

# Staršie byty sú lacnejšie. Aj napriek opravám

**BÝVANIE** | Najviac nástrah číha v elektroinštalácii. Laik nerozozná, či je prerobená.

**Katarína Macková** ©hn  
katarina.mackova@mafrasllovakia.sk

Rozhodnutie kúpiť si starší byt a potom sa doň „pustiť“ môže mať rôzne príčiny. Často je to jednoducho záľuba a pomerne široké možnosti prispôbiť si ho svojej vízi. „Tu by som definoval dve skupiny klientov. Jednu, kde ľudia tieto staršie byty preferujú, prerobia si ich podľa svojej predstavy, ale musia mať na to čas a energiu,“ hovorí pre HN Marian Korgo zo StarBrokers Real Estate. Druhou skupinou sú podľa neho tí, u ktorých rozhoduje cena. „V porovnaní s novostavbami vychádza starší byt, aj keď ho musíte rekonštruovať, stále lacnejšie ako novostavba,“ vysvetľuje a dodáva, že ak si rekonštrukciu nemôžete ihneď v plnej výške a náročnosti dovoliť, pokojne ju môžete realizovať postupne. „Interiérové dvere si môžete vymeniť aj o pol roka, keď si na to našetríte. Takisto podlahy môžete meniť až počas toho, ako už bývate. Mnohí ľudia si dajú napri-



Pri obhliadke staršieho bytu sa radšej obráťte na odborníka. Uvidí aj to, čo vy nie.

ILUSTRACIÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

klad spraviť kúpeľňu a zvyšné veci riešia postupne v priebehu dvoch-troch rokov, keď si našetrí potrebné prostriedky,“ hovorí. Pri posúdení stavu sa však radšej spoľahnite na odborníka. Sú totiž nedostatky, ktoré si bežný človek nemá šancu všimnúť. A majiteľ, ktorý chce byt predať,

možno celú pravdu nepovie. „Veľmi často sa mi to stáva pri elektroinštalácii. Keď majiteľ povie, že je prerobená, laik vie len veľmi ťažko odhadnúť, či majiteľ hovorí pravdu,“ vysvetľuje ďalej Korgo. „Odborník si vyberie jeden vypínač a pozrie sa, či sú tam hliníkové káble, ktoré sa robili kedysi,

alebo nové medené.“ Často sa vraj stane, že majitelia povedia, že elektroinštalácia je prerobená. „Zistilo sa však, že bola pôvodná a oni prerobili len rozvodnú skriňu. Vymenili ističe, ale všetky káble, ktoré potenciálne môžu horieť, nechali staré. V tomto majitelia dosť často zavádzajú.“

## Na čo si dať pozor, keď kupujete starší byt alebo dom

**STATIKA** – trhliny, poruchy, stav nosných konštrukcií

**SUTERÉNY** – vlhké omietky, plesne, vetranie

**OKNÁ** – funkčnosť, netesnosti, poškodené parapety ako prejav nadmernej vlhkosti

**OMIETKY** – trhliny a zamaskované vlhkostné mapy

**PODLAHY** – súčasný stav a reálna možnosť rekonštrukcie, plošné výmery

**KANALIZÁCIA** – vek a stav stúpačiek i pripojovacích potrubí

**VODA** – história zmien, materiály, tlak

**KÚRENIE** – zdroj, jeho vek a funkčnosť, náklady, stav rozvodov tepla. Zdroj: Bytecheck

## Nedostali ste v banke celú sumu na byt, ktorý chcete? Skúste požiadať o medziúver

Klient stavebné sporenie nemá, ale chcel by využiť medziúver. Chce kúpiť byt v Bratislave za 100 000 eur, 80 000 eur dostal od banky a potrebuje dofinancovať 20 000 eur. Zarába 1 000 eur mesačne v čistom, je to 35-ročný muž a medziúver by chcel splácať 10 rokov. Požičaných 80 000 eur od banky má so splatnosťou 20 rokov, mesačnú splátku tam má 450 eur. Úspory nemá žiadne. Čo mu môžete ponúknuť? Vybrali sme z možností, pri ktorých netreba ručiť nehnuteľnosťou.

### ČSOB stavebná sporiteľňa

Úver nie je potrebné zabezpečovať.

V medziúvere  
– úroková sadzba: 6,2 % p. a.  
– mesačná splátka: 237,78 eura  
– trvanie medziúveru: 3,3 roka

V stavebnom úvere  
– úroková sadzba: 5,95 % p. a.  
– mesačná splátka: 237,78 eura  
– trvanie stavebného úveru: 6,8 roka

### Prvá stavebná sporiteľňa

V rámci súčasnej akcie Úver do výšky 50 mesačných plátov ponúka Následný úver bez záložného práva, stačí mu ručiteľ.

V medziúvere  
– úroková sadzba: 5,49 % p. a.  
– mesačná splátka: 223,49 eura  
– trvanie medziúveru: 6 rokov

V stavebnom úvere  
– úroková sadzba: 2,9 % p. a.  
– mesačná splátka: 223,49 eura  
– trvanie stavebného úveru: 4 roky

### Wüstenrot stavebná sporiteľňa

Bez založenia nehnuteľnosti; stačí ručenie ručiteľom a/alebo vinkuláciou životného poistenia.

V medziúvere  
– úroková sadzba: 6,99 % p. a.  
– mesačná splátka: 250 eur  
– trvanie medziúveru: 6,4 roka

V stavebnom úvere  
– úroková sadzba: 6 % p. a.  
– mesačná splátka: 250 eur  
– trvanie stavebného úveru: 3,8 roka

INZERCIA

## SLOVNAFT, a.s., ponúka na:

### PREDAJ bývalé priemyselné areály

- Ružomberok – bývalý priemyselný areál na Bystrickej ceste o výmere 37 322 m<sup>2</sup> (k.ú. Ružomberok)
- Pozdišovce – bývalý priemyselný areál o výmere cca 300 000 m<sup>2</sup> (k.ú. Pozdišovce)
- Holíč – bývalý priemyselný areál o výmere 38 700 m<sup>2</sup> (k.ú. Holíč)
- Bratislava Rača ul. Na pántoch – bývalý priemyselný areál o výmere 70 808 m<sup>2</sup> (k.ú. Rača a k.ú. Vajnory)
- Košice ul. Magnezitárska – bývalý priem. areál o výmere 57 765 m<sup>2</sup> (k.ú. Nové Ťahanovce)

### PREDAJ pozemky, budovy

- Bratislava – lokalita Vlčie hrdlo – pozemok o výmere 4700 m<sup>2</sup>, v susedstve bytový dom, športoviská (k.ú. Ružinov)
- Bratislava – lokalita Vlčie hrdlo, budova s príľahlým pozemkom o výmere 3000 m<sup>2</sup> – bývalé školské stravovacie zariadenie, úžitková plocha 2467 m<sup>2</sup>. Vysoký strop v objekte umožňuje jeho prestavbu na športové účely (squash, badminton, tenis, halový futbal, kolkáreň či bowling). V susedstve bytový dom, internát, športoviská, škola, škôlka, hotel a pod. Aj možnosť dlhodobého prenájmu.

Cena: výberové konanie

Doplňujúce informácie: V prípade záujmu na tel. číslo 0908 212 195, 02/40554601

### PRENÁJOM administratívne priestory

– lokalita Bratislava Vlčie Hrdlo:

Hľadáte administratívne priestory a nechcete v dlhých kolónach cestovať do centra mesta?  
Od januára 2015 ponúkame v príľahlých administratívnych budovách (aj mimo areálu Slovnaftu) vo Vlčom hrdle na prenájom:

- kancelárske priestory
- konferenčné a kongresové priestory
- školiace priestory

#### Prečo si prenajať priestory u nás?

- výhodná cena vrátane energií a služieb (od 6,64 €/m<sup>2</sup> + DPH)
- recepcia a vstup na čipové karty
- výhodná lokalita pri Slovnaftskej ulici – dostupnosť z centra mesta, letiska, diaľnice, ako aj z južného ťahu
- výborná občianska vybavenosť (talianska reštaurácia, prevádzky rýchleho občerstvenia, zrekonštruovaný hotel s wellness, kaviareň, potraviny – možnosť zabezpečenia cateringu, banka, lekáreň, jasle a škôlka, tenisové kurty, plaváreň, sauna, pošta, kaderníctvo a iné)
- možnosť prenájmu kancelárie s nábytkom alebo bez nábytku
- zasadačky, kongresové a školiace miestnosti vybavené IT technikou
- možný prenájom parkovacích miest

Rezervujte si priestory už dnes!

Doplňujúce informácie: V prípade záujmu na tel. číslach 02/4055 8350 alebo 02/4055 8364.

Viac informácií na [www.slovnaft.sk/nehnutelnosti](http://www.slovnaft.sk/nehnutelnosti)

Záujem o kúpu/prenájom môžete oznámiť emailom [spravamajetku@slovnaft.sk](mailto:spravamajetku@slovnaft.sk) alebo písomne na adrese SLOVNAFT, a.s., Správa nehnuteľného majetku, Vlčie hrdlo 1, 824 12 Bratislava  
Obhliadku priestoru si môžete dohodnúť na vyššie uvedených telefónnych číslach.

[www.slovnaft.sk](http://www.slovnaft.sk)

HN11951

## Možnosti na dofinancovanie sú rôzne. Vyberte si z nich

### Klasická hypotéka

Hypotekárny úver je úver s lehotou splatnosti najmenej štyri a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti podľa zákona o bankách. Hypotekárny úver je vhodný na kúpu, rekonštrukciu či výstavbu nehnuteľnosti, ako aj na splatenie skôr poskytnutých hypotekárnych úverov. Mladí klienti môžu pri tomto produkte využiť aj bonifikáciu úrokovej sadzby tak zo strany štátu, ako aj banky.

### Americká hypotéka

Je to bezúčelový spotrebný úver zabezpečený nehnuteľnosťou. Na rozdiel od klasickej hypotéky klient môže tieto prostriedky použiť na čokoľvek a nemusí dokladovať účel. Maximálna hranica tohto úveru je 165 000 eur.

### Príspevok zo Štátneho fondu rozvoja bývania

Je to štátny fond určený na podporu bývania. Orientuje sa na nižšie príjmové skupiny obyvateľstva, pre ktoré poskytuje dlhodobé úvery a finančné prostriedky z nich sa môžu použiť iba na vytvorenie alebo kúpu novej bytovej jednotky. Maximálna výška úveru je však iba 50 000 eur.

### Stavebné sporenie

Je to strednodobá forma zhodnocovania finančných prostriedkov so zaujímavým zhodnotením úspor. Klient počas sporenia získava na svoje vklady úrokovú sadzbu a štátnu prémie, pretože stavebné sporenie je produkt podporovaný štátom.

### Úver od stavebnej sporiteľne

Stavebný úver je určený pre tých klientov, ktorí už určitý čas (mi-



ILUSTRÁČNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

Ak vám banka plnú sumu nedá, dofinancujte.

nimálne 24 mesiacov) sporili, nasporili minimálne 20 % z cieľovej sumy a majú potrebné hodnotiace číslo. Tieto podmienky na získanie stavebného úveru sa líšia v závislosti od typu sporenia, frekvencie a výšky vkladov. Klienti, ktorí splnia tieto podmienky, majú zo zákona nárok na výhodný stavebný úver, u nás do 25 000 eur bez zabezpečenia

nehnuteľnosťou a s úrokovou sadzbou už od 2,9 % počas celého obdobia splácania.

Kto nemá nárok na stavebný úver, môže požiadať o medziúver. Hlavná výhoda medziúverov spočíva v tom, že sú k dispozícii aj bez počiatočného vkladu či nasporenej sumy, teda aj pre nových klientov.

Zdroj: ČSOB