**Finansavimo ekspertė pataria: efektyvus senesnių namų renovacijos planavimas**

**Užuot statę nuosavą namą ar pirkę naują nekilnojamąjį turtą, dažnai žmonės susidomi galimybe atnaujinti senesnį nekilnojamąjį turtą, kuris vieniems tampa antruoju būstu atostogoms, kitiems – nuolatiniais namais. Neretai būsimiems tokių namų savininkams iššūkių kelia renovacijos suplanavimas, kurio gali reikėti finansavimui gauti. „Luminor“ banko** **Klientų naudų padalinio vadovė Olga Kazanavičienė pasakoja, kaip tinkamai suplanuoti remontą, kuris padidins būsto vertę, pagerins patogumą ir padės padaryti būstą energetiškai efektyvesniu.**

Spręsdamas, ar suteikti paskolą renovuojamam nekilnojamajam turtui, bankas įvertina turto būklę, ar klientas turi aiškų planą, kaip pastatą padaryti tinkamą gyventi, ir kiek tam reikės lėšų, pasakoja O. Kazanavičienė.

Esant galimybei, pradėti planuoti senesnio būsto atnaujinimo darbus rekomenduojama nuo profesionalios būsto patikros, kurios metu statybos ekspertas atliktų išsamų tyrimą. Taip yra nustatomi ne visiems pastebimi defektai, nustatomos jų priežastys ir galimybės trūkumams šalinti.

„Įvairios paslėptos problemos, pavyzdžiui, nepakankama laikomoji galia, medinių konstrukcijų puvinys ar didelės konstrukcijos deformacijos gali netikėtai padidinti jūsų renovacijos išlaidas, nes neretai yra pastebimos tik pradėjus renovacijos darbus. Todėl prieš įsigyjant nekilnojamąjį turtą labai svarbu atlikti išsamią profesionalią apžiūrą, į kurią dažnai atsižvelgia ir bankai, vertindami paskolos paraišką“, – pataria finansavimo ekspertė.

**Vienas svarbiausių darbų – komunikacijų atnaujinimas**

Įvertinus būsto būklę, rekomenduojama pradėti renovaciją nuo pagrindinių būsto komunikacijų – elektros, vandentiekio, kanalizacijos – būklės įvertinimo ir kapitalinio remonto, kadangi jos sensta greičiau nei pats pastatas ir jų maksimalus tarnavimo laikas yra trumpesnis nei pastato naudingo tarnavimo laikas.

„Atidžiai neįvertinus ir nepakeitus senų komunikacijų, būstas gali kelti daug problemų. Pasenę vandentiekio vamzdžiai gali kelti įvairias nuotėkio grėsmes, o seni elektros kabeliai – gaisro pavojų. Draudimo bendrovių duomenimis, pasenusi elektros instaliacija arba netinkamas elektros įrangos naudojimas yra viena dažniausių gaisrų priežasčių – maždaug kas trečias gaisras kyla dėl elektros instaliacijos gedimų“, – sako O. Kazanavičienė.

**Nepamirškite šildymo ir vėdinimo sistemų**

Dar vienas iš aspektų, į kurį atsižvelgia bankas vertindamas paraišką senesnio būsto remonto paskolai gauti – energetinis efektyvumas. Jeigu įmanoma, rekomenduojama atlikti energetinį auditą, kurio metu bus nustatytos probleminės sritys, sudarytas atliktinų darbų sąrašas bei nurodyta, kaip tai paveiks bendrą namo būklę.

„Kartais tam, kad pagerėtų bendra namo energetinio efektyvumo padėtis, pakanka pakeisti langus. Tačiau kitais atvejais gali prireikti visiškos namo renovacijos. Taip pat svarbu atsižvelgti į vėdinimo sprendimus – verta apsvarstyti galimybę įrengti vėdinimo sistemą su šilumos atgavimu. Šis sprendimas energiją vartoja labai efektyviai, sumažina sąskaitas už šildymą bei didina bendrą būsto vertę“, – paaiškina O. Kazanavičienė.

Kitas svarbus aspektas yra šildymo sistema – jos efektyvumas, veiksmingumas ir, jei reikia, galimos alternatyvos. Kai kuriuose namuose situacija gerokai pagerėja pakeitus katilą, o kitais atvejais gali prireikti iš esmės peržiūrėti šildymo sprendimus.

„Svarstant apie šildymo sistemos įrengimą, taip pat reikėtų atsižvelgti į tai, kaip dažnai būste bus gyvenama, ar tai bus nuolatinė, ar sezoninė gyvenamoji vieta. Šios aplinkybės taip pat turės įtakos šildymo sistemos pasirinkimui“, – pasakoja O. Kazanavičienė.

**Renovacijai galimos įvairios finansavimo galimybės**

Kruopščiai įvertinus būtinus darbus, galima kreiptis į banką dėl paskolos. Anot ekspertės, priklausomai nuo darbų sąmatos dydžio ir darbų apimties, galima imti vartojimo paskolą namų remontui arba būsto paskolą nekilnojamam turtui renovuoti. Bet kuriuo atveju, skolinama suma priklausys nuo sąmatoje numatytų darbų apimčių bei besiskolinančiųjų finansinių galimybių.

Jei imama vartojimo paskola remonto darbams atlikti, paskolos suma išmokama visa iš karto, taikomos fiksuotos palūkanos, taip pat šiuo atveju nereikia pradinio įnašo.

„Jeigu imama būsto paskola įkeičiant esamą turtą, didžiausia paskolos suma sudarys iki 70 proc. jau turimo turto rinkos vertės. Jeigu būsto paskola imama jam įsigyti ir renovuoti, paskola bus išmokama dalimis, kurios viena bus skirta pirkimui, kita – renovacijai, įrengimui. Šiuo atveju prireiks ir pradinio įnašo“, – pasakoja ekspertė.

Banko atstovė pastebi, kad bendrai vertinant su namų remontu susijusius projektus, remontas dažnai kainuoja brangiau nei tikimasi nuo pradžių. Tam įtakos turi nenumatytos išlaidos, brangstantys darbai ar medžiagos, proceso eigoje pasikeičiantys poreikiai ir panašios priežastys. Todėl prieš imant paskolą būstui renovuoti, ekspertė rekomenduoja įsivertinti finansines galimybes ir pasitarti su banko specialistais, kurie padės rasti geriausią sprendimą.

„Be to, visada svarbu turėti omenyje, kad Lietuvoje visi asmens ar šeimos finansiniai įsipareigojimai mėnesio įmokoms negali būti didesni nei 40 proc. pajamų, tad paskolą imti planuojantys žmonės turėtų atsižvelgti į tai, kiek išlaidų reikalauja dabartiniai pragyvenimo įsipareigojimai ir kokia suma galėtų būti skiriama paskolai išmokėti. Esant galimybei, siekiant susimažinti remonto išlaidas labai naudinga pasidomėti galimybe gauti APVA programų kompensaciją“, – teigia „Luminor“ banko Klientų naudų padalinio vadovė.

**Kontaktai žiniasklaidai:**

Simona Survilaitė

Mob. tel: +370 685 25 281

simona.s@coagency.lt