

# Bývanie za južnými hranicami je pre Slovákov stále atraktívne



Author: SF / Martin Hrbáček | Published: 29.09.2010

Samozrejme, podstatnú rolu v tejto hre zohrávala celková cena. Napriek spomaleniu predaja a s tým súvisiacim cenovým poklesom najmä rezidenčného bývania na Slovensku, vplyvom všeobecne nižších cien v Maďarsku a poklesu kurzu forintu voči euru vďaka hlbokej hospodárskej kríze sa za našimi južnými hranicami vytvoril nový segment nehnuteľností.

## Maďarské banky: výhodné podmienky, korektný prístup

V najvyčytenejších prihraničných obciach v Maďarsku - Rajka, Mošonmagyaróvár, Dunasziget, Dunakiliti a Lével - nachádzajúcich sa približne 20 až 30 kilometrov od centra Bratislavy je možné kúpiť nehnuteľnosť, rodinný dom s výmerou 100-130 m<sup>2</sup> s 10-árovým pozemkom, za zhruba 30 percent nižšiu cenu ako v porovnateľne vzdalenej Dunajskej Lužnej či Chorvátskom Grobe! Navyše proces poskytovania úverov maďarskými bankami prešiel podstatnými zmenami a v súčasnosti je táto procedúra na rozdiel od minulosti menej komplikovaná a porovnateľná s procesom na Slovensku.

Realitné spoločnosti ponúkajúce tento druh nehnuteľnosti takisto zabezpečujú bezplatné vybavenie hypotekárneho úveru. Maďarské banky prefinancujú maximálne 70 percent z kúpnej ceny. Na vybavenie úveru klient potrebuje, tak ako u nás, potvrdenie o výške príjmu za posledné tri mesiace a v prípade, že žiadateľom je živnostník, daňové priznanie za posledné dva roky. Percentuálna miera úročenia je porovnateľná s mierou úročenia v našich bankách. Taktiež je možné celý úver splácať v eurách, čím sa úverový proces zjednodušuje. Podľa zainteresovaných maklérov je prístup maďarských bánk korektný a napriek veľkej hospodárskej kríze v krajine poskytujú výhodné podmienky.

## Silnejšia podpora rodiny, ako aj ekologického bývania

Ďalším benefitom vyzývajúcim ku kúpe nehnuteľnosti u našich južných susedov je vyspelejšia sociálna starostlivosť o deti. V prípade, že si slovenský občan nahlási trvalé bydlisko za hranicami, získava nárok na rodinné prídavky vo výške 180 eur mesačne na jedno dieťa. Pre porovnanie, na Slovensku je to iba 18 eur. Navyše štát podporuje rozvoj ekologického bývania a poskytuje finančné príspevky pri využívaní zdroja tepelnej energie zo solárnych kolektorov, z tepelného čerpadla, alebo pri výstavbe energeticky pasívneho domu, čo je u nás, s výnimkou solárnych kolektorov, zatiaľ len hudba budúcnosti. Neporovnateľná je aj dostupnosť Bratislavy. Kým zo satelitných častí hlavného mesta trvá cesta do centra v špičke nezriedka aj hodinu, z Rajky je tento čas kratší o viac ako polovicu!

Vzhľadom na neustále narastajúci počet Slovákov žijúcich v pohraničných obciach Maďarska (dosahujúci dnes úroveň 10 až 15 %) začali vznikať obchody zamestnávajúce aj slovensky hovoriacich občanov, čo pozitívne vplyva na všeobecne harmonické súžitie oboch národov. Po návšteve týchto obcí a rozhovoroch o spolunažívaní sme dostali z oboch strán odpoveď vyjadrujúcu spokojnosť. „Problémy zrejme nastanú na úrovni, keď začnú do spoluzitia zasahovať politici,“ vyjadrila sa v ankete drvivá väčšina opýtaných.

### **Zásadné cenové pohyby sa už nepredpokladajú**

Ako sa bude správať maďarský realitný trh v najbližšom období, sa dá predpokladať len ťažko. Mnoho ľudí tu stráca prácu, prípadne sa zamestnáva za úplne odlišných podmienok, než na aké má kvalifikáciu. Cena nehnuteľností v Maďarsku je však v dnešnom období viac-menej ustálená, najväčší prepad forintu je už minulosťou, takže sa nepredpokladá veľký nárast dopytu. Stále však platí veľký percentuálny rozdiel v cenách medzi porovnateľnými objektmi na jednej a druhej strane Dunaja, čo zabezpečuje ich predajnosť, najmä zo strany slovenských občanov. Výhodným riešením, najmä pre mladé slovenské rodiny, môže byť kúpa lacného bytu práve v Maďarsku, kde za určitý komfort zaplatia nižšiu sumu a navyše môžu kalkulovať aj s neporovnateľne nižšími režijnými nákladmi.

### **Pravidlá postupu pri kúpe nehnuteľnosti**

1. Každý občan Slovenskej republiky má v Maďarsku právo nadobudnúť akúkoľvek nehnuteľnosť - s výnimkou ornej pôdy a lesa, ktorú môže kupovať len firma sídliaca v Maďarsku.
2. Kúpnu zmluvu pripravuje vždy príslušná advokátska kancelária, ktorá zabezpečuje aj vklad do katastra nehnuteľností. Poplatok vo výške 6 000,- FT hradí výlučne kupujúci. Advokátska kancelária si účtuje poplatok jedno percento z hodnoty nehnuteľnosti, nie však menej ako 50 000,- FT, za vklad 15 000,- FT.
3. Ku kúpnej zmluve treba doložiť vždy aktuálny list vlastníctva za poplatok 6 000,- FT. List vlastníctva predkladá predávajúca strana, rovnako ho môže vyhotoviť aj advokátska kancelária. Všetky poplatky sa uhrádzajú vo forintoch.
4. V Maďarsku sa platí daň za kupovanú nehnuteľnosť, ktorá sa pohybuje od dvoch do šiestich percent (v závislosti od kúpnopredajnej ceny) a hradí ju predávajúci. Pri vyšších čiastkach je zvykom dohodnúť sa na zaplatení dane z predaja s kupujúcim a uhradiť ju spoločne.
5. Daň z predaja sa platí až niekoľko mesiacov po kúpe a je možné požiadať o splátkový kalendár, maximálne však na šesť mesiacov.
6. V prípade, že daňový úrad považuje kúpnopredajnú cenu za príliš nízku, poverí súdneho znalca odhadom ceny obchodovanej nehnuteľnosti a podľa toho určí výšku dane. Súdny znalec nie je splatnený žiadnou zo zainteresovaných strán.

Ilustračné foto - autor

---

29.09.2010 10:20, SF / Martin Hrbáček