

Najčastejšia je kombinácia vlastných zdrojov a úveru

Úspory. Výhodný je pre vás ten variant, ktorý umožňuje tvoriť si finančnú rezervu.

Zateplenie bytového alebo rodinného domu treba chápať ako investíciu. V prípade rodinného domu môžete použiť vlastné zdroje alebo si zobrať úver, prípadne použiť kombináciu týchto dvoch možností. „Najvýhodnejšie sa javí využitie vlastných zdrojov. Určite by som neodporúčal použiť na zateplenie celú rezervu, ktorú rodina má. Pri starších rodinných domoch je vhodné spraviť komplexnú rekonštrukciu a nie robiť to po častiach. Radšej si zobrať jeden väčší úver s výhodnejšími podmienkami, pri financovaní cez úver, ako to rozložiť do viacerých malých úverov s vyšším úrokom“.

Dajte si vypracovať ponuku

Ak je na zabezpečenie zateplenia potrebný malý úver (do 3 500 eur, pri stavebnom sporení do 10 000 eur), pravdepodobne bude nevýhodné ručenie nehnuteľnosťou, treba zvoliť iný spôsob – na zábezpeku možno použiť ručiteľov, termínovaný vklad a podobne. „Potom treba ísť do viacerých bánk, požiadať o vypracovanie ponuky (výška sumy, doba splácania, ručenie) a zistiť si, či vám vedia ponúknuť lepšie podmienky,“ tvrdí Miroslav Kykloš z finančnoporadenskej spoločnosti Salve Finance. Účelové úvery na rekonštrukciu budovy poskytujú stavebné sporiteľne aj komerčné banky. Pri vyšších sumách sa dá uvažovať o využití hypotéky, americkej hypotéky, úveru na bývanie. „Pri financovaní cez stavebné sporenie pre bytové domy je možnosť získať na našetrené peniaze aj štátnu prémie a úrok“. Počet štátnych prémie závisí od počtu bytov v bytovom dome. V zásade podľa neho platí – najvýhodnejší je ten variant, ktorý vám umožňuje tvoriť rezervy, a v tom prípade sa otvára možnosť zníženia preplatenosti celého úveru formou mimoriadnych splátok.

Ušetríte refinancovaním

Všetky väčšie investície, a teda aj zatepľovanie, je podľa Miroslava Kykloša lepšie plánovať s dostatočným predstihom. „V takom prípade sa môžu vlastníci bytov dohodnúť, že si o určitú sumu zvýšia mesačné preddavky do fondu opráv. Ak bývate v rodinnom dome, je rozhodnutie o zatepľovaní jednoduchšie – záleží len na vás. V panelových domoch môže už v tomto bode nastať problém, ak nájomníci jednotlivých bytov nemajú rovnaké problémy a priority. Môže sa stať, že len časť nájomníkov chce zatepľovať a iní vidia väčší problém v zatekajúcej streche a podobne.“

V praxi sa často stáva, že klienti už majú viacero úverov, keď sa rozhodnú zatepľovať. Vtedy je podľa Ondreja Humaja najlepším riešením refinancovať jedným veľkým úverom všetky malé úvery a zvýšiť to o sumu potrebnú na realizáciu stavebných úprav. „V takomto prípade je úspora nielen pri faktúre za energie potrebné na kúrenie, ale aj na úrokoch, ktoré bývajú pri malých pôžičkách vysoké. Celkový zisk sa vo väčšine prípadov šplhá na niekoľko tisíc eur,“ tvrdí senior consultant. Najväčšiu šancu získať nejakú výhodu (zvýhodnený úver či nenávratný príspevok) majú podľa Miroslava Roška z firmy Elaut BauMont v Snine tí vlastníci bytových domov, ktorí sú dobrými klientmi. Majú primeranú výšku vlastných úspor alebo tvoria fond opráv, čo ich oprávňuje tvrdiť, že sú bonitní klienti pre štát alebo banku.

Lepšie podmienky pri predaji

Po zateplení sa zvyšuje aj hodnota rodinného domu alebo bytu v bytovom dome, čo môže vlastník podľa Jaroslava Dolnáka, konateľa realitnej kancelárie 1. MERKUR reality využiť pri prípadnom následnom predaji nehnuteľnosť. „Zateplená nehnuteľnosť primerane vynaloženým nákladom zvyšuje cenu nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť zateplená ešte starými systémami (hliníkové lišty, plastový systém) bude mať nižšiu trhovú hodnotu, ako vedľa stojaca nehnuteľnosť zateplená súčasnými zatepľovacími systémami.“

Zdroj: Hnonline.sk

URL: <http://hnonline.sk/ekonomika/c1-44796280-najcastejsia-je-kombinacia-vlastnych-zdrojov-a-uveru>

Autor: Zuzana Kullová, 13.7.2010