

GIDAS

PERKANČIAM BŪSTĄ



dariusvalancius.lt



darius.valancius@capital.lt



+370 656 52286

1 Apsispręskite

Atsakykite sau, kuo dabartinis būstas Jūsų netenkina. Jei nežinote, bus sunku išsirinkti naują, o ir pasirinkę nebūsite garantuoti, kad liksite juo patenkinti, pavyzdžiui po metų.

3 Naujo būsto poreikiai

Išsikelkite tikslus ir nusistatykite poreikius, kokio būsto pageidaujate, pavyzdžiui: vieta, plotas, įrengimo lygis, statybos metai, kambarių skaičius, aplinka, susisiekimas, komunikacijos, kaina, administravimo išlaidos ir pan. Jei objektas neatitinka kurio nors vieno reikalavimo, neverta gaišti laiko apžiūrai.

3 Papildomi reikalavimai būstui

Nusistatykite pageidautinus, bet nebūtinus kriterijus. Jūs ieškote svajonių būsto, tad labai svarbu svajones paversti konkrečiais norais.

4 Biudžeto įvertinimas

Nutarkite, kiek pinigų galite skirti būstui įsigyti, pasidomėkite, ar bankas suteiks paskolą, kaip mokėsite pradinį įnašą.



5 Nusistatykite terminą

Apsispręskite, kiek laiko skirsite būsto paieškai. O gal norite statyti patys? Nuartkite, ar ieškotie jau įrengto būsto, ar norėsite įsirengti patys.

6 Susisiekite su NT brokeriu

Susisiekite su manimi ir mielai padėsiu įvertinti poreikius, biudžetą, galimybes ir pasiūly.

7 Senojo būsto pardavimas

Dažnai pasitaiko, kuomet žmonės susiranda jiems patikusį būstą, bet, kol parduoda esamą, surastas būstas jau turi naujus šeimininkus... Turėkite tai omenyje ir pasirūpinkite savojo būsto pardavimo klausimais iš anksto.

8 Senojo būsto pardavimas

Pagrindiniuose NT portaluose yra nemažai objektų, kurių skelbiama kaina neatitinka realybės, dažnai būna net iki 50 proc. didesnė nei rinkos kaina.

Visuomet mielai padėdu įvertinti realią konkretaus sudominusio būsto kainą.

Pagrindiniuose NT portaluose yra nemažai objektų, kurių skelbiama kaina neatitinka realybės, dažnai būna net iki 50 proc. didesnė nei rinkos kaina.



9 Skambučiai pagal skelbimus

Prieš skambindami pardavėjui atsakykite sau, ar nusižiūrėtas objektas atitinka pagrindinius Jūsų reikalavimus; įvertinkite būsto aprašymą ir nuotraukas ir ar jį verta apžiūrėti.

10 Apžiūros

Apžiūros metu įvertinkite, ar realybe atitinka skelbtą informaciją. Būtina išsiaiškinti, ką aprašydamos objektą nutylėjo pardavėjas, kokie esminiai trūkumai, ar ir kiti Jūsų įsiminti objektai tų pačių trūkumų.

11 Dokumentacijos tikrinimas

Pasitikslinkite, ar parduodamo nekilnojamojo turto dokumentai yra tvarkingi, ar nėra jokių apribojimų, pavyzdžiui:

- ▶ areštas, įkeitimas ar hipoteka
- ▶ nuosavybės teisė
- ▶ neįteisinta statyba
- ▶ neatlikti kadastriniai matavimai
- ▶ nesutvarkytos komunikacijos
- ▶ nesumokėti komunaliniai mokesčiai
- ▶ ar tinkamai NT vertintojai įvertins ir kitos galimos kliūtys objektui parduoti ir įsigyti.



12 Banko paskola

Sužinokite, kokio dydžio paskolą galite gauti, kokia maksimali finansuojama suma pasirinktam turtui įsigyti, patarkite su asmeniniu bankininku sutarties sąlygas, terminus, papildomas išlaidas, administracinius mokesčius, sutarties pakeitimo ir išankstinio kredito grąžinimo sąlygas.

“Visuose didžiausiuose Lietuvos bankuose turiu kontaktus paskolų vadybininkų, kurie suteikia išskirtines paskolos sąlygas mano klientams, bei visą paskolos ėmimo procesą padaro žymiai sklandesnį ir greitesnį. Kreipkitės ir pasinaudokite šia galimybe!

13 Derybos

Nutarkite dėl galutinės kainos, atsiskaitymo būdų ir terminų, persikraustymo sąlygų, kokie baldai ar buitinė technika paliekami ir pan. Dažnai sandoris neįvyksta dėl to, kad pirkėjas ir pardavėjas nesuranda abi puses tenkinančio varianto.

14 Būsto finansavimas

Įmdami banko paskolą, turėsite užpildyti paraišką kreditui gauti. Prireiks būsto vertinimo, kuriam įvykus, bankas priims sprendimą dėl kredito suteikimo ir išrašys garantinį raštą (tai gali užtrukti nuo 7 iki 15 dienų).

Pasirūpinęs, kad mano klientai gautų palankiausias būsto paskolos sąlygas, visuomet padedu susitvarkyti būsto vertinimo klausimą.

15 Preliminari sutartis

Sudarydami preliminarį būsto pirkimo pardavimo sutartį, privalote suderinti su pardavėjus tikslų kainą, avanso dydį, terminus, abiejų šalių įsipareigojimus, papildomas sąlygas ir, kas turi būti atlikta iki sandorio.

Savo klientams visuomet parengiu preliminarį pirkimo pardavimo sutartį ir dalyvauju jos pasirašymo metu.

16 Pasiruošimas pagrindinei sutarčiai

Suderinkite su banku visas pavedimo sąlygas. Gaukite tesimo leidimą dėl gyvenamosios vietos keitimo, jei turite nepilnamečių vaikų. Patikrinkite, ar turite galiojančius asmens tapatybę patvirtinančius dokumentus.

Jei turite nepilnamečių vaikų, būtina gauti teismo leidimą dėl gyvenamosios vietos keitimo.



17 Pagrindinės notarinės pirkimo ir pardavimo sutarties pasirašymas

Pas notarą pasirašoma pagrindinė pirkimo ir pardavimo sutartis, kurioje numatomas tikslus atsiskaitymo būdas ir grafikas. Jei būsto pirkimą finansuoja bankas, galutinis atsiskaitymas gali užtrukti apie 30 dienų.

Visuomet išsprendžiu visus nesklandumus, jei tokių iškyla derinant sutartį.

18 Būsto registracija Registru Centre

Sveikinu! Jūs tapote savo svajonių būsto savininku!

19 Būsto draudimas

Bankas nefinansuoja nekilnojamojo turto, jei jis nėra apdraustas. Gali būti įkeičiamas kitas objektas, bes svarbiausia, kad jis būtų apdraustas. Draudimo įforminimas užtruks 1-2 dienas.



20 Draudimo įmoka

Sumokėkite per 1 dieną būsto draudimo įmoką.

21 Įkeitimo sandoris ir kredito sutarties pasirašymas

Bankas informuos, kokių dokumentų prireiks nekilnojamajam turtui įkeisti ir kredito sutarčiai pasirašyti. Šis procesas užtruks 1-2 dienas.

22 Įkeitimo sandorio tvirtinimas pas notarą

Pasirašę kredito sutartį, vyksite pas banko paskirtą notarą, kuris patvirtins hipotekos lakštą. Tai užtruks 3-4 dienas.

23 Būsto draudimo liudijimas, jei kreditas draudžiamas UAB „Būsto paskolų draudimas“

Šio dokumento prireiks, jei paskolą gavote lengvatinėmis sąlygomis, pasinaudoję UAB „Būsto paskolų draudimas“ paslaugomis. Dokumentas išduodamas per 3-5 dienas.

24 Hipotekos registravimas

Hipotekos lakšto registracija Hipotekos skyriuje užtrunka 3-5 dienas.

25 Kredito išmokėjimas

Kreditas išmokamas hipotekos lakštą užregistravus Hipotekos skyriuje ir sumokėjus kredito sutarties mokestį. Tą pačią dieną, kai visi minėti veiksmai atlikti, bankas kredito sutartyje nurodytą sumą gali pervesti į pirkimo ir pardavimo sutartyje nurodytą pardavėjo sąskaitą.

26 Pirkimo ir pardavimo sutarties įsipareigojimų įvykdymo tvirtinimas

Kai būsto pardavėjas gaus banko pervestus pinigus už parduotą būstą, ne vėliau kaip per 2-3 darbo dienas kartu su pardavėju kreipkitės į tą patį notaro biurą, kuriame patvirtinta būsto pirkimo ir pardavimo sutartis. Notaras išduos liudijimą, kad Jūs įvykdėte visus savo įsipareigojimus būsto pardavėjui.

27 Buvusių savininkų išsikraustymas

Dažniausiai sutariama, kad pardavęs būstą buvęs savininkas išsikels per 2-4 savaites, tačiau pasitaiko atvejų, kai tam prireikia ilgesnio termino.

28 Remontas, įrengimas

Iki Jūsų svajonės išsipildymo liko visai nedaug. *Klientams visuomet patariu, kaip efektyviai susiremontuoti ar įrengti būstą bei pasiūlau partnerių paslaugas, kurios pagreitina ir palengvina įsikūrimą.*

30 Įkurtuvės

Sveikinu! Jūs gyvenate savo svajonių namuose!

Turite klausimų ar reikalinga konsultacija?



dariusvalancius.lt



darius.valancius@capital.lt



+370 656 52286