

Naujo būsto įsigijimo žingsniai

Justinas Šavelskis
EIKA pardavimo vadovas
Justinas@EIKA.lt



ERDVĖS GYVENTI

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features several balconies with glass railings. In the foreground, there are trees with bright yellow and green leaves, suggesting an autumn setting. The sky is a clear, pale blue. A semi-transparent white rectangular box is overlaid in the center of the image, containing the title text.

Manto ir Rūtos istorija

MANTO IR RŪTOS ISTORIJA

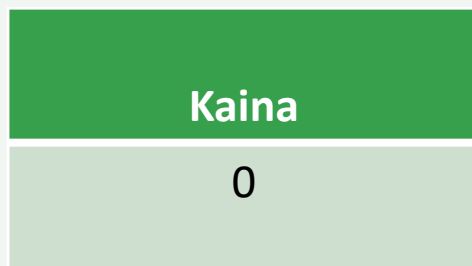
- Neseniai susituokę, nori pradėti šeimyninį gyvenimą, perka savo pirmąjį būstą
- Planuoja pirkti **3 kambarių** butą projekte **NAMŲ PYNĖS**
- Buto kaina – **114 900 eurų**, 62 kv. m, dalinė apdaila
- Apdaila – **20 000 eurų**
- Požeminė automobilių stovėjimo vieta – **10 000 eurų**
- Visa turto kaina – **144 900 eurų**
- **Orientacinės pirkėjų pajamos** tokiam turtui įsigyti turėtų būti po **~1000 Eur/mėn.**



1. BŪSTO PASIRINKIMAS – REZERVAVIMAS

Būsto pasirinkimas

Klientas kreipiasi į pardavimo atstovus, apžiūri jų dominančius projektus ir jo poreikius atitinkančius butus bei išsirenka jam patinkantį būstą.



4 sav.

PASIRINKIMAS



1. BŪSTO PASIRINKIMAS – REZERVAVIMAS

Rezervavimas

- Nemokamas rezervavimas **žodžiu**
- **Keletui darbo dienų**
- Arba **savaitei**
- Kartais rezervavimas - negalimas

Kaina

0

4 sav.

REZERVAVIMAS IR SPRENDIMAS



1. BŪSTO PASIRINKIMAS – REZERVAVIMAS

Sprendimas dėl įsigijimo

Būsto paskolos atveju - gavus **preliminarų atsakymą** dėl paskolos dydžio iš **banko**.

Kaina
0



4 sav.

REZERVAVIMAS IR SPRENDIMAS



2. PRELIMINARI BŪSTO PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS IR UŽSTATAS

Preliminari sutartis

- Pirkimo – pardavimo sutartimi klientas **įsipareigoja įsigyti būstą**
- Preliminari sutartis teisiškai įsigalioja tik po **užstato** sumokėjimo

Kaina
0

4 sav.

REZERVAVIMAS IR SPRENDIMAS /
PRELIMINARI SUTARTIS



2. PRELIMINARI BŪSTO PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS IR UŽSTATAS

Užstatas

- Gali svyruoti **nuo 200 eurų iki 15%** nuo turto vertės
- Turi būti sumokėtas per **1-10** kalendorinių **dienų** nuo preliminarios sutarties pasirašymo
- Kartais galima sumokėti **dalimis** iki statybų pabaigos

Kaina

15 % nuo turto vertės
21 735 €



4 sav.

UŽSTATAS

2. PRELIMINARI BŪSTO PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS IR UŽSTATAS

Pakeitimai, kuriuos galima atlikti **iki nurodytos datos** preliminarioje sutartyje:

- Išplanavimo – pertvarų korekcija
- Santechnikos išdėstymas
- Elektros ir apšvietimo taškų išdėstymas

Interjero projekto pradžia

Kaina

Derybų klausimas

4 sav.

PAKEITIMAI, INTERJERO PROJEKTAS



3. BŪSTO PERDAVIMAS PIRKĖJUI

Užbaigus statybas

- Darbų atlikimo aktas
- Gaunami raktai
- Įvertinama darbų kokybė
- Pradedamos mokėti komunalinės ir administravimo išlaidos
- **Galima pradėti apdailos darbus**

Kaina
0



4. APDAILA

- Apdaila pradedama po būsto perdavimo
- Trunka apie **3 – 4** mėnesius
- Interjero projektas – **1 – 2** mėnesiai
- Apie 320 – 500 EUR / kv.m.
- Galimi apdailos variantai: dalinė apdaila / jau įrengtas butas / individuali apdaila

Kaina

20 000 €

4 sav.

4 sav.

BŪSTO PERDAVIMAS, APDAILA



5. SUSITARIMAS SU BANKU DĖL BŪSTO PASKOLOS, TURTO VERTINIMAS

Susitarimas su banku

- Banko pasiūlymas / garantinis raštas / kredito sutartis
- **Kredito sutartis gali būti sudaryta likus 6-12 mėnesių iki statybų pabaigos**

Kaina
0



5. SUSITARIMAS SU BANKU DĖL BŪSTO PASKOLOS, TURTO VERTINIMAS

Turto vertinimas

- Jeigu reikalauja bankas
- Didžiųjų NT plėtotojų – dažniausiai nereikalauja
- Užtikrintumas dėl turto vertės

Kaina

120–150 €



4 sav.

4 sav.

SUSITARIMAS SU BANKU

6. NOTARINĖ SUTARTIS, TURTO REGISTRAVIMAS

Notarinė sutartis

- Notarinė būsto pirkimo–pardavimo sutartis pasirašoma nurodytame notaro biure
- **Notarines išlaidas apmoka pirkėjas**

Kaina

0,45 % nuo turto
vertės
652 €

4 sav.

4 sav.

4 sav.

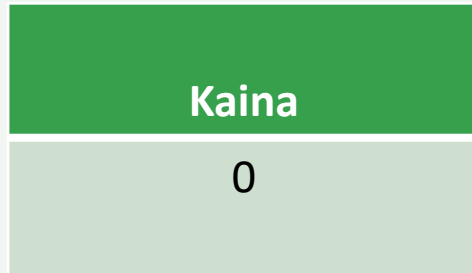
NOTARINĖ SUTARTIS



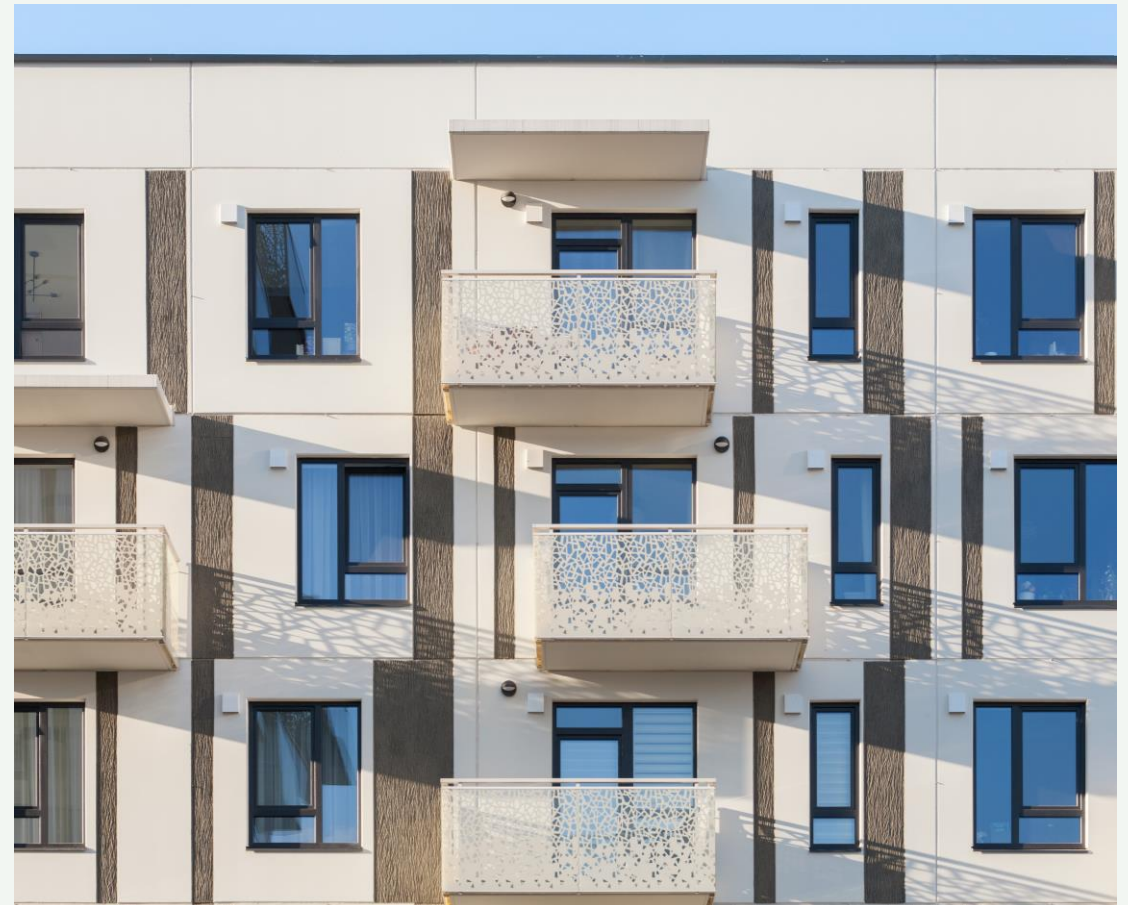
6. NOTARINĖ SUTARTIS, TURTO REGISTRAVIMAS

Energinio naudingumo sertifikatas

Prieš pasirašydamas su pardavėju notarinę būsto pirkimo – pardavimo sutartį, pirkėjas yra supažindinamas su pastatui išduotu energinio naudingumo sertifikatu.



NOTARINĖ SUTARTIS



6. NOTARINĖ SUTARTIS, TURTO REGISTRAVIMAS

Sutartis su administratoriumi

Pirkėjas, pasirašydamas būsto Notarinę sutartį, pasirašo sutartį su pastatą administruojančia įmone.

Kaina
0



NOTARINĖ SUTARTIS



6. NOTARINĖ SUTARTIS, TURTO REGISTRAVIMAS

Turto registravimas

Turto nuosavybė registruojama VĮ „Registruų centras“. Nuosavybę registruoja notaras.

Kaina: 25–200 €

Kaina

100 € + 50 €



TURTO REGISTRAVIMAS

7. BŪSTO PASKOLOS SUTARTIS

Banko atsiskaitymas už įsigytą būstą įvykdomas, kai pirkėjas:

- pateikia turto vertinimą, jei reikia
- pasirašo notarinę sutartį
- pasirašo būsto paskolos sutartį
- registruoja ir apdraudžia turta
- registruoja įkeitimo lakštą

Kaina

0,2 – 0,4 % nuo
paskolos sumos
290 €



4 sav.

4 sav.

4 sav.

PASKOLOS SUTARTIS

7. BŪSTO PASKOLOS SUTARTIS

Turto draudimas

Turtas turi būti privalomai apdraustas banko rekomenduotoje draudimo bendrovēje.

Jeigu būstas perkamas be banko paskolos, draudimas nēra būtinas.

Kaina

30 – 100 € per metus
75 €

4 sav.

4 sav.

4 sav.



PASKOLOS SUTARTIS

7. BŪSTO PASKOLOS SUTARTIS

Įkeitimo lakštas

Įkeitimo lakštą hipotekoje registruoja pasirinktas notaras.

Kaina

0,2 % nuo turto
vertės + 50 €
259,80 €

4 sav.

4 sav.

4 sav.

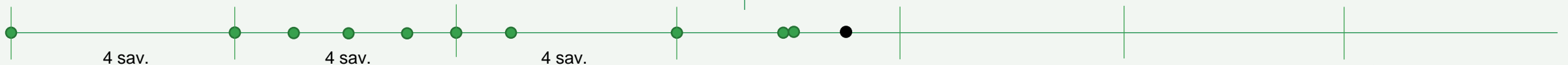


PASKOLOS SUTARTIS

8. VISIŠKAS KLIENTO ATSISKAITYMAS SU PARDAVĖJU

- Po hipotekos įregistravimo bankas perveda pirkėjo paskolą pardavėjui
- **Per 30 d. nuo pinigų pervedimo į pardavėjo sąskaitą**, pirkėjas kreipiasi į pardavėją dėl pažymos apie visišką atsiskaitymą
- Pažyma turi būti įregistruota VĮ „Registru centras“

Kaina
0



VISIŠKAS ATSISKAITYMAS

9. KOMUNALINĖS PASLAUGOS

Paslaugų sutartys su:

- Elektra
- Šilumą
- Vandenį

teikiančiomis įmonėmis.

Kaina

0

4 sav.

4 sav.

4 sav.

4 sav.



KOMUNALINĖS PASLAUGOS

10. LAIMINGAS ĮSIKŪRIMAS

Atlikę visus būsto įsigijimo žingsnius galite įsikurti naujuose namuose ir lengviau atsikvėpti.

Turtas	Laikas	Kaina
Butas	-	114 900 €
Parkingas	-	10 000 €
Apdaila	4 mėn.	20 000 €
Pradinis įnašas	-	21 735 €
Dokumentai	4 mėn.	1 426 €



10. ŽINGSNIAI

1. Būsto pasirinkimas, rezervavimas
2. Preliminari sutartis, užstatas
3. Būsto perdavimas pirkėjui
4. Apdaila, pakeitimai
5. Susitarimas su banku dėl būsto paskolos
6. Notarinė sutartis, turto registravimas
7. Paskolos sutartis
8. Visiškas atsiskaitymas
9. Komunalinės paslaugos
10. Laimingas įsikūrimas



Justinas Šavelskis
EIKA pardavimo vadovas
Justinas@EIKA.lt



ERDVĖS GYVENTI