

Byt alebo rodinný dom?

Otázka hodua Háuuleta

Slušné bývanie sa na Slovensku spája aj so slušnou kopou peňazí. Často ide o celoživotnú investíciu, preto by si každý mal pozorne zvážiť, aká nehnuteľnosť bude vyhovovať jeho potrebám, možnostiam a schopnostiam. Na výber sú zvyčajne dve alternatívy – bývanie v rodinnom dome alebo v byte v bytovom dome. Ktorá z možností je lepšia a výhodnejšia?



Snom väčšiny mladých Slovákov je vlastné bývanie.

	BYT	RODINNÝ DOM
Cena	Nižšia ako pri dome, finančne dostupnejšie bývanie. Kúpou sa končia väčšie investície.	Cena za obývanú plochu je porovnateľná ako pri byte, ale cenu zvyšujú náklady na pozemok a ďalšie nevyhnutné výdavky, napríklad na oplatenie pozemku, príjazdovú cestu, chodníky, na náradie.
Vlastníctvo	Komplikované vlastnícke vzťahy – byt môže byť v súkromnom vlastníctve, ale zostávajú spoluvlastnícke podiely na pozemok, na ktorom bytový dom stojí, na spoločné časti bytového domu.	Súkromné, bez problémov.
Údržba a prevádzka	Pohodlné bývanie bez starostí. Starostlivosť o dianie v dome preberá správca, ktorého ale musíte platiť. Menej upratovania doma i vonku. Musíte prispievať aj na prevádzku spoločných priestorov. Hluk od susedov.	Nikdy sa nekončia kolobeh prác v dome, ale aj okolo domu – napríklad odhrňanie snehu, zemetanie chodníkov. Sami si môžete vybrať spôsob vykurovania. Dom môže byť sídlom na podnikanie. Možné riziko a diskomfort súvisiaci so susedmi – chov domácich zvierat, hlučné zábavy.
Bezpečnosť	Určitá dávka anonymity, ale aj menej súkromia. Byt si viete zabezpečiť, ale o spôsobe zabezpečenia domu rozhodujú aj susedia.	Samy si vyberiete najvhodnejšie zabezpečovacie systémy. Oplotený pozemok je ideálnym miestom pre detské hry. Okná na prízemí, ktoré vedú na ulicu, môžu byť rizikové.
Dispozičné riešenie	Je dané, možné sú len určité zmeny – na väčšiu rekonštrukciu potrebujete súhlas susedov.	Vybudujete si dom podľa vlastných predstáv. Môžete pristavovať, nadstavovať takmer bez problémov. Dost' miesta na záľuby a koničky – posilňovňa, zimná záhrada, dielňa, chov domácich zvierat.
Parkovanie	V mnohých prípadoch veľký problém.	Parkujete bez problémov.

Recept na ideálne bývanie neexistuje. Aj keď sa budeme držať príslovia, že každá líška si svoj chvost chváli, predsa len pri podrobnejšom skúmaní zistíme, že každá z možností má menšie alebo väčšie chybičky krásy, ktoré môžu narušiť predstavu o bezproblémovom a ideálnom bývaní.

Začnite pohľadom do zrkadla

Základným pravidlom pri výbere vhodnej nehnuteľnosti je váš životný štýl. Ak ste sa rozhodli pre budovanie kariéry, máte zamestnanie spojené s častým cestovaním, časovo a finančne náročné záľuby, radi chodíte do spoločnosti zabávať sa, ale zatlačenie klinca pre vás predstavuje operáciu, ktorá môže ohroziť vaše zdravie, potom vám bude rodinný dom skôr na tarchu. Naopak, tí z vás, ktorí nevydržia bez domáceho majstrovania, práce v záhradke považujú za najlepší relax a jedálny lístok si nedokážu predstaviť bez zeleniny a ovocia doposťovaného vlastnými rukami, sa určite budú cítiť ako ryba vo vode hoci aj v tom najmenšom rodinnom dome niekde na konci sveta. Čím skôr a pravdivejšie sa dokázate pozrieť sami na seba, tým skôr si správne vyberiete. Ak ešte stále váhate medzi bytom a domom, možno skúsiť bývanie na skúšku. Nastahujte sa napríklad počas dovolenky k známym, ktorí bývajú v rodinnom dome. Na vlastnej koži si vyskúšate, ako zvládnete dochádzanie do zamestnania, zásobovanie domácnosti či a s akou chuťou budete kosiť záhradu, polievať trávnik, či vám nepôjde na nervy ticho okolo vás alebo, naopak, hluk spoza susedovho plota, do akej miery vám bude chýbať kultúrne vyžitie – kino, divadlo alebo koncerty. Ak v tejto skúške obstojíte a plusy prevážia nad mínusmi, potom vám bývanie v rodinnom dome niekde na vidieku môže prinášať viac radosti ako starosti.

Dostupnosť bývania

Hovoriť o peniazoch sa vraj nepatrí. Lenže na Slovensku to tak funguje – keď poviete bývanie, ozve sa slovo peniaze. Sú to skrátka nerozlučné dvojčičky – slušnosť sem, bývanie tam. Zabezpečenie vlastného bývania je najmä pre menej solventných Slovákov veľkým problémom. Dostávame sa tak do začarovaného kruhu. Chceme bývať vo svojom, podľa štatistik po bývaní vo vlastnom túži takmer každý Slováč, lenže nie všetci na to majú peniaze. Dostupných nájomných bytov je menej ako málo, takže zostávajú iba dve možnosti – zostať bývať u rodičov alebo si uviaztať na krk hypotéku. Jej splácanie na dlhé roky ovplyvní kvalitu života tých, ktorí si »dobrovoľne« ten-to údel zvolili. Časť potrebnej sumy sa síce dá uhradiť úvermi, ale získať ich je čoraz ťažšie. Aj preto by ste mali vopred zvážiť svoje možnosti. Je jedno, či budete bývať v dome alebo



Zlatá stredná cesta:

● Ak sa stále neviete rozhodnúť medzi bytom a rodinným domom, možno sú vhodným riešením takzvané viladomy. Sú to nízkopodlažné stavby, v ktorých je len niekoľko bytov. K nim prislúchajú aj veľké terasy, kam sa dá nainštalovať napríklad vírivka, kde sa dá grilovať, v prenosných črepníkoch môžete pestovať okrasnú zeleň alebo zeleninu. Byty na prízemí majú často aj malú predzáhradku, ktorá je výhodná najmä pre rodiny s malými deťmi alebo domácimi maznáčikmi. Takéto bývanie má ale jeden háčik – zvyčajne je finančne náročnejšie ako bývanie v klasických bytových domoch.

v byte. Vždy by to mala byť taká nehnuteľnosť, ktorá vám bude prinášať radosť a potešenie, nie obavu z toho, kde a ako zarobiť na najbližšiu splátku.

Lokalita – základ úspechu

Pred rokmi bolo toto kritérium veľmi jednoduché – chceli sme bývať buď v meste, alebo na dedine, nič viac a nič menej. Lenže časy sa menia. Dnes potrebujeme k spokojnému bývaniu oveľa viac. Miesto, kde budeme bývať, musí spĺňať oveľa náročnejšie kritériá. Jedným z tých najdôležitejších je fakt, ako rýchlo a komfortne sa dostaneme do zamestnania, či deti dôjdu bezpečne do školy, prípadne po obede na mimoškolské aktivity, kde je najbližšie zdravotné či nákupné stredisko, skrátka, čo daná lokalita ponúka tým, pre ktorých sa život nezačína a nekončí zatvorením domových dverí. Podceňiť by ste určite nemali ani takú maličkosť, ako je možnosť parkovania. Na začiatku 21. storočia nie je zvláštnosťou, ak má rodina dve alebo aj tri autá. No a skúsťe hoci len jedno zaparkovať na ktoromkoľvek slovenskom sídlisku. A už len jedna rada: preverte si, čo sa s vašou najlokalitou bude diať o niekoľko rokov. Aj to najtichšie miestečko sa vinou nenásytných developerských skupín môže premeniť na niekoľkoročné stavenisko.

Svet okolo vás

Len málokto môže bývať tak, že si nemusí všímať svojich susedov. Bývanie na opustenom ostrove v Karibiku by zrejme túto dilemu vyriešilo, lenže o takej možnosti sa vo väčšine prípadov dá iba snívať. Každý z nás musí rátať so susedmi, či už dupocú nad našou hlavou, alebo svojimi bujarými záhradnými, nikdy sa nekončiacimi žúrkami menia predstavu pokojných dní a nocí, prípadne víkendov, na nočné mory. Obrniť sa proti hluku a zvedavým očiam sa dá síce vysokými múrmi, prípadne protihlukovými stenami, ale to je len dočasné riešenie, ktoré podstatu bývania s hlučnými a neprispôsobivými susedmi nevyrieši. Za kratší koniec budete zrejme ťahať vy.

Financujeme bývanie

Výhodný úver s nízkym úrokom

Žijeme spolu už niekoľko rokov a radi by sme sa presťahovali z prenajatého bytu do vlastného. Za tie roky sme si úplne presne ujasnili, ako by to naše vysnívané bývanie malo vyzerať. Jasně nám tiež je, že si naň nedokážeme nasporiť, potrebujeme úver. Poradíte nám?

Vratko Zápražný

Lišák radí:

Trápi vás rovnaký problém, s akým zápasí väčšina mladých ľudí. Jasnou metou je získať pre seba prvé vlastné bývanie. Ale vy ste sa ozvali v tom najlepšom čase. Práve teraz má Prvá stavebná sporiteľňa v ponuke mimoriadne výhodné úvery na bývanie s naozaj nízou úrokovou sadzbou, ktorá je jednou z najnižších na Slovensku. Ak si dobu splácania nastavíte na maximum, čiže až na 30 rokov, priaznivé splátky môžete mať počas celej doby splácania svojho úveru.

Podmienkou je, že takýto úver zabezpečíte nehnuteľnosťou. Vo vašom prípade to môže byť napríklad kupovaný byt. Mimochodom, prostredníctvom úveru na bývanie od PSS si jednotliviec na jednu nehnuteľnosť za naozaj výhodných podmienok

môže požičať do 170 000 eur a vy ako pár až dvojnásobok, čiže až do 340 000 eur. Po novom si takýto úver vybavíte ešte rýchlejšie a pohodlnejšie ako v minulosti.

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

