

# Būsto įsigijimo sutartis. Ką turi žinoti pirkėjas?

**LINA LIOGĖ**, advokato padėjėja

Advokatų kontora “CEE Attorneys”  
Nekilnojamojo turto ir statybų teisės  
specialistė

**[lina.lioge@ceeattorneys.com](mailto:lina.lioge@ceeattorneys.com)**  
**+370 640 58880**

# Būsto īsigijimo etapai



**Būtinās  
sūtartys**



1. Rezervācijas sūtarties sūtarymas



2. Prelimināriās pirkimo - pardavimo sūtarties sūtarymas



3. Notarinās pirkimo – pardavimo sūtarties sūtarymas

# PRIEŠ SUDARANT SUTARTĮ (1):

IŠANALIZUOKITE TERITORIJĄ VIEŠUOSE REGISTRUOSE

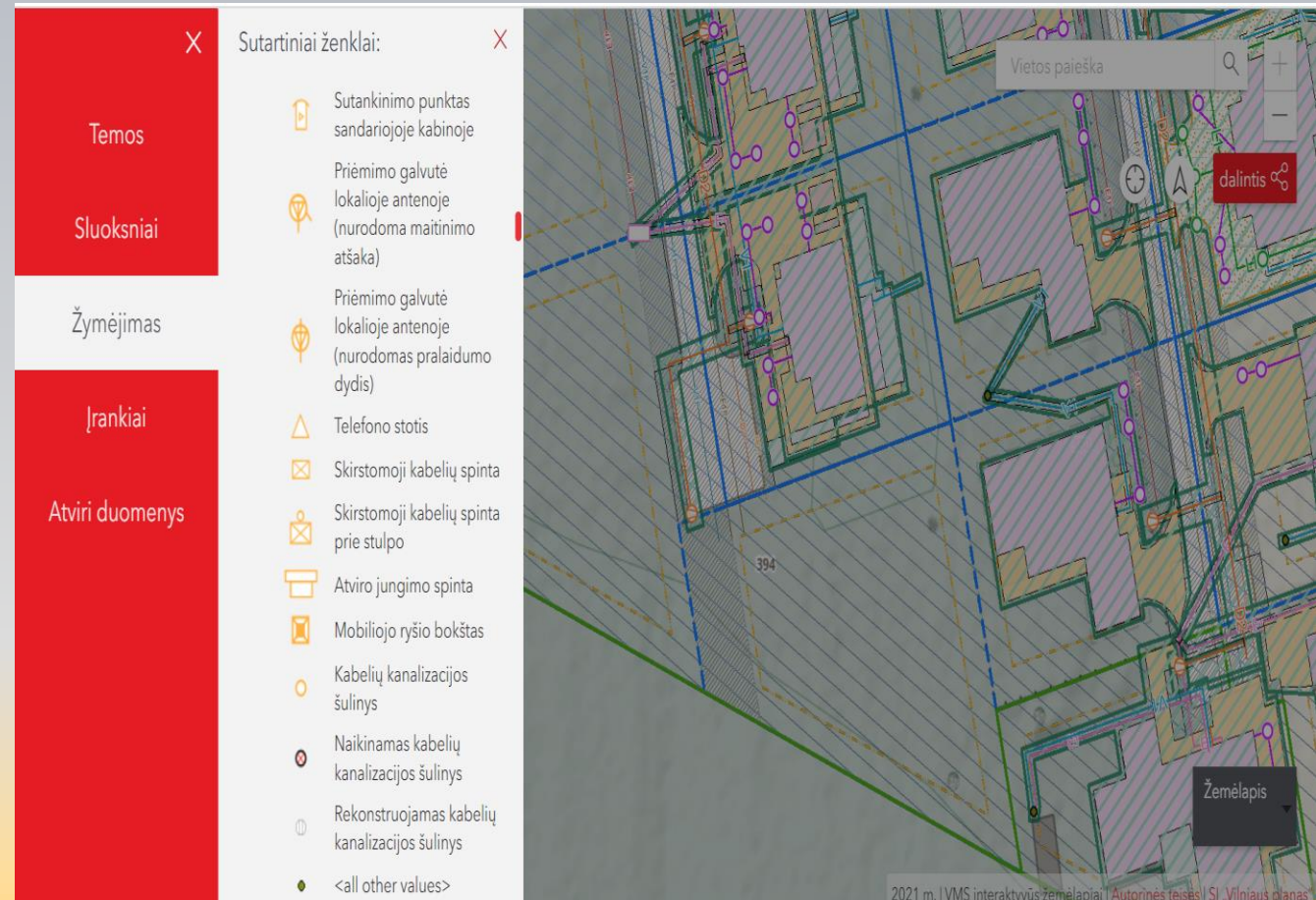
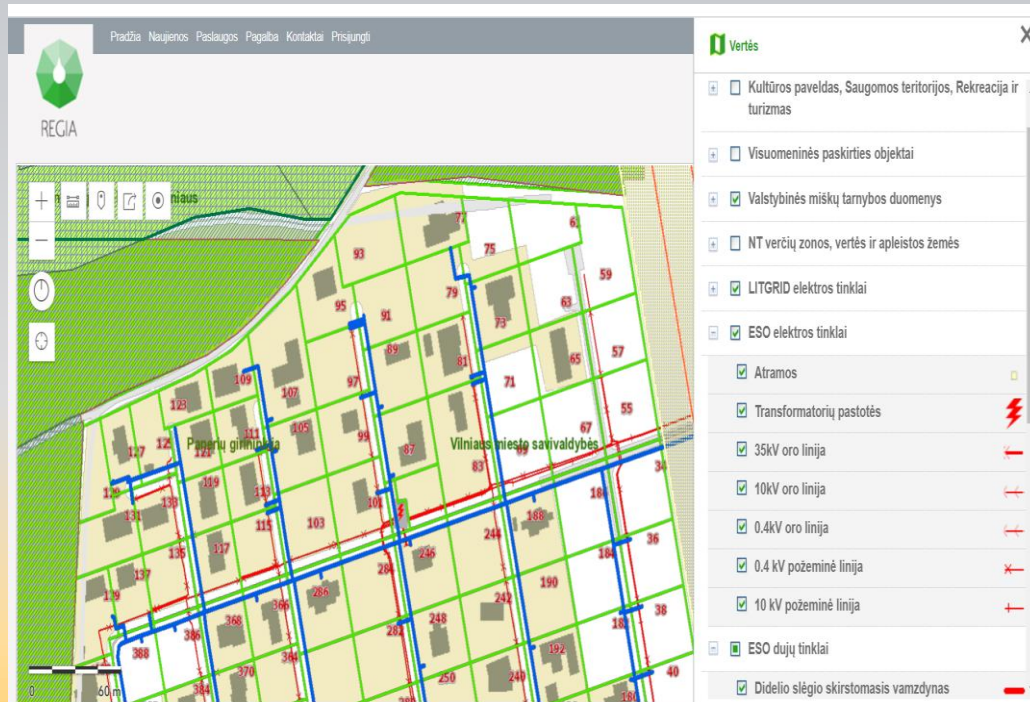
Aplinkinės teritorijos patikra:

<https://www.regia.lt/>

<https://www.geoportal.lt/map/>

<http://www.tpdr.lt/home>

<https://atviras.vplanas.lt/BP1/>



# PRIEŠ SUDARANT SUTARTĮ (2):

IŠANALIZUOKITE TURTO DOKUMENTUS:

## NAMO (KOTEDŽO) ATVEJU:

- Išrašas iš Nekilnojamo turto registro;
- Kadastrinė byla;
- Sklypo planas **ir (ar)** naudojimosi juo tvarka;
- Statinio projektas;
- Inžinerinių tinklų vieta;
- Statytojo reputacija.

## BUTO ATVEJU:

- Išrašas iš Nekilnojamo turto registro;
- Kadastrinė byla **arba** buto projektiniai sprendiniai;
- Aukšto projektiniai sprendiniai ir (ar) statinių išdėstymo planas;
- Pagalbinių patalpų vieta;
- Vystytojo reputacija.

Išrašas iš NTR:



# PRIEŠ SUDARANT SUTARTĮ (3):

**REGISTRŪ CENTRAS**  
VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŪ CENTRAS  
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registorucentras.lt  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS**  
2020-08-05 10:28:47

**1. Nekilnojamojo turto registre [registruotas] turtas:**  
Registro Nr.:  
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**  
Sudarymo data: **2008-11-26**  
Adresas: **Vilnius,**

**2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1. **Žemės sklypas**  
Unikalus daikto numeris:  
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **Vilniaus m. k.v.**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**  
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos**  
Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**  
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris**  
Žemės sklypo plotas: **0.0735 ha**  
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.0735 ha**  
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: **0.0735 ha**  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**  
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**  
Indeksuota žemės sklypo vertė: **4853 Eur**  
Žemės sklypo vertė: **3033 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **13500 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-02-25**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2008-06-30**

2.2. **Pastatas - Vienbutis gyvenamasis namas su terasa, plane pažymėta Tr**  
Aprašymas / pastato:  
Unikalus daikto numeris:  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (vieno buto pastatai)**  
Žymėjimas plane: **1A1/b**  
Būklė: **Nebaigtas statyti**  
Statybos pradžios metai: **2018**  
Statybos pabaigos metai: **2020**  
Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
Baigtumo procentas: **85 %**  
Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Blokeliai**  
Stogo danga: **Metalas**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **171.36 kv. m**  
Naudingas plotas: **137.01 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **137.01 kv. m**  
Garažų plotas: **34.35 kv. m**  
Tūris: **700 kub. m**  
Užstatytas plotas: **249.00 kv. m**  
Kambarių skaičius: **3**  
Koordinatė X: **6055282**  
Koordinatė Y: **578367**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **147000 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **147000 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **118000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-07-23**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2020-07-23**

**3. Daikto priklausiniai ir kita registre: [rašyti nėra]**

**4. Nuosavybės teisės:**

4.1. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **..... a.k. ....**  
Daiktas: **pastatas Nr. ....**, aprašytas p. 2.2.  
[registravimo pagrindas: **2020-04-01 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB-20-200401-01332**  
**2020-07-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB-20-200730-02462**  
[rašas galioja: **Nuo 2020-08-04**

4.2. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **..... a.k. ....**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. ....**, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: **2020-02-27 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AK-456**  
[rašas galioja: **Nuo 2020-02-28**

**5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisės: [rašyti nėra]**

**6. Kitos daiktinės teisės : [rašyti nėra]**

**7. Juridiniai faktai:**

7.1. **Hipoteka**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. ....**, aprašytas p. 2.1.  
**pastatas Nr. ....**, aprašytas p. 2.2.  
[registravimo pagrindas: **2020-04-24 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos [registravimą Nr. 20120200023873**  
[rašas galioja: **Nuo 2020-04-24**

**8. Žymos: [rašyti nėra]**

**9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

9.1. **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1763-3662**, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų [statymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro [sakymas Nr. 3D-711**  
[rašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.2. **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1763-3662**, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų [statymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro [sakymas Nr. 3D-711**  
[rašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.3. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1763-3662**, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų [statymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro [sakymas Nr. 3D-711**  
[rašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.4. **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1763-3662**, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų [statymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro [sakymas Nr. 3D-711**  
[rašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

**10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:**

10.1. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
Daiktas: **pastatas Nr. ....**, aprašytas p. 2.2.  
[registravimo pagrindas: **2020-07-23 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**2020-07-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB-20-200730-02462**

# Sklypo užstatymo statiniais planas:



# PRIEŠ SUDARANT SUTARTĮ (4):



# Aukšto patalpų projektinis planas:



# PRIEŠ SUDARANT SUTARTĮ (5):



# PRIEŠ SUDARANT SUTARTĮ (6):

Sklypo naudojimosi tvarkos planas:



**ŽEMĖS SKLYPO SCHEMA NOTARUI/TEISMUI NAUDOJIMOSI TVARKAI M 1:500**  
Sklypo plotas 960 m<sup>2</sup>

Kaimas	vėlavė	Nėra	Mėnė	diena
Šios sklypo kadastro Nr. _____				
Galiojimo Nr.				
Reikalavimai (reikalavimai)				
Reikalavimai				
Reikalavimai (reikalavimai)	Vilniaus			
Apibrėžimas	Vilniaus			

v. pavardė (pavardintumas)	naudojamosios plotas					
	privati			valstybinė		
	atskirai	bendrai	atskirai	bendrai	atskirai	bendrai
1+A	100					
2+B	100					
3+C	100					
4+D	210					

Objektas	Plotas m <sup>2</sup>
1	170
2	100
3	100
4	100
A	130
B	25
C	34
D	93

Objektas	Plotas m <sup>2</sup>
1	170
2	100
3	100
4	100
A	130
B	25
C	34
D	93

Išimties atveju  
 Nėra kaimo

P.S. Schema parengta pagal Artūro Rudėlio ir Kristinos Rudėlienės pastildomą



Patikrinkite  
projektą ir  
įvertinkite  
faktinę situaciją:

Atrodo, stovi  
du atskiri  
individualūs  
namai



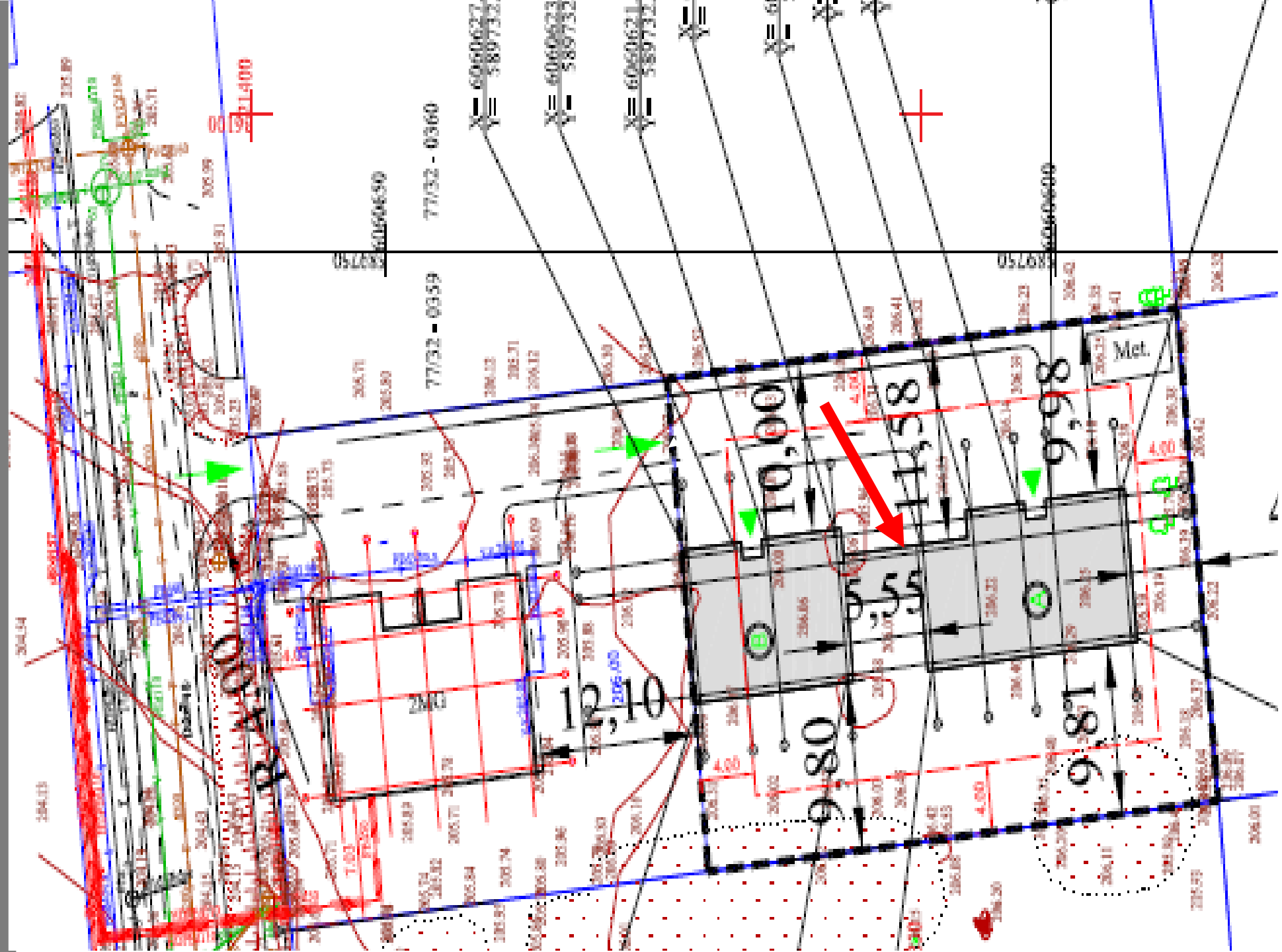
Nuotrauka skolinta iš domusnt.lt

bet...

Patikrinus  
projektą



Staigmena!



# PATIKRINOTE DOKUMENTUS IR GALITE PASIRAŠYTI SUTARTĮ?



# Sutarties turinys (1/4)

## NEPASTATYTAS TURTAS (PIRKIMAS IŠ BRĖŽINIŲ)

## PASTATYTAS TURTAS

### SUTARTIES OBJEKTAS

1. Unikalus Nr. (jeigu priskirtas);
2. Adresas (jeigu priskirtas);
3. Plotas;
4. Kambarių skaičius;
5. Baigtumo lygis;
6. Įrengimo medžiagos;
7. Kiti pardavėjo įrengimo įsipareigojimai.

1. Unikalus Nr.;
2. Adresas;
3. Plotas;
4. Kiti paliekami daiktai / įrenginiai.

### KAINA

1. Preliminari kaina;
2. Avansas;
3. Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą);
4. **Kainos keitimo tvarka** (jeigu pasikeičia turto plotas užbaigus statybas ir pan.).

1. Kaina;
2. Avansas;
3. Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą).

# Sutarties turinys (2/4)

**NEPASTATYTAS TURTAS  
(PIRKIMAS IŠ BRĖŽINIŲ)**

**PASTATYTAS TURTAS**

**ENS**

1. Terminas, per kurį pardavėjas įsipareigoja išduoti energinio naudingumo sertifikatą pirkėjui.
2. Energinio naudingumo sertifikato perdavimas (notarinės sutarties pasirašymo metu).

**NUOSAVYBĖS PERDAVIMO MOMENTAS**

1. sandorio pasirašymo metu;
2. sumokėjus visą ar dalį turto kainos;
3. iki xx dienos pasirašant atskirą perdavimo – priėmimo aktą;
4. Faktinis turto perdavimo terminas (jeigu nuosavybė pereina pirkėjui ne notarinio sandorio pasirašymo metu).

# Sutarties turinys (3/4)

**NEPASTATYTAS TURTAS  
(PIRKIMAS IŠ BRĖŽINIŲ)**

**PASTATYTAS TURTAS**

## **TURTO APŽIŪRA**

1. Aptarti turto apžiūros tvarką ir terminus;
2. Aptarti apžiūros metu pastebėtus defektus ir jų ištaisymo terminus;
3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.

1. Pardavėjo įsipareigojimas aprodyti turtą pirkėjams prieš pasirašant notarinę sutartį (jeigu sudaroma preliminarioji sutartis);
2. Surašyti esamus defektus, įskaitant turto remonto darbus, atliktus pardavėjo;
3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.

## **NOTARINIO SANDORIO SUDARYMO TERMINAS (jeigu sudaroma preliminarioji sutartis)**

1. Terminas, iki kada šalys turi pasirašyti notarinę pirkimo – pardavimo sutartį.

## **SUTARTIES NUTRAUKIMO TVARKA IR PASEKMĖS**

1. Aptarti sutarties nutraukimo terminus ir tvarką;
2. Nustatyt baudas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą.

# Sutarties turinys (4/4)

## NEPASTATYTAS TURTAS (PIRKIMAS IŠ BRĖŽINIŲ)

## PASTATYTAS TURTAS

### GARANTINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

1. Terminas, per kurį vystytojas / pardavėjas turi pateikti garantinių įsipareigojimų užtikrinimo priemones;
2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti įrenginių naudojimosi instrukcijas, turto įrengimo taisykles.

1. Aptarti būstui taikomas garantijas (jeigu jos dar nepasibaigę);
2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti naudojimosi instrukcijas.

### KITOS SĄLYGOS

1. Aptarti, kam (pirkėjui ar pardavėjui) tenka pareiga įforminti būsto statybos užbaigimą 100% baigtumu ir nustatyti terminus jiems atlikti;
2. Aptarti būsto įrengimo taisykles;
3. Aptarti turto įkeitimo (jeigu jis bus įkeičiamas) sąlygas ir terminus.

1. patikrinti, ar turto išplanavimas nėra pakeistas taip, kad tokiems pakeitimams būtų reikalingi statybą leidžiantys dokumentai (ypač tais atvejais, kai buvo išgriauta laikančioji konstrukcija);
2. aptarti, ar pardavėjas yra davęs sutikimus pastato rekonstrukcijai, remontui, renovacijai, kt.

**Ačiū už dėmesį!**

**LINA LIOGĖ**, advokato padėjėja

Advokatų kontora “CEE Attorneys”  
Nekilnojamojo turto ir statybų teisės  
specialistė

**lina.lioge@ceeattorneys.com**

**+370 640 58880**



 **CEE Attorneys**