

Keď sa nedá ručiť bytom

Pri medziúvere zo stavebnej sporiteľne to ide ako pri spotrebnom

Žiadateľ nemusí ručiť nehnuteľnosťou a ani vopred sporiť. Ak to však spraví, bude to výhodnejšie.

Hypotéky na sto percent začínajú byť minulosťou. Jednou z možností, ako dofinancovať kúpu, je aj stavebné sporenie a medziúvery.

Nemusí sa pri nich vždy ručiť nehnuteľnosťou a ani netreba vopred sporiť.

Ako to funguje

Pri medziúveroch v stavebných sporiteľniach, pri ktorých nebudete ručiť nehnuteľnosťou, býva úroková sadzba okolo 6 až necelých 8 percent ročne (ak už sporíte, alebo vložíte peniaze na istý čas do stavebného sporenia, úroková sadzba bude nižšia).

Do určitej výšky nemusíte ručiť nehnuteľnosťou, pričom vám stavebná sporiteľňa môže ponúknuť dlhšie maximálne lehoty splatnosti ako majú bežné spotrebné úvery.

Počas splácania medziúveru dlžník platí mesačne stanovenú sumu, tá odchádza na sporenie a na splátku úrokov z úveru, neznižuje sa samotný úver.

„Takto to beží až pokiaľ klient nedosiahne stanovené hodnotiace číslo. Až po dosia-



Pri medziúvere dostanete 80 percent peňazí hneď, zvyšok potom, keď predložíte doklady o ich použití.

ILUSTRACNÉ FOTO – FOTOLIA

hnutí hodnotiaceho čísla sa medziúver preklolí do stavebného úveru a následne sa už spláca celý úver a ten sa aj postupne znižuje,“ vysvetľuje mechanizmus analytik Maroš Ovčarik z firmy Finančný kompas.

Štátna prémia

Medziúvery sú dostupnejšie, ak už určitý čas sporíte (napríklad rok).

V takom prípade stavebnej sporiteľni niekedy nemusí dokladovať ani príjem.

Výhodou je možnosť získať

štátnu prémii, čo platí aj pre medziúvery.

Tá je pre tento rok 5,5 percenta z ročných vkladov, najviac 66,39 eura. Na získanie maximálnej výšky treba vložiť v roku 2015 na účet stavebného sporenia aspoň 1206,93 eura.

Dni aj týždne

Medziúver budete vybavovať podľa druhu ručenia od dvoch dní po najviac dva týždne od doručenia kompletných podkladov. Po schválení žiadosti spravidla dostanete vyplatených 80 percent peňazí z úveru, zvyšok po zdokladovaní použitia.

Pri medziúvere máte možnosť predčasného splatenia (napríklad, ak predáte pôvodnú nehnuteľnosť a podobne). Veľká časť úverov v stavebných sporiteľniach patrí do kategórie spotrebiteľský úver, napríklad v PSS až 80 percent. Poplatky za predčasné splatenie pri nich limituje zákon výškou 1 percento z požičanej sumy.

Stavebné sporiteľne však ponúkajú v niektorých prípadoch zvýhodnené podmienky (vyplatiť úver vtedy možno celkom bez poplatku alebo so zredukovaným poplatkom oproti zákonnej výške).

Halka Tytykalová © SME

Čo sporiteľne ponúkajú

Každá z troch stavebných sporiteľní má viacero typov medziúverov.

ČSOB Stavebná sporiteľňa

Ak nejde o refinancovanie úverov, sporiteľňa v prípade, že nechcete ručiť nehnuteľnosťou, ponúka medziúver bez zabezpečenia nehnuteľnosťou, bez ručiteľa, bez počiatočného vkladu na 10 rokov so sadzbou od 6,1 percenta a medziúver bez zabezpečenia nehnuteľnosťou, bez ručiteľa s počiatočným vkladom približne na 12 rokov so sadzbou od 5,4 percenta.

Úver bez zabezpečenia a dokladovania príjmu sporiteľňa poskytuje do výšky 25-tisíc eur.

Prvá stavebná sporiteľňa

Na kúpu, resp. výstavbu bývania má niekoľko typov medziúverov. Bez zabezpečenia úveru nehnuteľnosťou poskytuje známym sporiteľom úver do 45 000 eur a neznámym do 15 000 eur.

Má produkt vhodný práve na dofinancovanie hypotéky (prípadne na rekonštrukciu domácnosti) - mimoriadny medziúver bez založenia nehnuteľnosti vo výške od 3- do 15-tisíc eur. O takýto úver

môže požiadať úplne nový klient, ktorý s PSS dosiaľ nemal žiadny vzťah.

Netreba predchádzajúce sporenie ani počiatočný vklad. Tento druh úveru je podobný spotrebiteľským úverom v bežných komerčných bankách.

Dlžník ho však môže splácať 10 až 30 rokov (výhoda oproti spotrebnému úveru). Úroková sadzba je od 7,69 percenta ročne.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa

Pre klientov, ktorí nechcú alebo nemôžu ručiť nehnuteľnosťou, sú k dispozícii úvery so zabezpečením vinikuláciou životného poistenia alebo ručiteľom. Vo WSS je možné takýto úver získať vo výške od 2 700 až do 20 000 eur, resp. 30 000 eur (manželský pár) s úrokom 6,99 percenta ročne, ktorý sa neskôr zníži na stabilných 6 percent ročne (do splatenia úveru).

Celkové obdobie splatnosti medziúverov môže byť 10 až 20 rokov.

Po roku sporenia môže klient získať úver bez ručiteľa, aj bez preverenia príjmu. Výška mesačnej splátky úveru sa pohybuje na úrovni 1 percenta z požadovanej sumy. (ht)