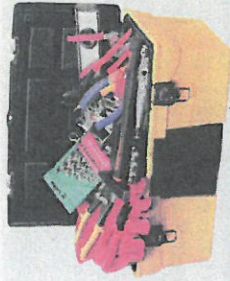


Prestavba bytového jadra

Na čo si dať pozor pri rekonštrukcii
kúpeľne strana 16



Kde si možno požičať na rekonštrukciu

Za akých podmienok ponúkajú banky a stavebné
sporiteľne úvery na prestavbu strana 18



Užitočná

občiansky
a právny servis

Piatok 20. marca 2015
www.pravda.sk



ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Rekonštrukciu bytového jadra zaplatí sporenie aj hypotéka

Rekonštrukcia bytu je nákladná záležitosť a nie vždy má vlastník nehnuteľnosti k dispozícii potrebné finančné prostriedky. Spôsobov financovania úprav bytu je viacero, vyberať možno medzi účelovými aj bezúčelovými úvermi, stavebným sporením a hypotékou.

Zuzana Hlavačková

Banky a stavebné sporiteľne majú v ponuke viacero možností financovania rekonštrukcie bytov. Každý finančný produkt má svoje výhody aj riziká a každý vlastník by si mal premyslieť, koľko peňazí si chce požičať, v akej výške si môže

alebo prostriedky z medziúveru zo stavebného sporenia, pre iného môže byť výhodnejšia hypotéka.

„Potrebné je si vopred zväžiť náklady na danú rekonštrukciu, koľko si bude musieť klient požičať a tiež, za aké obdobie by chcel úver splatiť. V neposlednom rade

ide aj o to, čo chce rekonštruovať. Na rekonštrukciu v menšom rozsahu a na nižšie sumy klienti často využívajú spotrebiteľný bezúčelový úver,“ hovorí Zuzana Duďáková z UniCredit Bank. Výhodou spotrebiteľného úveru je, že klientovi odpadájú starosti s dokladovaním zabezpečenia úveru a účelovosť úveru. Klient ručí iba svojím príjmom.

„Podľa toho, koľko peňazí klient potrebuje na rekonštrukciu bývania, si môže vy-

brať buď úver na bývanie, hypotekárny úver, alebo spotrebiteľný úver,“ vysvetľuje Štefan Frimmer zo Slovenskej sporiteľne. „Klientovi vieme odporučiť typ úveru v závislosti od toho, ako odhaduje rozsah rekonštrukcie, teda či si potrebuje požičať tisíc alebo 20-tisíc eur,“ dodáva Frimmer. Dôležité je aj to, či chce založiť banke nehnuteľnosť, alebo nie, ako dlho by chcel úver splácať.

Pokračovanie - s. 17



Bývanie

Pravda

Píšte nám na: pravda@pravda.sk

Kde si možno požiť na rekonštrukciu bytového jadra

Banky

ČSOB

- ◆ Klient si môže vybrať spotrebiteľský úver na bývanie.
- ◆ Parametre úveru: sú stanovené v závislosti od žiadosti klienta, typu produktu a následného vyhodnotenia tak klienta, ako aj žiadosti o úver.
- ◆ Spotrebiteľský úver na bývanie, ktorý si nevyžaduje zabezpečenie nehnuteľnosťou, môže klient čerpať vo výške od 600 do 25 000 eur až na 10 rokov. Peniaze sú disponibilné okamžite, využiť ich možno na nákup materiálu, ale aj na zaplatenie objedanej práce, 1 000 eur možno využiť bez zdokladovania účelu, ostatné treba yvkladať do 6 mesiacov.
- ◆ Čo sa týka hypotéky s účelom rekonštrukcie nehnuteľnosti, je možné poskytnúť ju až na 30 rokov. Výška hypotéky závisí od príjmov žiadateľa a hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je zabezpečením úveru.

Prima banka

- ◆ Na rekonštrukciu môžu klienti využiť bezúčelovú Pôžičku vo výške od 1 000 do 15 000 eur, s dobou splatnosti od 2 do 10 rokov s úrokovou sadzbou od 7,9%.
- ◆ Podmienky: Banka poskytuje jednotnú úrokovú sadzbu pre každého. Požiadateľ o ňu môže každý klient vo veku od 18 rokov, s trvalým pobytom na Slovensku, ktorý je zamestnaný dlhšie ako 3 mesiace, alebo SZČO, ak podniká minimálne 12 mesiacov, alebo poberateľ starobného alebo výsluhového dôchodku, pre každého platia rovnaké úrokové podmienky.
- ◆ Hypotéka: minimálna výška úveru – 5 000 eur, splatnosť je od 11 do 40 rokov, možnosť fixácie sadzby: 3 alebo 5 rokov, úroková sadzba na 3-ročnom fixe: 2,2 % pre každého, bez dodatočných podmienok, úrok na 5-ročnom fixe: 3,2 % pre každého, bez dodatočných podmienok.
- ◆ Mladí ľudia, ktorí splnia podmienky na poskytnutie zvýhodnenej hypotéky, môžu získať Hypotéku pre mladých.

Zuno banka

- ◆ Ponúka štandardný úver – pôžičku, ktorú je možné použiť aj na rekonštrukciu bytu, klient nemusí dokladovať účel, na ktorý úver použil. Parametre úveru sú: výška pôžičky: od 500 do 20 000 eur, doba splácania: 6 – 72 mesiacov, úroková sadzba od 6,9%.

Poštová banka

- ◆ Ponúka bezúčelový spotrebiteľský úver Dobrá pôžička aj na rekonštrukciu, opravu či zariadenie bývania vo výške od 100 do 30 000 eur. Klient ju môže získať s úrokovou sadzbou už od 7,9%.



Slovenská sporiteľňa

- ◆ Spotrebiteľský úver môžu klienti získať už od 300 až do 25 000 eur, so splatnosťou od 1 do 10 rokov. V prípade, že klient potrebuje na rekonštrukciu viac peňazí a má nehnuteľnosť, ktorú by mohol založiť, môže požiadať aj o Úver na bývanie. Úver je určený najmä na financovanie potrieb súvisiacich s bývaním vrátane väčšej rekonštrukcie. V súčasnosti ho banka ponúka s úrokovou sadzbou už od 2,00% ročne pri 3-ročnej fixácii a splnení podmienok z programu Výhodný súčet. Stačí, ak si budú poslať príjem aspoň vo výške 1,5-násobku splátky úveru (najmenej 250 eur) na svoj účet v banke a úver si poistia, úver banka poskytuje od výšky 7 000 eur, splatnosť nad 10 rokov, maximálne 30 rokov. Ak ide o Úver na bývanie, poskytnutý klientovi do 70% z hodnoty založenej nehnuteľnosti, klient nemusí vôbec dokladovať, na čo peniaze minul. Pri úvere nad 70% z hodnoty založenej nehnuteľnosti klient dokladuje použitie vo výške 80% z poskytnutých peňazí.
- ◆ Banka takisto ponúka hypotéku pre mladých so zvýhodnenými podmienkami.

VÚB

- ◆ Na financovanie rekonštrukcie ponúka banka Flexihypotéku (hypotekárny úver) alebo Flexipôžičku na bývanie (spotrebiteľský úver).
- ◆ Flexipôžička: Stačí zdokladovať 80% úveru, zvyšných 20% môžu použiť na čokoľvek, teda aj na veci nesúvisiace s bývaním. Lehota na vydokladovanie je 6 mesiacov od čerpania úveru, úverom je však možné späťne prefinancovať aj už vynaložené náklady za obdobie 6 mesiacov dozadu. Úroková sadzba: od 5,9%, výška úveru: 1 000 – 25 000 eur, doba splatnosti: max. 10 rokov.
- ◆ Flexihypotéka: Pri flexihypotéke platí, že účelovo treba podložiť sumu do 70% z hodnoty založenej nehnuteľnosti, zvyšok dokladovať netreba. Rovnako je možné úverom prefinancovať aj už vykonané práce, ktoré boli zrealizované v priebehu posledného roka. Úroková sadzba: od 2,1%, výška úveru: 6 600 eur až 100% z hodnoty nehnuteľnosti, doba splatnosti: max. 30 rokov.
- ◆ Mladí môžu využiť ponuku štátom dotovanej Flexihypotéky pre mladých s úrokovým zvýhodnením 3%.

VÚB BANKA

Tatra banka



- ♦ Klient má možnosť vybrať si z viacerých alternatív, má možnosť voľby medzi Hypotékou so štátnym príspevkom pre mladých a Hypotékou, pri ktorej je potrebné banke deklarovať použitie prostriedkov z úveru.
- ♦ Pri finančne menej náročnej investícii je možné využiť Bežúčelový úver Classic, pri ktorom navyše môže klient použiť prostriedky z úveru na čokoľvek. Rovnako produkt Americká hypotéka, ktorá je bežúčelovým úverom so zabezpečením (zabezpečenie tvorí nehnuteľnosť).
- ♦ Podmienky: Hypotéka výška úveru od 10-tisíc eur, s dobou splatnosti max. 30 rokov, úroková sadzba: od 4,15 % po 2,55 %. Hypotéka so štátnym príspevkom pre mladých, výška úveru od 10-tis. eur, s dobou splatnosti maximálne 30 rokov. Pri splnení podmienok nároku na ŠPM, Klientom automaticky prináleží zníženie základnej ú. s. o príspevok štátu vo výške 3 %, úroková sadzba od 1,15 do 0,05 %. Americká hypotéka: výška úveru od 10-tis. eur, s dobou splatnosti max. 20 rokov, úroková sadzba od 4,5 až do 2,95 %. Bežúčelový úver Classic, od 10-tis. eur, ú. s. od 9,9 %.

UniCredit Bank



- ♦ Na rekonštrukciu v mienšom rozsahu a na nižšie sumy možno využiť spotrebný bežúčelový úver, ktorý poskytuje banka do výšky 25 000 eur s možnosťou rozloženia splátok na 7 rokov a úrokovú sadzbu už od 5,9 %. Úroková sadzba je rovnaká pre každého a garantovaná počas celého obdobia splácania úveru. Na následnejšiu rekonštrukciu vo väčšom rozsahu banka ponúka úver zabezpečený nehnuteľnosťou – Hypoúver Invest. Aktuálne je možné získať úver na bývanie s poistením schopnosti splácať úver s ú. s. už od 1,69 % pri fixácii na 3 roky alebo 5 rokov. Pri fixácii na 7 rokov je to úrok vo výške 1,99 %. Účel úveru – rekonštrukcia klient preukazuje buď stavebným povolením, alebo súhlasom stavebného úradu s ohlásenými stavebnými prácami – v takom prípade už žiadne bločky či faktúry od klienta nepožaduje.

Sberbank



- ♦ Klient si môže vybrať bežúčelový nezabezpečený spotrebný úver mojaPôžička – klient nezakladá nehnuteľnosť, bez ručiteľa, aj bez potvrdenia o príjme. Výška pôžičky: od 1 000 do 25 000 eur, doba splatnosti od 12 do 120 mesiacov, úroková sadzba od 8,9 do 11,9 %.
- ♦ Účelový hypotekárny úver mojaHypotéka až do 70 % hodnoty nehnuteľnosti, klient musí dokladovať účel napríklad formou potvrdenia o ohlásení stavebných prác príslušnému stavebnému úradu alebo predloženie stavebného povolenia, rozpočtu a prípadne projektu zmeny dokončenej stavby, či zmluvy o diele alebo zmluvy o výstavbe, najvýhodnejšiu sadzbu aktuálne ponúka na 3-ročnej fixácii – 2,49 % po splnení podmienok.
- ♦ Banka ponúka aj bežúčelový zabezpečený spotrebný úver Variant až do 80 % hodnoty nehnuteľnosti, klient zakladá nehnuteľnosť, úver je možné využiť na čokoľvek bez dokladovania účelu, najvýhodnejšiu sadzbu aktuálne ponúka na 3-ročnej fixácii – 2,79 % po splnení podmienok.
- ♦ Vybrať si možno aj účelový zabezpečený spotrebný úver Variant až do 90 % hodnoty nehnuteľnosti, samozrejme, klient môže využiť dofinancovanie formou bežúčelového nezabezpečeného úveru.
- ♦ Na rekonštrukciu je možné čerpať aj hypotekárny úver pre mladých.

Stavebné sporiteľne



- ♦ Nový klient môže získať úver do 25 000 eur bez zabezpečenia nehnuteľnosťou s úrokovou sadzbou medziúveru od 5,5 % a úrokovou sadzbou stavebného úveru od 2,9 % a na úvery so zabezpečením nehnuteľnosťou, ktoré sú od 5 000 eur, s úrokovou sadzbou medziúveru od 5,3 % a úrokom stavebného úveru od 2,9 %. Pre existujúceho klienta je to do 50 000 eur bez zabezpečenia nehnuteľnosťou s úrokovou sadzbou medziúveru od 5,3 % a úrokom stavebného úveru od 2,9 %. Na úvery so zabezpečením nehnuteľnosťou, ktoré sú od 5 000 eur, s úrokovou sadzbou medziúveru od 2,3 %. Úvery bez zabezpečenia nehnuteľnosťou poskytuje sporiteľňa so splatnosťou až do 20 rokov a úvery zabezpečené nehnuteľnosťou až do 30 rokov.

Prvá stavebná sporiteľňa

- ♦ Prvou možnosťou je stavebný úver, klient však musí však sporiť minimálne dva roky, nasporiť dohodnutú sumu, a dosiahnuť hodnotiace číslo 64. Stavebný úver poskytuje s úrokom už do 2,9 % ročne garantovaným počas celých doby splácania. Maximálny stavebný úver pre jednu fyzickú osobu je 127 500 eur, spolu s nasparenou sumou má potom sporiteľ k dispozícii až 170-tisíc eur. Stavebný úver až do 50-tisíc eur sporiteľňa ponúka bez potreby preukazovania príjmu a založenia nehnuteľnosti.



PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA

Na menšie rekonštrukcie možno využiť mimoriadny medziúver bez záložného práva. Nový klient môže požiadať až o 15-tisíc eur a nepotrebuje zakladať žiadnu nehnuteľnosť. Doba splácania je 10 až 30 rokov a úrokové sadzby sú už od 7,69 % ročne.

- ♦ Pre klientov, ktorí už splácali úver v niektorej zo slovenských bánk, alebo sú sporiteľmi PSS, ponúka do konca marca akciové úvery. Založenie nehnuteľnosti nie je potrebné ani pri úveroch, ktoré ponúka v rámci aktuálnej akcie. Následný medziúver a medziúver s hodnotiacim číslom až do výšky 50 mesačných plátov, teda až do 45-tisíc eur klient získa bez zakladania bytu či domu, postačí mu ručiteľ. Úrokové sadzby k tomuto typu úveru sú už od 4,69 % ročne.

- ♦ Využiť možno aj Mimoriadny medziúver so záložným právom až do 170 000 eur, ktorý možno získať bez počiatočného vkladu či predchádzajúceho sporenia, je určený na rýchle financovanie bývania, napr. na kúpu bytu či rodinného domu, ich výstavbu alebo rekonštrukciu.
- ♦ V ponuke je aj medziúver s podmienkami stavebného úveru s počiatočným vkladom alebo nasparenou sumou vo výške od 30 do 50 % na účte stavebného sporenia. Úrokové sadzby aktuálne ponúkaných medziúverov sa pohybujú od 3,69 %.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa



- ♦ Úver na financovanie rekonštrukcie je možné čerpať až do výšky 200 000 eur. Medziúver je možné získať veľmi rýchlo, aj nový klient môže hneď pri prvej návšteve WSS požiadať o medziúver (bez predchádzajúceho sporenia a bez čakania). Stavebný úver je možné čerpať až po dvoch rokoch sporenia.

- ♦ V súčasnosti sporiteľňa takéto úverové prostriedky poskytuje už za 1,99 % fixne na 5 rokov, pričom následne je úrok vo výške 3,99 %, max. 4 % až do splatenia celého úveru. Úvery zabezpečené nehnuteľnosťou majú spravidla nižšie úročenie v porovnaní s inými formami zabezpečenia a k dispozícii sú od 7- až do 200-tisíc eur.

- ♦ Úvery na financovanie rekonštrukcie sú dostupné s rôznou formou zabezpečenia (Klient si môže vybrať, čo preferuje), a to až do výšky 40 000 eur aj bez založenia nehnuteľnosti a do výšky 30 000 eur aj bez dokladovania výšky príjmu.

- ♦ Všeobecne poskytuje medziúvery na okamžité financovanie bývania už od 1,69 % a dlhodobé garantované stavebné úvery od 3 % (s 2 % určením vkladov ročne) s dobou splatnosti podľa rozhodnutia klienta (cca 10 - 15 - 20 alebo 25 rokov), pričom výška mesačnej splátky je od 0,4 % z celkovej sumy (pri stavebnom úvere), resp. od cca 0,5 % z požadovanej sumy medziúveru. Jednotlivé parametre, samozrejme, závisia od zvoleného produktu, formy zabezpečenia úveru* a pod.
- ♦ Ak by išlo o menšiu rekonštrukciu, možno postačí aj nasparená suma, teda vklady zhodnotené o vkladový úrok a štátnu prémie.

ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK (2), INFOGRAFKA: PRAVDA, M. BRAUNSTEINER

