



Kde zobrať peniaze na rekonštrukciu?

Prerábka domu či bytu nie je lacná záležitosť. Aj tie najjednoduchšie rekonštrukcie stoja aspoň niekoľko tisíc eur.

ILUSTRÁCNE FOTO: SHUTTERSTOCK

tt.

Poradňa

Najlacnejším spôsobom, ako získať peniaze na takúto investíciu do bývania, je nasporiť si ich. Práve na toto môže poslúžiť stavebné sporenie. Už po dvoch rokoch je možné využiť nasporené peniaze spolu so štátnej prémiou za predpokladu, že ich sporiteľ použije na investíciu do bývania. To je potrebné stavebnej sporiteľni zdokladovať bločkami či faktúrami.

Ludia, ktorí si nenasporili dostatočnú sumu, si môžu zobrať v stavebnej sporiteľni medziúver alebo výhodnejší stavebný úver. Ten však dostanú ľudia len v prípade, že si už istý čas sporili a spĺňa potrebné podmienky. Medziúver je naproti tomu akousi prechodovou fázou k staveb-

nemu úveru a je preto určený pre ľudí, ktorí ešte nemajú nárok na stavebný úver.

Výhodou týchto úverov je, že ich možno splácať 20 až 30 rokov. „Vďaka tomu je mesačná splátka omnoho nižšia pri podobnej výške úroku ako pri spotrebiteľskom úveru. Pri sume 25 000 eur a úroku 7,29 % ročne je splátka 150 eur vo

fáze medziúveru a následne po pridelení stavebného úveru klesne sadzba na 4 % ročne a splátka na 125 eur,“ povedal senior konzultant spoločnosti Brokeria Ivan Kahanec.

Väčšina ľudí využíva pritom úver zo stavebnej sporiteľne práve na rekonštrukciu. „Rekonštrukcia a modernizácia

bývania tvoria spomedzi účelov použitia prostriedkov zo stavebného sporenia najvyšší podiel. Za ostatné roky je to až 80 % z celkového objemu prostriedkov,“ povedal hovorca Prvej stavebnej sporiteľne Radovan Slobodník. Záujem o úvery na rekonštrukciu pri tom podľa neho neuticha. Ľudia si požičiavajú najmä na menšie prerábky, ale záujem je aj o pôžičky na zásadnú modernizáciu rodinných domov či bytov.

Naproti tomu, ak si niekto zoberie na financovanie rekonštrukcie spotrebny úver z banky, je obmedzený maximálnou splatnosťou úveru osem rokov. Pri úvere vo výške 25-tisíc eur s úrokom 6,4 percenta vychádza mesačná splátka na 333 eur mesačne.

Pri drahzej rekonštrukcii

je možné porozmýšľať aj nad hypotékou. Väčšina klientov môže takýto úver získať s úrokom do 1,5 percenta ročne. Nevhodou je potreba zaklaadať nehnuteľnosť v prospech banky. Treba preto počítať s nákladmi na vypracovanie znaleckého posudku, ktoré sa v prípade bytov pohybujú okolo úrovne 150 eur, a s poplatkom za vklad katastra vo výške 66 eur. Vybavenie hypotéky je zároveň administratívne výrazne náročnejšie a zdlhavé, ako využitie spotrebenného úveru.

Pri financovaní rekonštrukcie formou úveru je potrebné myslieť na to, aby klient nesplácal úver príliš dlho. „Keďže väčšiu rekonštrukciu alebo modernizáciu bývania si robia mnohí každých 10 až 12 rokov, splatosť úveru by mala byť

kratšia ako toto obdobie. Je totiž vysoko pravdepodobné, že aj na ďalšiu rekonštrukciu budú potrebovať úver,“ vráví Kahanec.

Pri rozhodovaní sa o úvere by mal každý zvážiť, či bude úver schopný splácať, a to nielen teraz, ale aj v budúcnosti. Banky súce musia posuďovať príjem žiadateľa tak, že ho otestujú aj pre prípad zvýšenia úrokovnej sadzby, ale každý človek najlepšie sám vie, aké vysoké sú jeho výdavky a či bude schopný dlhoboľ splácať úver. Výhodu majú ľudia, ktorí si pred podaním žiadosti o úver istý čas pravidelne sporia. Získajú tak návyk odkladat si bokom peniaze a zároveň sa otestujú, či budú schopní v budúcnosti splácať úver.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ

Na čo treba myslieť pri rekonštrukcii

1. Rekonštrukciu nehnuteľnosti by ste mali oznamovať príslušnému stavebnému úradu.

Ak nerobíte zásahy do fasády (viditeľnej časti bytu či domu z vonku), stačí to úradu písomne označiť. Uvedete miesto, rozsah predpokladaných prác a čas realizácie prestavby. Pri zásahoch do vonkajších častí nehnuteľnosti, pri prístavbách a nadstavbách už potrebujete stavebné povolenie. Čo všetko k nemu budete potrebovať, vám poradí stavebný úrad. Počítajte však s tým, že svoju nehnuteľnosť môžete prerábať až po získaní povolenia. A to nejaký čas trvá.

2. Pri firme, ktorá bude vykonávať rekonštrukciu, si preverte nie len referencie,

ale aj poistku. Do zvelaďovania svojho obydlia sa môžete pustiť sami alebo si na to zavoláte firmu. Ak sa rozhodnete pre firmu, malí by ste myslieť na zopár vecí. Kým sa pre ňu rozhodnete, pýtajte sa na jej skúsenosti, ako aj referencie. Ďalej – určite budecie riešiť cenu. Mala by obsahovať podrobne rozpisane položky, napr.: búracie práce, prenájom kontajnera, odvoz stavebného odpadu, použitý materiál, cenu práce a pod. Dôležité je zistíť si, či má firma poistenú prevádzkovú zodpovednosť a čo jej poistenie pokryva. Všeobecne totiž platí, že sa vždy plní z poistenia zodpovednosť toho, kto škodu pri prevádzkovaní svojej činnosti spôsobil. Ak by sa niečo stalo a firma by nemala poistenie, celú vzniknutú škodu by ste museli uhradiť z vlastného.

3. Ak ste manuálne zruční, asi budete na úpravách svojho domova pracovať sami.

Dôležité je myslieť na rozpočet. Často sa v praxi stáva, že kým vy rozpočet pokladate za dosťatočný, realita je iná. Pri prerábaní zrazu zistíte, že ste na niečo zabudli, alebo – keďže prerábate iba raz – chcete si dopriať lepšiu batériu či kuchynský drez. Nad vyčlenený rozpočet si preto vždy pripočítajte rezervu. Ak si cenu stanovíte napríklad na 5 000 eur, počítajte s možnosťou navýšenia ceny či potreby niečo dokúpiť. Takže k rozpočtu pripočítajte minimálne 20 %. V tomto príklade si teda odložte ďalších tisíc eur kom.

4. Prekontrolujte si svoje poistiky. Ak bývate na jednom mieste dlhšie, je možné, že už ani veľmi nemáte prehľad, čo vlastne máte poistené. Je dobré dať si poistenie prekontrolovať, či vás dostatočne chráni, alebo či nie je zbytočne drahé. Samotné poistenie členov domácnosti sa vám môže zišťať aj mimo domova. Poistenie zodpovednosti je užitočné a nemalo by chýbať pri poistení domácnosti. Pozor si treba dať len na jednu osobitosť: poistovňa nebude plniť, ak si škodu nechtiac spôsobia členovia domácnosti navzájom.

ZDROJ: OVB ALLFINANZ SLOVENSKO

Stavebné sporenie

◆ Ak máte staršiu zmluvu stavebného sporenia, ihneď sa čo najskôr rôzne roky môžete získať stavebný



ILUSTRačNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Z čoho zaplatiť prestavbu

Vlastné zdroje

◆ Prerábať bývanie za vlastné je najekonomickejším riešením, neplatíte poplatky ani úroky banke, rekonštrujete, iba pokial vás pustí rozpočet. Na druhej strane treba myslieť aj na to, aby vám aj po zaplatení rekonštrukcie ostali ešte nejaké peniaze na nepredvídateľné výdavky. Ideálne je, ak vám aj po rekonštrukcii zostane na účte aspoň suma vo výške šesťnásobku mesačných výdavkov domácnosti.

úver. Úroková sadzba sa tu v niektorých prípadoch približuje sadzbe hypoteckých úverov. Platí to predovšetkým pri zmluvách nad šesť rokov a ak máte nasporenú aspoň polovicu sumy, ktorú na rekonštrukciu potrebujete. Výhodou oproti spotrebnému úveru je aj to, že môžete úver nastaviť na takmer rovnakú dobu ako pri hypoteckých úveroch. V prípade, že si sporíte len krátko, môžete zvyčajne požiadať len o medziúver. Tie bývajú drahšie a na začiatku platíte len úroky.

Hypotecká úver

◆ V prípade, že na vašej nehnuteľnosti ešte nemáte hypotékou alebo je výška hypotéky o 20 až 30 % nižšia ako hodnota nehnuteľnosti, môžete požiadať o hypotéku v banke, pri ktorej niektoré z bank nepožadujú zdokladanie použitia prostriedkov. Pri úrokových sadzbách okolo 1,5 percenta sa môžete dostať aj k úveru s fixovaným úrokom na 10 rokov. Postupne, keď nasporíte dosťatočné rezvery, môžete úver predčasne splatiť. Vyhodnejšie je však zvoliť dlhšiu dobu splácania, čím sa zníži vaša mesačná splátka a vy máte väčší priestor na nasporenie dosťatočnej sumy na splatenie úveru.

Spotrebny úver
◆ Toto riešenie je z úverov najjednoduchšie a najrýchlejšie, nevýhodou sú vysoké úroky. Okrem vysokého preplatenia je nevýhodou spotrebného úveru aj pomerne krátká doba, na ktorú si môžete peniaze požičať, a to maximálne osem rokov.

Nebankové úvery

◆ Ak vám z nejakých dôvodov nevyšla žiadna z predošlých možností a obzéráte sa po nebankových úveroch, radšej si zvážte, či s rekonštrukciou radšej nepočkáte a neusporíte si aspoň časť prostriedkov. Úroky, ktoré veľakrát presahujú 20 percent, môžu vašu rekonštrukciu výrazne predražiť. ZDROJ: PARTNERS GROUP

Ušetriť na kúrení môžete vďaka rekonštrukcii i zmenou správania

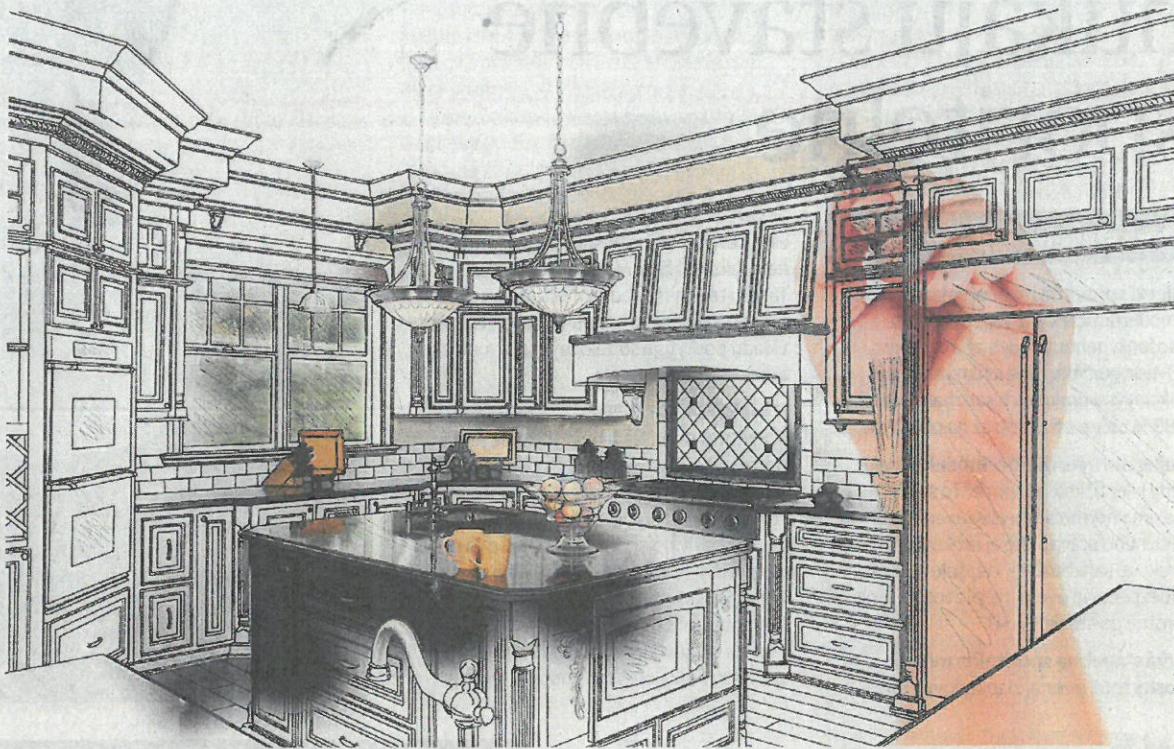
Ceny energie stále stúpajú. Existuje celý rad možností, ako znížiť náklady na vykurovanie a teplú vodu, ktoré do veľkej miery zaťažujú domáci rozpočet. Sú medzi nimi jednoduché riešenia za málo peňazí i finančne náročnejšie opatrenia.

Ekonomicky najmenej náročné opatrenia sú spojené so zmenou správania v domácnosti. Každý môže začať napríklad tým, že si správne nastaví izbovú teplotu a bude hospodárnejsie využívať teplú vodu. Je viacero spôsobov, ako usporiť bez veľkých investícií a obmedzenia komfortu.

Výraznejšie zníženie nákladov na teplo možno dosiahnuť až po rekonštrukcii budov a vykurovacích systémov. V našich klimatických podmienkach je potrebné vykurovať domy najmenej štyri až päť mesiacov v roku, v horských oblastiach nezriedka šesť až osiem mesiacov. Množstvo tepla potrebné na vykúrenie budovy závisí aj od toho, koľko tepla unikne vonkajšími obvodovými stenami, oknami, dverami, strechou a podlahou. Treba rátať s tým, že väčšina stavebných materiálov používaná v minulosti nie je schopná zabezpečiť energeticky hospodárnu prevádzku budovy. Tepelné straty, ktoré závisia od tepelno-technických vlastností stavebných konštrukcií, sa dajú pomerne presne vyčísiť. Pracujú s nimi projektanti. Hoci ide o teoretické hodnoty, mali by vás zaujímať pred každým rozhodnutím o investícii do obnovy budovy i pri hľadaní najhospodárnejšieho spôsobu vykurovania.

Ak chcete vedieť, aké náklady skutočne potrebujete na zabezpečenie tepelnej pohody, mali by ste poznať aj reálnu energetickú bilanciu domu. Ako na to? Začnite monitorovať energetickú spotrebu svojej domácnosti, zaujímajte sa o možnosti a obmedzenia jednotlivých riešení a prečítajte si, čo očakávať od úsporných opatrení.

Priemerná ročná spotreba tepla v bežnej domácnosti v bytovom dome je približne 8 500 kWh. Z toho na vykurovanie pripadá zhruba 4 650 kWh. V staršom rodinnom dome s podlahovou plochou 150 m² môže ročná spotreba tepla na vykurovanie predstavovať 28 327 kWh/rok, čo môže byť viac ako 75 % z celkovej spotreby energie. Sú tu preto výraznejšie možnosti úspor ako v byte. **Pravidelné sledovanie spotreby,** a tým aj nákladov na energiu, je prvým



ILUSTRÁCNE FOTO: SHUTTERSTOCK

krokom k úvahám o možných úspôrach. Podrobnej podklady o priebehu spotreby sú veľmi cenné pri navrhovaní závažnejších zásahov do vykurovacieho systému. Po realizácii úsporných opatrení si tak môžete ľahko overiť, aký efekt vám dané opatrenie prinieslo.

Relativne ľahšie je to v rodinnom dome, kde môžete sledovať spotrebu elektriny i zemného plynu alebo iného paliva denne, týždenne alebo mesačne. V bytovom dome viete sledovať priebežnú spotrebu tepla, len ak máte samostatný merač tepla pre byt.

Pravidelné sledovanie spotreby energie vo vašej domácnosti sa vám vždy oplatí, aj keď iba v ročných intervaloch. Získejte tak aspoň základný prehľad o finančných nákladoch na energiu.

Urobte si prehľad spotrieb a nákladov na jednotlivé energetické médiá (elektrina, teplo a plyn). Ideálne je, keď máte k dispozícii hodnoty za fakturačné obdobia z posledných 2 až 3 rokov. Vytvorte si zároveň pomôcku na sledovanie vývoja nákladov na jednotlivé energetické médiá. Ak pracujete s počítačom, môžete využiť napríklad funkcie programu excel, stačí však aj zápisník s prehľadnou tabuľkou. Ak chcete mať reálny prehľad, vhodné je zapisovať a vyhodnocovať údaje pravidelne, aby ste vedeli porovnávať

deň s dňom či týždeň s týždňom. Denné odpočty vám dajú informáciu o tom, ako sa správate v pracovnej deň a ako cez víkend. Pri výkyvoch spotrieb viete príčinu identifikovať veľmi presne. Spotrebu sledujte súčasne s nákladmi, pretože ceny rôznych druhov energie sa lišia. Na základnej porovnaní postačuje udávať priemerné ceny z predchádzajúceho obdobia. Neskôr si ich môžete prepočítať na aktuálne podmienky.

Pri rozhodovaní, aký spôsob výroby tepla alebo akú alternatívku k existujúcemu spôsobu zabezpečenia tepla si zvolíte, je potrebné v prvom rade poznáť dostupnosť predpokladaného paliva alebo inej formy energie v mieste spotreby. Okrem počiatočnej investície treba zohľadniť aj prevádzkové náklady. Dôležité je aj to, aký komfort požadujete.

Ako znížiť náklady

- ◆ Ak má dom vymené okná alebo je zateplený, je vhodné pôvodný plynový kotel nahradieť kondenzačným kotlom. Obehové čerpadlo je integrované v kotle. Teplá voda je pripravovaná v zásobníku, ktorý je pripojený priamo na vývody z kotla.
- ◆ Po znížení potreby tepla na vykúrenie interiéru stačí už nižšia teplota vykurovacej vody. V takomto dome môžete využiť pôvodné vykurovacie telesá, ktoré sa stali po obnove predimenzované, alebo radiátory so zväčšenou odovzdávacou plochou. Obe riešenia dokážu zabezpečiť využitie prevádzky kotla v kondenzačnom režime.
- ◆ Pomocou termoregulačných ventilov možno regulovať teplotu v každej miestnosti podľa individuálnych požiadaviek. V legislatíve je odporúčaná teplota v obývacej miestnosti 21 °C (+ 3/-1 °C).
- ◆ Umiestnite nábytok tak, aby nebránil voľnému šíreniu tepla v miestnosti. Priestorový termostat sníma teplotu v miestnosti a podľa potreby zapína kotel. Umožňuje časové nastavenie pre rôzne prevádzkové režimy vykurovania.
- ◆ Vetrat sa oplatí krátko a intenzívne. Vzduch sa vďaka tomu rýchlo vymení bez toho, aby zariadenie a steny v miestnosti vychladli.
- ◆ Pákové batérie podstatne skracujú čas potrebný na nastavenie požadovanej teploty vody a šetria množstvo teplej vody.

Aké úvery na rekonštrukciu núkajú stavebné sporiteľne

Prvá stavebná sporiteľňa

Klienti spravidla na účel rekonštrukcie a modernizácie využívajú úvery bez založenia nehnuteľnosti až do výšky 50-tisíc eur. Aktuálne ich môžu získať s akciovými úrokovými sadzbami už od 3,89% ročne s fixáciou až na päť rokov.

Najlepšie úverové podmienky majú vždy klienti, ktorí si sporia. To sa týka tak maximálnej možnej výšky úveru (bez záložného práva), ako aj úrokovej sadzby. Úrokovú sadzbu ďalej zlepšuje aj spôsob zabezpečenia úveru, resp. zvolené rizikové životné poistenie úveru.

Prvá stavebná sporiteľňa môže poskytnúť úver aj žiadateľovi, ktorí si

ešte nesporil alebo nesplácal úver, resp. nezrealizoval žiadny počiatočný vklad. Takéto tzv. mimoriadne medziúver bez predchádzajúceho sporenia a počiatočného vkladu poskytuje so záložným právom, ako aj bez záložného práva.

Na rekonštrukciu je možné využiť aj stavebný úver. Na jeho pridelenie je potrebné splnenie viacerých podmienok. Stavebný úver je prirodzenou druhou fázou stavebného sporenia a klient naň má nárok zo zákona. Musí sporiť minimálne dva roky, nasporiť minimálne 25 % z cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporení a dosiahnuť hodnotiace číslo 64. Stavebný úver je možné získať s úrokovou sadzbou od 2,9% ročne garantovanou počas celej doby splácania.



Účelový alebo bezúčelový. Ktorý je lepší?

Každý, kto chystá rekonštrukciu bytu alebo domu, si môže vybrať medzi spotrebými bezúčelovými úvermi a účelovými pôžičkami na bývanie. Medzi ne sa radia predovšetkým stavebné úvery, medziúvery a hypotéky.

Výhodou bezúčelových úverov je, že klient nemusí dokladovať, na čo použil peniaze. Ak si dá niekto prerobiť kúpelňu a chce ju celú zaplatiť z bezúčelového úveru, banku nebude zaujímať, či za požičané peniaze naozaj vynovil kúpelňu, alebo si radšej kúpil nové auto.

V prípade úveru zo stavebnej sporiteľne či hypotéky také niečo už nie je možné. Klient musia zdokladať, na čo peniaze použili. To znamená, že ak vám s renováciou kúpeľne pomôže sused, ktorému za to zaplatíte 1 000 eur, v prípade, že vám nedá faktúru, nemôžete na to použiť účelovo viazané peniaze.

Viaceré banky namiesto hypoték dávajú radšej spotrebny úvery na bývanie. Rovnako ako pri hypotéke klient zakladá nehnuteľnosť a aj úroky sú rovnaké alebo podobné. Keďže však najde o hypotéky, existujú pri nich voľnejšie pravidlá na preukazovanie použitia peňazí. V niektorých bankách klientom stačí, ak preukážu použitie iba 70 percent z požičanej sumy. Inokedy je zase možné výdavky na rekonštrukciu preukázať len na základe fotografií bytu alebo domu.

Ako finančovať bývanie

Výber vhodného úveru závisí od toho, či peniaze potrebujeme na rekonštrukciu, na kúpu bytu či stavbu domu, respektíve od výšky sumy, ktorú potrebujeme.

Ak niekto potrebuje menej ako 5-tisíc eur, je preňho vhodné siahnuť po bezúčelovom spotrebnom úvere. Aj keď je táto pôžička drahšia, jej vybavenie je oveľa jednoduchšie. Netreba platiť ani za vypracovanie znaleckého posudku k nehnuteľnosti či preukazovať účel použitia peňazí.



ktoréj maximálna výška je v súčasnosti 66,39 eura ročne.

Výhodou stavebného úveru je, že stavebné sporiteľne ho do určitej výšky poskytujú aj bez dokladovania príjmu. Hranica, dôkedy netreba preukazovať príjem, sa v jednotlivých sporiteľniach líši.

Medziúvery zo stavebného sporenia sú predstupňom k stavebnému úveru a sú určené pre ľudí, ktorí ešte nezískali nárok na stavebný úver. Sú úročené vyšším úrokom ako stavebné úvery, ale keď sporiteľ získa právo na stavebný úver, jeho medziúver sa pretransformuje na stavebný úver.

Mladí ľudia do 35 rokov, ktorých príjem neprekračuje 1,3-násobok priemernej mzdy, môžu využiť štátom dotovanú hypotéku, pri ktorej si môžu polovicu zaplatených úrokov, maximálne 400 eur ročne, odpočítať z daní vo forme daňového bonusu.

Kto sa s investíciou do bývania neponáhľa a plánuje ju až o niekoľko rokov, môže sa mu vyplatiť stavebný úver. Najprv však musí istý čas sporiť, pričom získa aj štátu premiu,