



**CEE Attorneys**

**Kaip sėkmingai įsigyti būstą?**

Praktiniai teisininko patarimai

CORPORATE &  
COMMERCIAL

MERGERS &  
ACQUISITIONS

REAL ESTATE &  
DEVELOPMENT

BANKING & FINANCE

IPT LAW / DATA  
PROTECTION

LABOUR LAW /  
INTERNATIONAL  
EMPLOYMENT

LITIGATION &  
ARBITRATION

CRIMINAL LAW

PUBLIC PROCUREMENT

PUBLIC SECTOR /  
REGULATORY

## CEE ATTORNEYS

CEE Attorneys – tarptautinė advokatų kontora, turinti **11 biurų** centrinėje ir rytų Europoje bei asocijuotų partnerių Azijoje.

Mūsų tikslas – veikti vieningai, vadovaujantis bendra filosofija, standartais ir politika, dirbant vienodu stiliumi visame regione.



An aerial photograph of a modern city, likely Dubai, showing several tall skyscrapers with unique architectural designs, including circular and tiered structures. A marina with many boats is visible in the lower-left corner. The image is partially obscured by a white horizontal line that serves as a background for the text on the right.

# KAS SVARBU, RUOŠIANTIS PASIRAŠYTI BŪSTO PIRKIMO SUTARTĮ

Būstui įsigyti būtina skirti pakankamai laiko ne vien dėl to, kad tai yra vienas svarbiausių sprendimų kiekvieno mūsų gyvenime, bet ir todėl, kad būsto įsigijimas yra susijęs su teisinėmis rizikomis.



# KAS SVARBU, RUOŠIANTIS PASIRAŠYTI BŪSTO PIRKIMO SUTARTĮ

Ką daryti radus tinkamą ir patinkantį objektą?

- atlikti būsto bei jo savininko mini patikrinimą;
- įvertinti savo finansinį pajėgumą ir išsirinkti geriausią banko pasiūlymą, jeigu reikalingas kreditas;
- susitarti su pardavėju dėl priimtinių sutarties sąlygų;
- pasirūpinti notariniam sandoriui tvirtinti reikalingais dokumentais.



# KOKIOS PIRKĖJO PASIRINKIMO GALIMYBĖS?

Pirkėjas gali pirkti jau egzistuojantį arba dar nepastatytą būstą.

Net 65 proc. vilniečių pernai pasirinko pirkti dar nepastatytą būstą.

Rizikos perkant dar nepastatytą būstą iš nežinomo vystytojo:

Būstas  
gali likti  
nepastatytas

Pastatytas būstas gali skirtis nuo projektinio varianto,  
pateikto pirminiame pardavėjo pasiūlyme

Perkant dar nepastatytą būstą, reikia būti kur kas atidesniems ir atsargesniems, užduoti pardavėjui teisingus klausimus ir surinkti visą būtiną informaciją, atliekant būsto ir jo savininko patikrinimą.

# 10 KLAUSIMŲ, KURIUOS BŪTINA UŽDUOTI STATOMO BŪSTO PARDAVĖJUI

1

Ar žemės sklypas yra pardavėjo nuosavybė, ar yra nuomojamas? Jeigu sklypas nuomojamas iš valstybės, ar pardavėjas turi teisę statyti?

2

Ar žemės sklypas yra įkeistas ir ar bus įkeistas parduodamas turtas? Kokiomis sąlygomis pardavėjas atsisakys hipotekos, kada pateiks hipotekos kreditoriaus sutikimą sandoriui?

Įvertinkite, kas yra hipotekos kreditorius, t. y. jeigu hipotekos kreditorius yra ne bankas ar kita finansų įstaiga, yra rizika, kad hipotekos nebus atsisakoma.

# 10 KLAUSIMŲ, KURIUOS BŪTINA UŽDUOTI STATOMO BŪSTO PARDAVĖJUI

3

Kada planuojama užbaigti projektą?  
Kada bus parduodamas turtas?

4

Kokios paskirties bus pastatas?  
Jeigu paskirtis negyvenamoji, būtina įvertinti, kokiam tikslui perkate, kokios yra mokestinės ir teisinės pasekmės ir galimybės naudoti turtą.

5

Kokio baigtumo turtas bus parduodamas? Jeigu nebaigus statybos, kada bus organizuojamos statinio užbaigimo procedūros?

# 10 KLAUSIMŲ, KURIUOS BŪTINA UŽDUOTI STATOMO BŪSTO PARDAVĖJUI

6

Kokio apdailos lygio butas bus parduodamas? Reikėtų paprašyti prie sutarties pridėti buto, parkavimo vietos, jeigu ją perkate, planą, apdailos ir įrengimo aprašymą.

7

Jeigu bute bus rekuperacija, pasiteirauti, kokią dalį darbų atliks statytojas, o ką reikės atlikti pačiam pirkėjui.

8

Jeigu bute numatomas grindinis šildymas, kokią dalį darbų atliks pardavėjas, o ką reikės atlikti pačiam pirkėjui.



# 10 KLAUSIMŲ, KURIUOS BŪTINA UŽDUOTI STATOMO BŪSTO PARDAVĖJUI

9

Jeigu būstas parduodamas su daline apdaila, pasiteirauti, ar bus pastatytas statybinių atliekų konteineris ir kas padengs palyginti brangias statybinių atliekų išvežimo išlaidas. Šias išlaidas visada reikia įvertinti ir žinoti, kaip jas apskaičiuos statytojas.

10

Būtina pasiteirauti, ar statytojas pats parenka administratorių ir ar planuoja sudaryti jungtinės veiklos sutartį.

# 1

KAI PARDAVĖJAS PATEIKIA  
PRELIMINARIĄ  
PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTĮ,  
DERYBOSE DĖL GALUTINIŲ JOS  
NUOSTATŲ, **SVARBU:**

Kad pardavėjas įtrauktų į sutartį nuostatas, dėl kurių sutarsite, pavyzdžiui, specifines sutarties nutraukimo sąlygas, papildomus daiktus, kuriuos pardavėjas perduos ir pan.

# 2

KAI PARDAVĖJAS PATEIKIA  
PRELIMINARIĄ  
PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTĮ,  
DERYBOSE DĖL GALUTINIŲ JOS  
NUOSTATŲ, **SVARBU:**

Kad sutartyje būtų nurodyti statybų terminai ir įvardyta, kada bus sudaryta pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis. Jeigu būtų numatyta, jog statytojas turi teisę atidėti šį terminą, svarbu, kad būtų įvardytos labai konkrečios priežastys ir galutinis terminas.



# 3

KAI PARDAVĖJAS PATEIKIA  
PRELIMINARIĄ  
PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTĮ,  
DERYBOSE DĖL GALUTINIŲ JOS  
NUOSTATŲ, **SVARBU:**

Kad būtų numatyta, kokio baigtumo turtas bus perduodamas ir aptarta turto perdavimo ar apžiūros procedūra.

# 4

KAI PARDAVĖJAS PATEIKIA  
PRELIMINARIĄ  
PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTĮ,  
DERYBOSE DĖL GALUTINIŲ JOS  
NUOSTATŲ, **SVARBU:**

Jeigu sudaroma būsimo (nepastatyto) buto pirkimo – pardavimo sutartis, pirkėjas turi teisę per 10 dienų jos atsisakyti dėl bet kokių priežasčių, tačiau pardavėjas gali pasilikti 0,2% turto kainos dydžio baudą.

# 5

KAI PARDAVĖJAS PATEIKIA  
PRELIMINARIAJĄ  
PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTĮ,  
DERYBOSE DĖL GALUTINIŲ JOS  
NUOSTATŲ, **SVARBU:**

Jeigu abejojate dėl savo finansinio gebėjimo įsigyti butą, aptarti tai su pardavėju, pavyzdžiui, įtraukiant į sutartį sąlygą kad tuo atveju, jeigu negausite finansavimo - atsisakysite pirkti, bet galėsite kartu su pardavėju ar savarankiškai ieškoti šiam butui kito pirkėjo ir jam perleisti teises ir pareigas, numatytas preliminariojoje sutartyje.



# PASTATYTAS BŪSTAS

## Perkant jau pastatytą būstą

turite galimybę  
būstą pamatyti

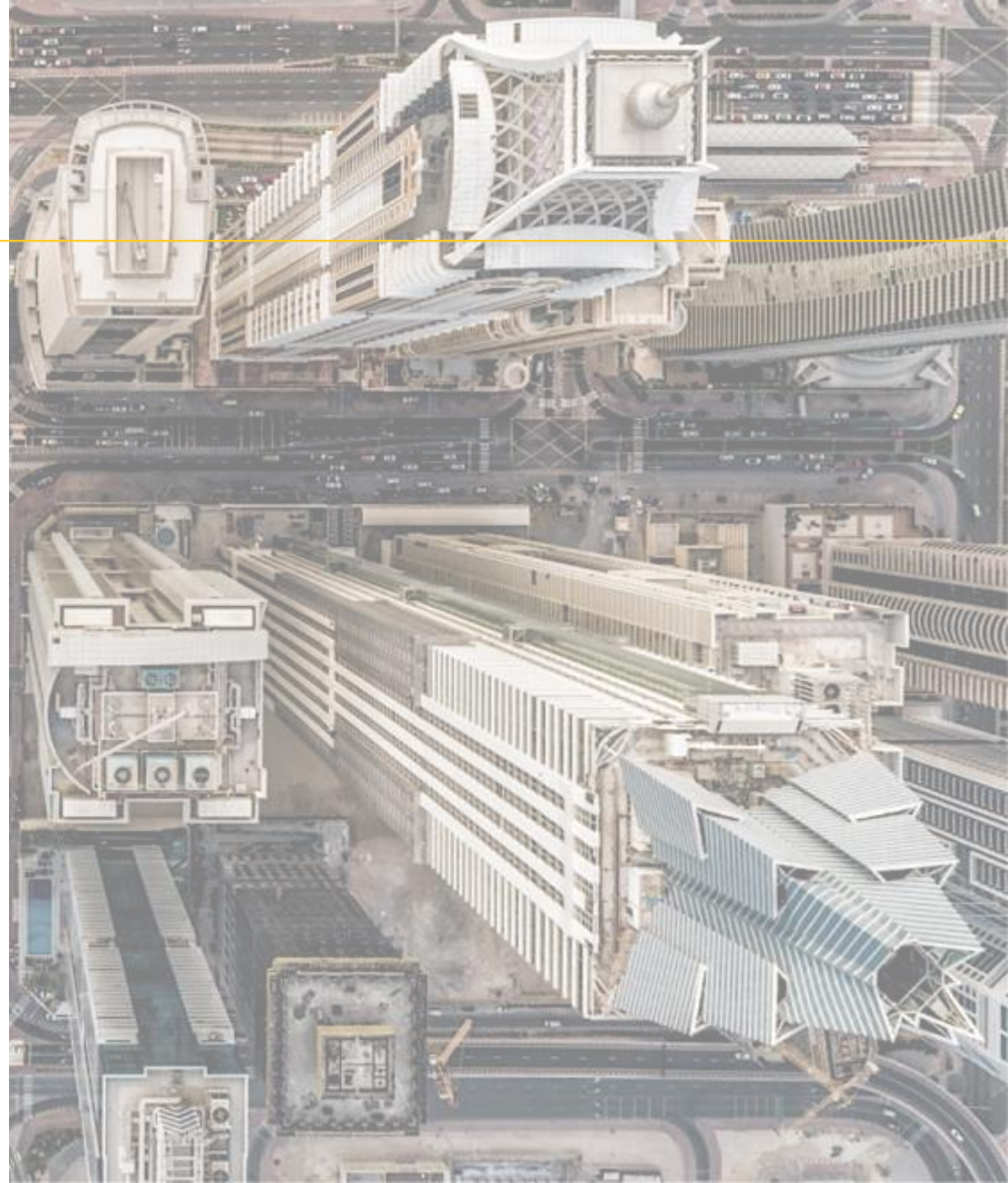
turite galimybę pasisamdyti techninį  
statybos ekspertą būsto kokybei įvertinti

išvengiate rizikos, kad  
būstas liks nepastatytas

Perkant jau pastatytą būstą taip pat svarbu surinkti informaciją apie pardavėją, įsitikinti jo patikimumu. Dažniausiai pasitaikanti problema – statytojui bankrutavus dingsta visos jo suteiktos garantijos. To galima išvengti perkant būstą iš žinomo, turinčio ilgametę patirtį, geros reputacijos statytojo, o taip pat paprašant banko garantijos ar draudimo laidavimo rašto.

# PASIRUOŠIMAS PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARČIAI

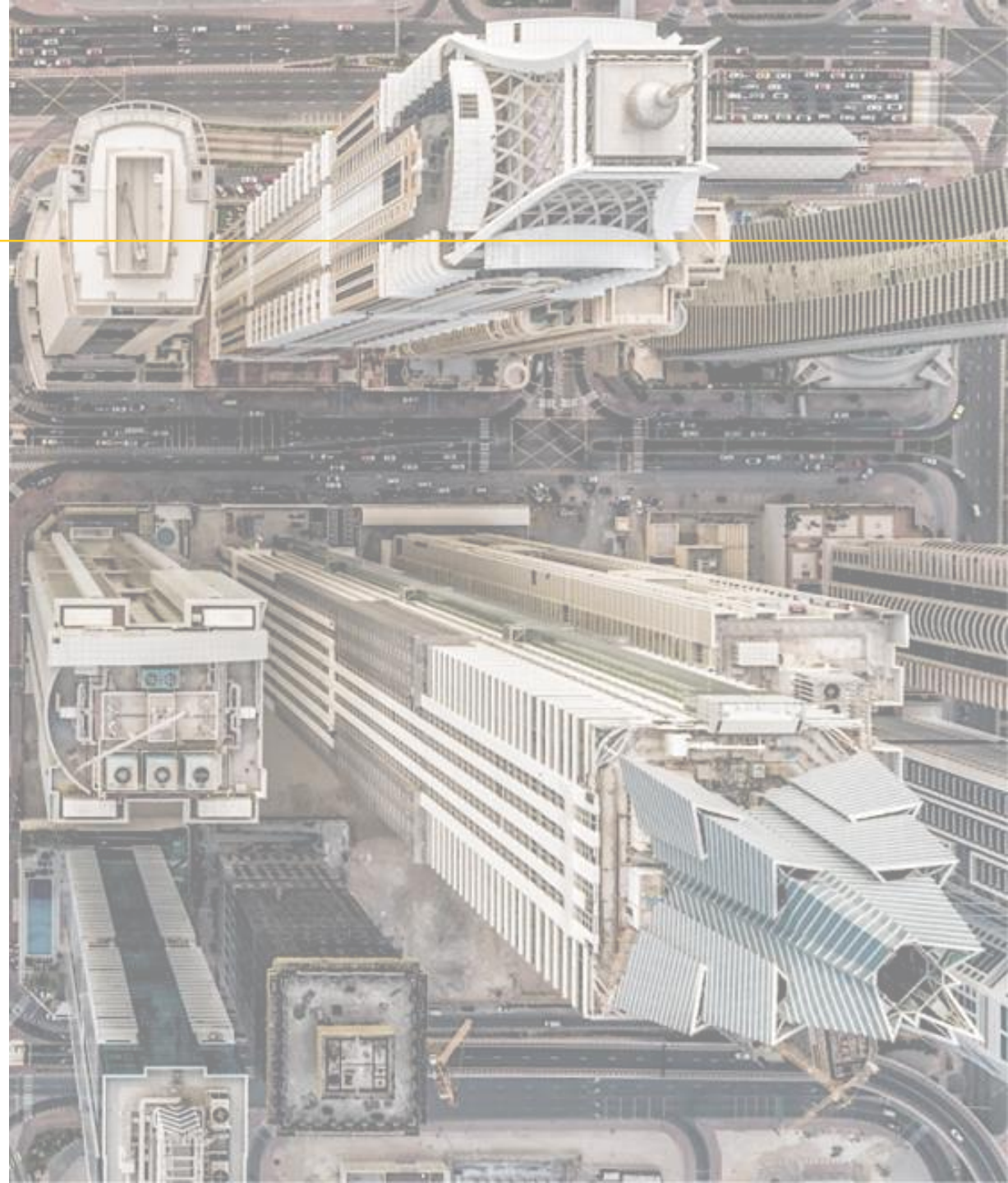
Nusprendus pirkti būstą ir šiuo tikslu atlikus mini patikrinimą bei surinkus informaciją apie pastatyto būsto savininką, svarbiausia susitarti su pardavėju dėl pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų.





## PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES SVARBIAUSIOS SĄLYGOS:

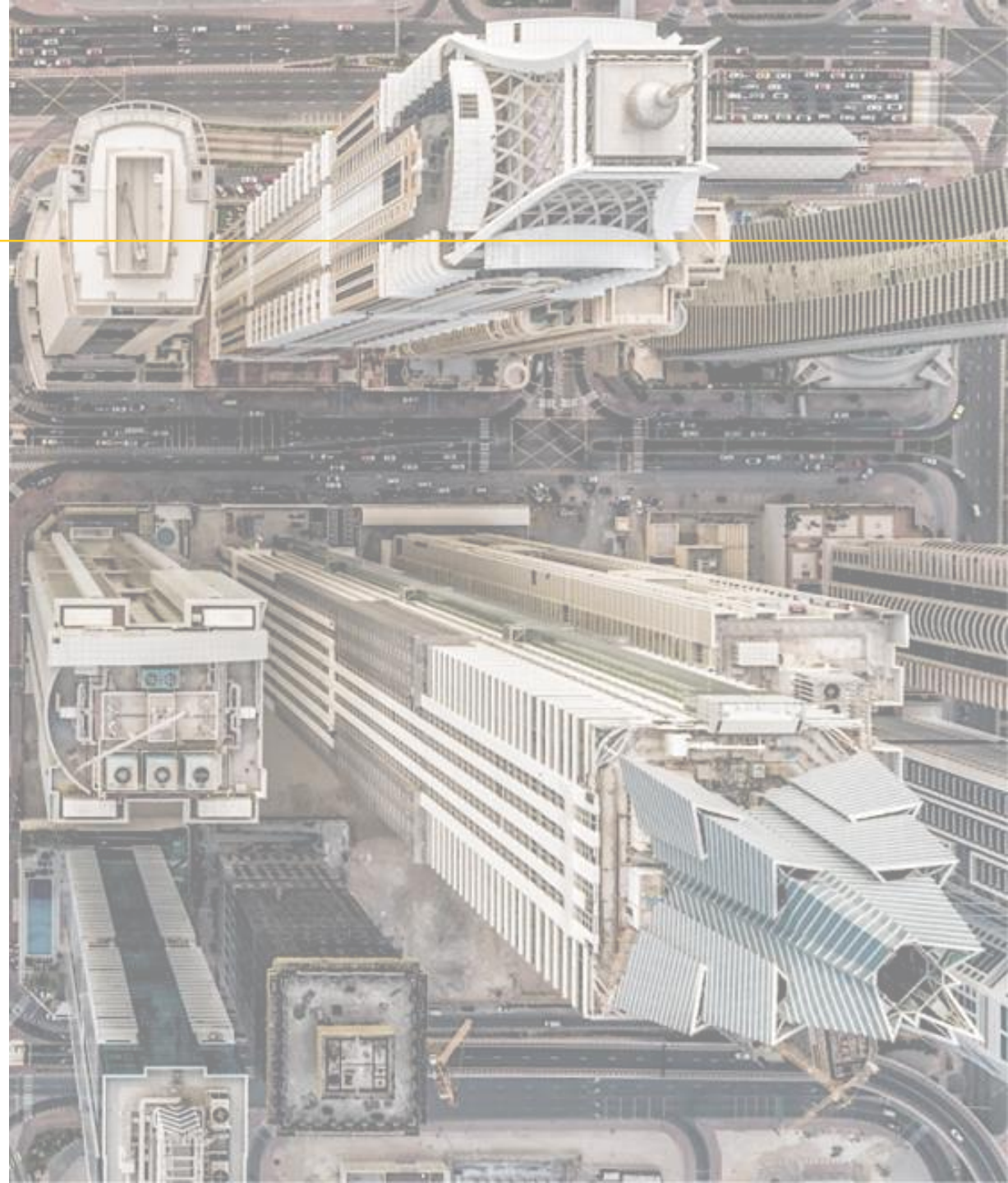
- būsto aprašymas ir koks turtas perduodamas: ar būstas su daline, ar visa apdaila (jeigu su visa – kas apdailą sudaro ir kokia jos būklė). Jei kartu su būstu perduodamas tam tikras turtas (baldai ar panašiai) – pilnas turto sąrašas su nuotraukomis (visuomet geriausia pridėti nuotraukas);





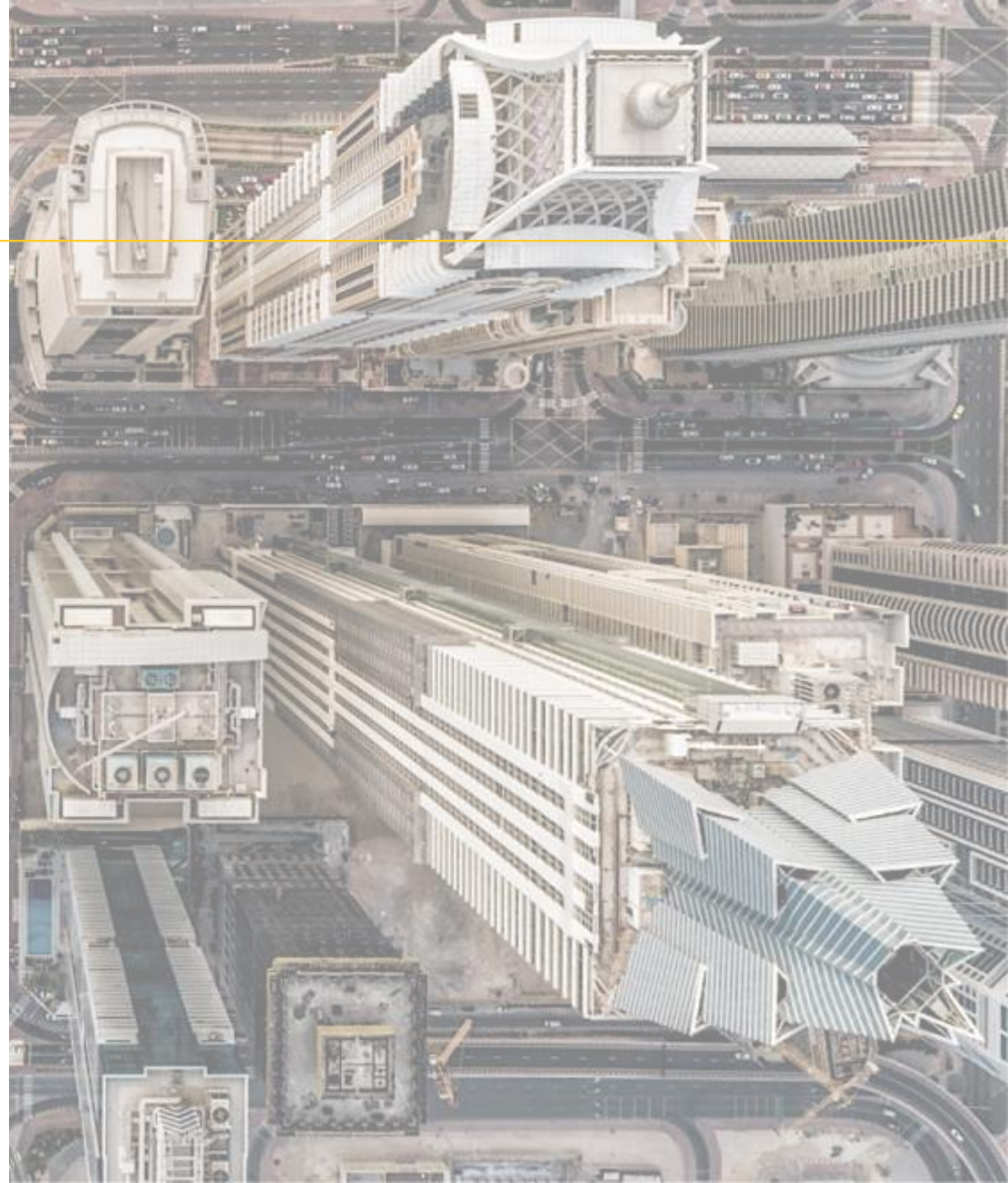
# PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES SVARBIAUSIOS SĄLYGOS:

- kokybės garantijos būstui;
- pardavėjo pareiškimai susiję tiek su jo paties teisiniu statusu ir galėjimu sudaryti sutartį, tiek su būsto kokybe;
- kaina ir jos mokėjimo tvarka;
- būsto ir nuosavybės teisės į turtą perdavimo momentas;



# PIRKIMO– PARDAVIMO SUTARTIES SVARBIAUSIOS SĄLYGOS:

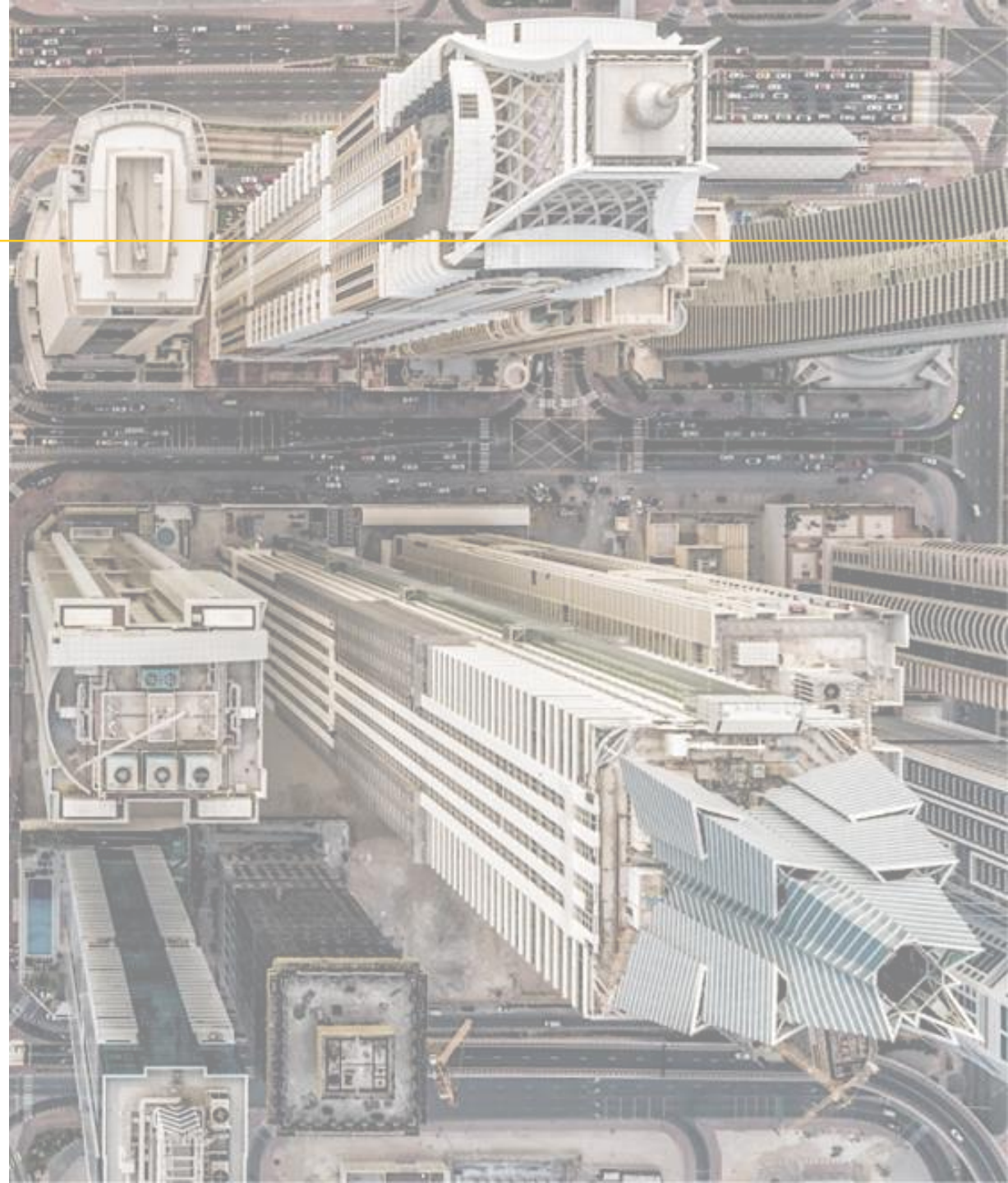
- momentas, nuo kurio būstas ir turtas perduodamas fiziškai. Nuosavybės perdavimo momentas ir fizinis perdavimo momentas gali skirtis – pardavėjas tam tikrą laiką po pardavimo gali likti gyventi būste, todėl ypatingai svarbu nurodyti jo išsikraustymo terminą ir aprašyti šį procesą, aptariant ir priverstinio išsikraustymo galimybę;





# PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES SVARBIAUSIOS SĄLYGOS:

- momentas, nuo kurio pirkėjas perima būsto ir turto sugedimo, žuvimo riziką;
- svarbu numatyti pardavėjo pareigą per konkretų terminą pakeisti savo ir savo šeimos deklaruotą gyvenamąją vietą;
- svarbu fiksuoti komunalinių paslaugų skaitiklių duomenis ir aptarti jų mokėjimo tvarką bei momentą nuo kurio mokėjimo pareiga pereina pirkėjui.





Jeigu vis dėlto nusprendėte patys atlikti statytojo ar pardavėjo mini patikrinimą:

- Reikėtų *Creditinfo* ar kitame panašiam portale patikrinti ar statytojas (pardavėjas) neturi skolų „Sodrai“ (nuolatinės skolos, vėlavimai atsiskaityti gali reikšti finansines problemas, o tokiu atveju yra rizika, jog statytojas (pardavėjas) gaus kreditorių pretenzijas ir jo turtas, įskaitant perkamą būstą, bus areštuotas);
- reikėtų patikrinti, kiek statytojas turi darbuotojų (nedidelis darbuotojų skaičius gali reikšti, kad statytojas neatlieka statybos darbų pats, o tokiu atveju reikėtų išsiaiškinti rangovus ir jų teikiamas garantijas);

Jeigu vis dėlto nusprendėte patys atlikti statytojo ar pardavėjo mini patikrinimą:

- reikėtų patikrinti, ar statytojas (pardavėjas) teikia finansines ataskaitas VĮ Registrų centrui, nes priešingu atveju jis yra nepatikimas;
- reikėtų perskaityti atsiliepimus apie pardavėją (statytoją) ir jo darbuotojus internete, paklausinėti pažįstamų žmonių informacijos apie pardavėją (statytoją), o dar geriau susipažinti su žmonėmis, kurie jau yra įsigiję būstą iš šio pardavėjo (statytojo).



# APIBENDRINIMAS

Taigi, jeigu Jums kyla rimtų abejonių dėl statytojo ar pardavėjo patikimumo ar veiksmų, rekomenduojame kreiptis teisinės pagalbos į advokatą, kuris turi galimybių:

- patikrinti būsto statytoją, ar būsto pardavėją;
- pareikalauti statytojo garantijų bei laidavimų;
- suderinti kitas pirkėjui palankias sutarties sąlygas ir tuo būdu sumažinti teisinės rizikas.



# KONTAKTAI

## Czech Republic

CEE Attorneys Tomíček Legal s.r.o.,  
advokátní kancelář  
Mánesova 881/27  
120 00 Prague 2 - Vinohrady  
+420 778 133 331  
prague@ceeattorneys.com

## Hungary

Stadler & Bellák Law Office CEE  
Attorneys  
Zöldlomb u. 26-30/D  
Budapest, 1026  
+36 309 341813  
budapest@ceeattorneys.com

## Latvia

CEE Attorneys  
  
Atlasa street 2-308  
LV-1026 Riga  
+371 204 00905  
riga@ceeattorneys.com

## Lithuania

Partnership of Professional Attorneys  
“CEE Attorneys”  
Konstitucijos ave. 26  
LT-08105 Vilnius  
+370 670 70295  
vilnius@ceeattorneys.com

## Poland

CEE Attorneys Szmigiel, Papros &  
Gregorczyk Spółka Jawna  
ul. Wiśniowa 40B lok. 13  
02-520 Warsaw  
+48 22 628 64 13  
warsaw@ceeattorneys.com

## Romania

Boanta, Gidei si Asociatii S.C.A.  
24 Sevastopol Street, Floor 6  
Office 601, Sector 1, 010992  
Bucharest  
+40 31 425 43 48  
bucharest@ceeattorneys.com

## Slovakia

CEE Attorneys Lišiak Martinák s.r.o.,  
advokátska kancelária  
Jozefská 7  
811 06 Bratislava  
+421 940 529 937  
bratislava@ceeattorneys.com

## Ukraine

CEE Attorneys  
  
32-B Glybochytska Street, office 207,  
Kyiv, 04050  
+380 44 300 10 80  
kyiv@ceeattorneys.com



# CEE Attorneys

---

WE SEE THE FUTURE

---