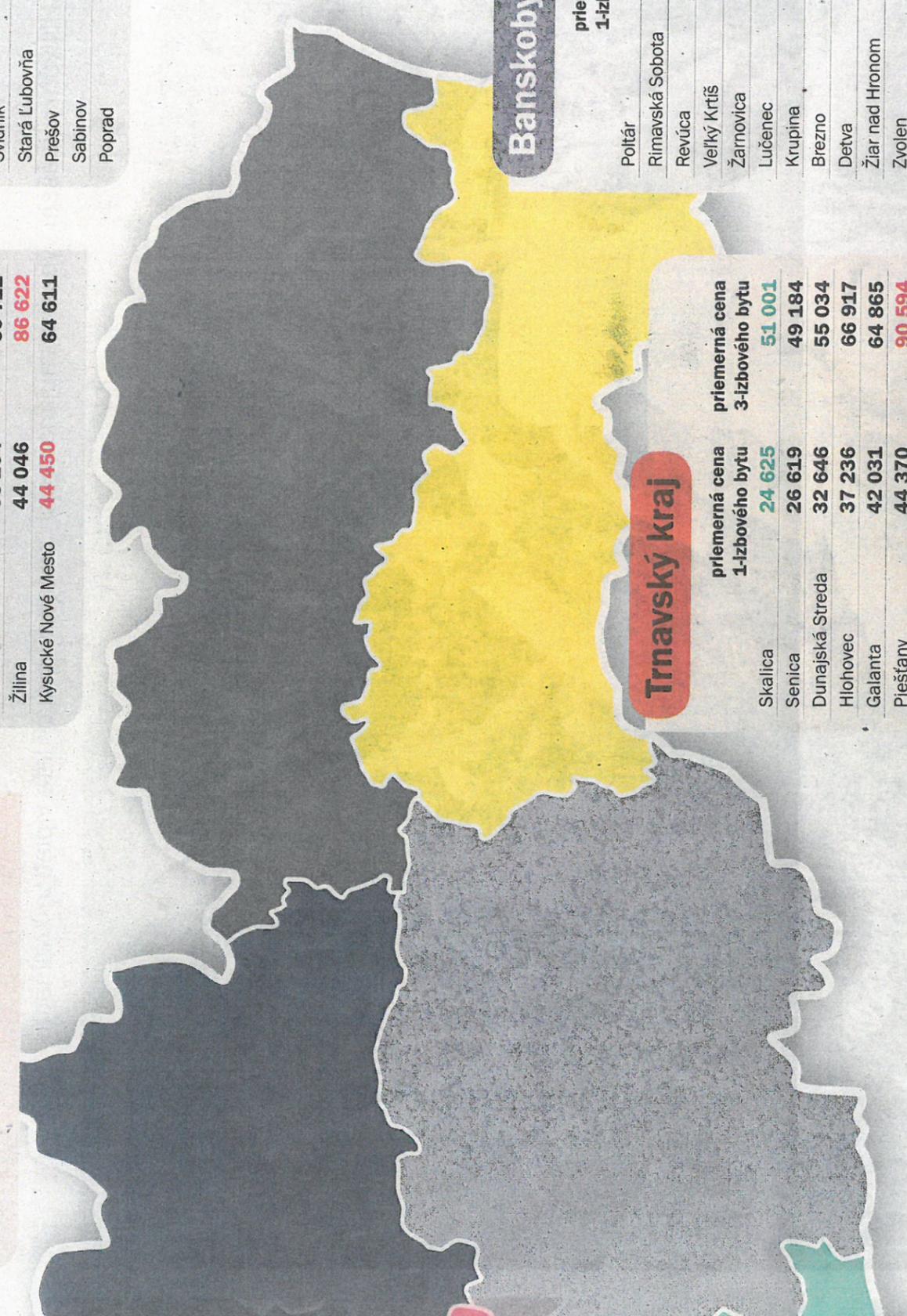
Najdôležitejšie sú elektrina a vodovod, avšak málokto si uvedomuje mimoriadny význam kanalizácie. „Individuálny odvoz a správa kalov sú finančne, časovo a technologicky náročnejšie ako zapojenie nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu. Prvotná investícia je síce vyššia, ale lokálne likvidovanie splaškov je v procese drahšia záležitosť,“ hovorí Blanárík.

Prievidza	20 316	42 933
Myjava	22 901	43 210
Partizánske	26 467	42 301
Bánovce nad Bebravou	26 511	44 153
Iľava	26 892	53 134
Považská Bystrica	29 655	52 460
Nové Mesto nad Váhom	35 174	59 290
Trenčín	35 975	67 306
Púchov	36 531	67 390

Dolný Kubín	24 165	55 332
Tvrdošín	25 158	57 554
Čadca	25 660	49 931
Námestovo	25 967	55 079
Liptovský Mikuláš	26 816	54 590
Turčianske Teplice	32 500	43 354
Ružomberok	32 706	53 474
Bytča	33 387	60 720
Martin	35 204	60 722
Žilina	44 046	86 622
Kysucké Nové Mesto	44 450	64 611

Medzilaborce	5 040	16 200
Snina	14 850	28 274
Stropkov	18 990	36 993
Levoča	19 046	40 373
Vranov nad Topľou	22 358	37 945
Humenné	23 709	37 329
Bardejov	27 482	49 505
Kežmarok	31 777	55 397
Svidník	33 000	33 958
Stará Ľubovňa	34 500	48 933
Prešov	40 427	65 296
Sabinov	43 300	45 499
Poprad	52 540	73 535

Ceny sú z mája tohto r.
Zdroj: TopRealiti
Ilustračná snímka: a1



Banskobystrický kraj

	priemerná cena 1-izbového bytu	priemerná cena 3-izbového bytu
Poltár	7 883	18 310
Rimavská Sobota	11 061	21 545
Revúca	13 350	17 799
Veľký Krtíš	13 588	23 398
Žarnovica	16 500	35 405
Lučenec	17 298	31 386
Krupina	19 176	24 347
Brezno	19 393	35 900
Detva	20 198	38 720
Žiar nad Hronom	22 429	44 326
Zvolen	31 176	65 434
Banská Štiavnica	31 399	59 434
Banská Bystrica	37 592	81 325

Bratislavský kraj

	priemerná cena 1-izbového bytu	priemerná cena 3-izbového bytu
Senec	51 104	105 387
Malacky	54 487	94 020
Pezinok	57 078	102 017
Bratislava II	68 949	136 485
Bratislava III	70 391	160 202
Bratislava V	74 044	125 396
Bratislava IV	74 160	139 440
Bratislava I	106 268	231 681

Nitriansky kraj

	priemerná cena 1-izbového bytu	priemerná cena 3-izbového bytu
Komárno	20 814	37 518
Levice	27 487	45 076
Šaľa	29 709	49 535
Nové Zámky	30 164	48 790
Topoľčany	33 765	71 531
Zlaté Moravce	34 560	45 310
Nitra	46 492	74 950

Trnavský kraj

	priemerná cena 1-izbového bytu	priemerná cena 3-izbového bytu
Skalica	24 625	51 001
Senica	26 619	49 184
Dunajská Streda	32 646	55 034
Hlohovec	37 236	66 917
Galanta	42 031	64 865
Piešťany	44 370	90 594
Trnava	47 531	77 332

Košický kraj

	priemerná cena 1-izbového bytu	priemerná cena 3-izbového bytu
Rožňava	16 700	26 197
Trebišov	20 712	36 628
Gelnica	20 975	27 214
Michalovce	24 576	39 401
Spišská Nová Ves	25 719	46 828
Košice - okolie	28 350	39 804

3.

Plyn

Z hľadiska energetickej efektívnosti a prevádzkovania bytu či domu je určite vhodné, aby lokalita, v ktorej kupujeme nehnuteľnosť, bola plynoifikovaná. "Nehnuteľnosť umiestnená v lokalite len s jedným zdrojom energie by mala byť lacnejšia," tvrdí Blanárík.

4.

Zdroj vody

Ak lokalita nemá verejný vodovod s pitnou vodou, ale len lokálny zdroj, jeho využitie je iba dočasné. Preto by aj cena mala byť nižšia. Vo väčších aglomeráciách sa však nehnuteľnosti bez dostupného verejného vodovodu z dôvodu vysokého rizika kontaminácie spodných vôd podľa Blanáríka neodporúčajú.

5.

Kvalita stavby

Ak nie je stavba zateplená, mala by byť lacnejšia o 10 až 20 percent. Ak má kotol starší ako 10 rokov, mal by kupec vyžadovať zľavu. "Cenu domu či bytu môžu, naopak, zvýšiť alternatívne zdroje tepla - tepelné čerpadlá, fotovoltaika, solárne panely - až o 20 percent," vracia Blanárík.

6.

Energetický certifikát

Každý kupovaný byt alebo dom by mal mať aspoň energetickú triedu B. Tie v horšom zaradení C a viac by mali byť lacnejšie, lebo si určite vyžadujú obnovu. Avšak s vyššími nákladmi sa v nich dá ešte bývať s tým, že neskôr bude potrebná prerábka.

7.

Odôvodnená zľava

"Ak je byt veľmi opotrebovaný alebo majiteľia sami upozornia na nedostatky, prípadne kupujúci nemá záujem o veci (nábytok), ktoré boli súčasťou ceny, treba si pýtať zľavu," povedala pre HN Miroslava Mizeráková, produktová manažérka pre úvery spoločnosti Hypocentrum.

8.

Nanútený nábytok

"Ak sa byt ponúka s nejakým nábytkom a kupujúci on nemá záujem, no podmienkou je predaj bytu aj s týmto vybavením, je možnosť ponúknuť ho za symbolickú cenu a odvoz - pri dobrej cene sa rýchlo predá a pár eur navyše poteší," hovorí Mizeráková.

9.

Elektronický výpis

"Ak to nie je nevyhnutne potrebné, výpis z listu vlastníctva alebo snímku z katastrálnej mapy je možné získať aj elektronicky a zdarma namiesto okolokovaných dokumentov. Je možné ušetriť minimálne 16 eur," hovorí Mizeráková.

10.

Členstvo

"Ak je byt v správe bytového družstva, je vhodné informovať sa o možnom členstve. Členovia môžu mať znížený poplatok za správu bytu," hovorí Mizeráková.