



Hypoteční poradna: Jak financovat hypotékou „ateliérový byt“? Dají vám banky hypotéku na nebytovou jednotku?

Ateliér neboli studio je nebytová jednotka, která není kolaudována jako bytová jednotka kvůli neplnění přísných norem určených pro bydlení. Konkrétně se většinou jedná o nedostatečné osvětlení a oslunění po celou dobu dne nebo o vyšší hluk z okolí.

S ateliéry se potkáte u většiny developerských projektů. Ateliéry či studia můžete využít pro vlastní bydlení i pro případné podnikání (zejména jako kanceláře). Výhodou je jejich pořizovací kupní cena, která je ve většině případů nižší, než cena u klasických bytových jednotek. Ateliéry mohou vyhovovat těm, kteří nemají velké nároky na prostor a vyhovuje jim nižší pořizovací cena. Tyto tzv. ateliérové byty představují také vysoký standard nebytových prostor využitelných rovněž jako pohodlné kanceláře s úplným zázemím.

Další výhodou je možný odpočet DPH. Ateliéry mají speciální daňový režim, proto je někteří klienti, jako jsou podnikatelé nebo OSVČ, preferují před běžnými byty. Na ateliéry se vztahuje DPH ve výši 21% (na rozdíl od 15% u bytových jednotek do 120 m²). Pokud je klient plátcem DPH, bude mu částka odpovídající 21% DPH z ceny ateliéru v rámci daňového řízení vrácena, a tím se pro něj cena následně sníží. Avšak pozor, pokud hledáte nemovitost, na které



byste si chtěli nahlásit trvalou adresu. U objektu neurčeného k bydlení to dle zákona obvykle nelze.

Stejně jako u koupě bytové jednotky je možné na koupi ateliéru vyřídit a čerpat hypotéku. Pro banky je velice důležité vyjádření odhadce na konkrétní ateliér. Jestliže odhadce napíše, že nebytový prostor v konkrétním developerském projektu bude určen k bydlení, není problém pak tento nebytový prostor profinancovat, nicméně se tyto případy vždy řeší individuálně. Některé banky vyžadují i čestné prohlášení, že ateliér bude sloužit k bydlení. Na ateliér je možné získat standardní hypotéku do 85% zástavní hodnoty, ale i 100% hypotéku. Ostatní parametry hypotečního úvěru, jako je splatnost, fixace, požadavky na bonitu aj., jsou stejné jako u klasické koupě bytové jednotky. „Banky se obecně staví k financování kladně, v případě

asistentce hypotečního makléře tak není pro klienta problém zajistit si zaplacení celé kupní ceny za těch nejvýhodnějších podmínek,“ říká Ing. Daniela Kašparová Radkeová ze společnosti HYPOASISTENT.

Ateliér či studio si spousta zákazníků kupuje za účelem investice a to konkrétně na pronájem. Zde je potřeba dát si pozor na znění nájemní smlouvy – nejedná se o bytovou, ale o nebytovou jednotku, proto musí být smlouva napsána formou o nájmu nebytové jednotky. Nájemné se vždy stanovuje individuálně na základě případné poptávky, ale i vybavenosti, velikosti a dispozičního řešení ateliéru. Nájemné tedy může být shodné jako u klasické bytové jednotky. Uzavření nájemní smlouvy k nebytové jednotce za účelem bydlení nezpůsobuje neplatnost nájemní smlouvy.

Vývoj úrokových sazeb



2,05 % ↘
průměrná sazba v 5/2015

FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

1M PRIBOR

0,22 % ↻
vyhlášena k 30. 6. 2015

Jednoměsíční pražská mezibankovní nabídková sazba – je úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Tato sazba ovlivňuje výši variabilních úrokových sazeb hypoték.

Odzvonilo nízkým úrokovým sazbám?

Celým hypotečním trhem se prohnala první vlna zvyšování úrokových sazeb. Banky nyní nabízejí úrokové sazby orientačně o 0,2% vyšší, než byly minimální sazby před měsícem. I přesto jsou stále úrokové sazby velice zajímavé. Zatímco jsme však byli posledních 5 let zvyklí, že sazby klesají, nyní se trend obrátil. Proto raději doporučujeme vyřídit (schválit a podepsat) hypoteční úvěr co nejdříve. U developerských projektů ve výstavbě si můžete schválit hypotéku již nyní a začít čerpat dle splátkového kalendáře daného projektu (například až po kolaudaci), nejpozději však do 2 let. V případě refinancování stávající hypotéky je

možné vyřídit nový úvěr až 12 měsíců dopředu. Schválením a podepsáním hypotéky si tak zajistíte dnešní nízké úrokové sazby a navíc se tak vyhnete potenciálnímu problému, pokud byste v budoucnu měnili zaměstnání nebo přecházeli ze zaměstnání na živnost. Banky zkoumají příjmy v době schvalování a při čerpání úvěru již nikoliv.



Hypoteční asistent ve vašem mobilu

Stáhněte si zdarma aplikaci HYPOASISTENT do vašeho chytrého telefonu či tabletu. Budete tak mít vždy po ruce hypoteční kalkulačku pro výpočet splátky, úrokové sazby i kalkulačku pro výpočet minimálních potřebných příjmů pro požadovanou hypotéku.



by realPad team





Rezidence Waltrovka

Známa středoevropská společnost Penta realizuje v oblasti Prahy 5 Jinonice jedinečný developerský projekt s názvem **Waltrovka**.

Waltrovka nabídne celkem 650 bytových jednotek v pěti až sedmi podlažních budovách. Na výběr jsou byty s balkony či předzahrádkami ve vysokém standardu, samozřejmě jsou parkovací stání a sklepní koje.

Waltrovka nabídne také celkem 50 exkluzivních rodinných řadových domů. Součástí projektu budou i administrativní budovy, obchody a park, který potěší skvělým prostorem pro relaxaci, odpočinek či sport.

Lokalita Jinonice je skvěle dopravně dostupná – metro B je vzdálené pouze 3 minuty chůze a centrum města je dostupné do 10 minut. Dokončení projektu je plánované na konec roku 2016.

www.waltrovka.cz



Viladomy Křimice

V překrásné lokalitě Plzně vyrůstá atraktivní projekt Viladomy a byty Plzeň - Křimice. Nové Viladomy a bytové domy vznikají v několika etapách a nabídnou bezstarostné bydlení v novém bytě a zároveň zahradu pro Váš volný čas a pro Vaše děti.

Jedinečnost projektu spočívá ve zdařilém spojení klidného domova v blízkosti přírody a dobrou dopravní dostupností do centra Plzně, jež nabízí bohaté kulturní, společenské i sportovní vyžití.

Součástí projektu bude i například dětské hřiště, na kolo můžete vyrazit po cyklostezce, která vede přímo kolem budoucích viladomů.

Dostatek zeleně pak ocení všichni ti, kdo mají rádi procházky. Vyberte si z pestré nabídky nového bydlení v této jedinečné lokalitě.

Byty v první etapě jsou k nastěhování již od podzimu 2015.

www.viladomyplzenkrimice.cz



Klientská infolinka pro celou ČR
608 444 080

Foto: VITALITY REZIDENCE; Developerská společnost SATPO v červnu zahájila prodej prémiových bytů v novém rezidenčním projektu, který je určen pro aktivní seniory. Rezidence bude postavena v klidném prostředí u parku Sacre Coeur a zahrady Kinských v centru Prahy. Předností projektu je široká nabídka služeb v péči o zdraví, domov a volnočasové aktivity.