

S bytom môžete ľahko kúpiť „mačku vo vreci“

PROJEKTY

Pri kúpe nehnuteľnosti je potrebné preskúmať, či developer vytvára aj doplnkové funkcie v okolí bytovky, ako sú detské ihriská, športoviská či oddychové zóny.

Martin Pápai

martin.papai@mafraslovakia.sk

©/hn

Developeri často sľubujú nadštandardné bývanie v atraktívnom prostredí či lukratívnej štvrti. Hoci nové projekty vznikajú ako huby po daždi, často v satelitných mestečkách, prípadne v ešte nezastavaných častiach terajších sídlisk, odborníci upozorňujú, že ľudia by sa nemali uspokojiť len s informáciami o cene a veľkosti bytu. „Záujemcom o kúpu bytu by som odporučil preštudovať si celú ponuku developera.

Spokojné bývanie sa nekončí za múrmi bytu. Treba si uvedomiť, že každý developerský projekt má vytvoriť priestor pre život, kde budú obyvatelia tráviť dlhé roky,“ upozorňuje autorizovaný architekt Študio-21 plus Juraj Jurík.

Dispozícia či služby

Pri kúpe bytu na novej adrese by ste sa tak mali zamerať na viacero vecí. Pokiaľ ide o samotnú dispozíciu bytu, odborník radí sledovať napríklad orientáciu okien, teda kam smeruje výhľad. Či je to do rušnej ulice, alebo do pokojného vnútrobloku. „Dôležitá je tiež orientácia na svetové strany – či je aspoň niektorá časť bytu preslnená – orientovaná na východ, juh alebo západ. Norma takúto požiadavku udáva, ale v praxi to nemusí byť vždy dodržané,“ upozorňuje architekt Juraj Jurík.

Zaujímať by ste sa mali aj o okolie. Napríklad, či je alebo bude dostupná zastávka MHD, ako je riešené parkovanie a či nielen kupujúci, ale aj jeho návštevník bude mať možnosť za-



Pri výbere nového bývania sledujte, kam smeruje výhľad z okna.

FOTO: HN/PAVOL FUNTÁL

parkovať auto. V zahraničí je tiež trendom uberať počet parkovacích miest pred domom v prospech kvalitného verejného priestoru a v spoločnej garáži sú zas vyčlenené miesta na parkovanie bicyklov majiteľov bytov. Táto cesta sa začína raziť aj u nás a kvalitné developerské projekty to už obsahujú. Dôležitá je aj ponuka služieb v okolí. Teda, či súčasťou výstavby budú aspoň potraviny, lekáreň, prípadne aj zdravotnícke zariadenie, respektíve či tieto služby už existujú v okolí. „To je vždy podmienené lokalitou a charakterom územia a od toho sa môže odvíjať aj cena bytu. V centre mesta, kde sú služby dostupnejšie, je cena vyššia ako niekde na periferii. Na okraji mesta zas bude pravdepodobnejšie väčší pokoj, menšia prašnosť a podobne,“ podotýka odborník.

Priame okolie v centre diania

Architekti ďalej radia kupujúcim, aby sa zaujímali aj o priame okolie budované developerom, teda podiel zelene či charakter

okolía. Ide len o jednoduché plochy trávnikov bez fantázie a vybavenia, alebo developer vytvára aj doplnkové funkcie v bezprostrednom okolí bytovky, ako sú detské ihriská, športoviská, oddychové zóny, prípadne miesto na stretávanie susedov s možnosťou grilovania?

Developera sa pokojne pýtajte aj na to, či sa uvažuje o dostatočnom osvetlení takýchto priestorov, aby boli bezpečné a predĺžil sa časť ich využívania najmä v jarných a jesenných mesiacoch. Nie je na škodu zorientovať sa, čo sa bude nachádzať bezprostredne pod oknami vášho bytu, aby vás to pri užívaní nerušilo. „Zaznamenal som jednu kurióznu sťažnosť, keď obyvateľ jedného veľmi kvalitného obytneho komplexu v širšom centre Bratislavy reklamoval zle vybrané herné prvky, pretože deti tam spôsobujú hluk. Moja skúsenosť z architektonickej praxe je taká, že zle navrhnuté ihrisko zvykne byť prázdne. Naopak, ak deti ihrisko vyhľadávajú a pri hre sa prirodzene jašia a vyskajú, tak je to pre mňa známkom kvalitného priestoru plné-

”

Záujemcom o kúpu bytu by som odporučil preštudovať si celú ponuku developera.

Juraj Jurík,
autorizovaný architekt
Študio-21 plus

ho radosti,“ hovorí Jurík. Bez po-
všimnutia by však nemala zo-
stať ani taká vec ako plánované
umiestnenie smetných kontajne-
rov a nádob na bioodpad, či sú
vizuálne zakryté a tienené pred
slnkom, aby sa v lete eliminoval
zápach. „Je tiež dobré vedieť, či
je v blízkosti cyklotrasa pre bez-
pečný pohyb po okolí a ako vyze-
rá najbližší priestor z pohľadu de-
tí. Či ich budete môcť pustiť von
samy hrať sa, alebo sú tam riziká
kolízie s dopravou,“ dodáva od-
borník.

Proaktivita nezaškodí

Ceny bytov idú stále hore, no
ako podotýka odborník, práve
developer by mal mať sám snahu
získať klientov prezentovaním
kvalitného okolia. „Odporúčam
zistiť si o projekte čo najviac,
a keď sú tam nedostatky, tak
hľadať byt inde,“ konštatuje. Ak
sa byt rozhodnete kúpiť, stávate
sa vlastníkom a môžete na do-
movej schôdzi iniciovať dobudo-
vanie okolia. To však závisí aj od
ostatných vlastníkov a ďalších
nákladov, ktoré sa dotknú kaž-
dej domácnosti.