PRANEŠIMAS ŽINIASKLAIDAI  
2025 m. lapkričio 26 d.

**Kaip parduoti būstą su paskola: ekspertės patarimai**

**Atsiradus galimybei įsigyti naują būstą kyla klausimas, ką daryti, jei senoji paskola vis dar nėra išmokėta. Apie reikalingus žingsnius ir kaip nesuklysti tvarkant paskolų dokumentus, pasakoja „Luminor” banko finansavimo srities vadovė Laura Žukovė.**

Nusprendus įsigyti naują būstą, pirmiausia reikėtų atsakingai įvertinti esamą turtą, teigia ekspertė.

„Jei naujasis būstas tinkamas gyventi iš karto, rezervuokite jį ir tuo pačiu metu pradėkite senojo būsto pardavimo procesą. Tuomet už pardavimą gautas lėšas galėsite panaudoti naujam būstui įsigyti. Vis dėlto praktikoje tai ne visuomet įmanoma, todėl svarbu žinoti, kaip sėkmingai ir sklandžiai parduoti būstą, kai jam dar taikoma banko hipoteka“, – sako L. Žukovė.

**Paruoškite butą pardavimui**

Prieš imdamiesi butą pardavinėti, įsitikinkite, kad visi dokumentai yra tvarkingi ir bankas suteiks leidimą turtą parduoti. Jei turite nepilnamečių vaikų, prireiks ir notaro leidimo – anot ekspertės, nuo 2023 m. sausio šiais atvejais leidimus išduoda nebe teismai, o notarai.

„Dokumentų netvarka, paaiškėjusi jau radus pirkėją, gali gerokai apsunkinti pardavimo procesą. Tai yra, lemti papildomus vizitus pas notarą, užvilkintą sandorį ar net viso proceso sustabdymą, kol trūkumai bus pašalinti“, – pažymi L. Žukovė.

Pats būsto paruošimas taip pat turi įtakos pardavimo greičiui, teigia ekspertė. Tvarkingai sutvarkytos erdvės, kokybiškos nuotraukos, aiškus ir informatyvus skelbimo aprašymas, buto planas bei tiksli vieta žemėlapyje padeda pritraukti daugiau susidomėjusių pirkėjų. Jei patys negalite aprodyti būsto, verta iš anksto pasirūpinti, kas galės tą padaryti.

„Itin svarbu ir realistiškas buto kainos įvertinimas – per aukšta kaina gali ilgai atbaidyti pirkėjus, o per žema sukelti finansinį nuostolį jums. Dar daugiau, sekite kainas ir rinkoje. Jei dabar buto vertė yra vienokia, dar nereiškia, kad po mėnesio ji išliks tokia pati. Todėl patarčiau bent kelis kartus per mėnesį peržiūrėti rinkos pokyčius ir pasidomėti, kokius pasiūlymus pateikia kiti pardavėjai“, – sako L. Žukovė.

**Paskolos likutį padengs pirkėjas**

Norėdami parduoti butą, kuriam įregistruota hipoteka, paskolos likučio dengti prieš sandorį neturėsite – tai atliks pirkėjas. Bankas išduos leidimą parduoti, kuriame bus nurodytas likęs paskolos įsiskolinimas ir sąskaita, į kurią jis turi būti pervestas. Šį dokumentą reikės pateikti notarui, o notaras duomenis įtrauks į pirkimo–pardavimo sutartį.

„Svarbuužtikrinti, kad pardavus būstą bus pilnai padengtas visas paskolos likutis. Todėl prieš pradedant pardavimo procesą visada patarčiau iš banko gauti tikslią informaciją apie įsipareigojimų sumą“, – pabrėžia L. Žukovė.

Anot ekspertės, daugumoje būsto paskolos sutarčių išankstinis grąžinimas papildomai nekainuoja – tereikia apie tai banką informuoti iš anksto. Vis dėlto konkrečios sąlygos gali skirtis, todėl svarbu peržvelgti savo sutartį.

**Galima turėti dvi paskolas vienu metu**

Pasak ekspertės, kai kuriais atvejais klientai renkasi laikinai mokėti dvi būsto paskolų įmokas vienu metu. Tai aktualu tiems, kurie nori įsigyti naują būstą dar nepardavę senojo. Vis dėlto prieš priimdami tokį sprendimą atsakingai įsivertinkite savo finansines galimybes.

„Namų ūkio finansiniai įsipareigojimai negali viršyti 40 proc. pajamų – bankas šios ribos laikosi vertindamas galimybę suteikti antrą būsto paskolą. Jei esamos paskolos mėnesio įmoka nedidelė, laikinas dviejų paskolų mokėjimas dažnai nesukelia sunkumų“, – teigia L. Žukovė.

Kita vertus, nors dviejų paskolų laikotarpis palyginus, neilgas, sudaryti dvi paskolos sutartis klientai gali ne visada. Jei bendra įmokų suma viršija 40 proc. pajamų, bankas situaciją vertina individualiai.

„Tokiais atvejais rekomenduočiau kreiptis į banką ir aptarti galimus sprendimus. Daug kas priklauso nuo to, kaip greitai planuojate parduoti turimą būstą ir įsigyti naują“, – aiškina ekspertė.

**Apie „Luminor”:**

„Luminor” yra pirmaujantis nepriklausomas bankas Baltijos šalyse ir trečias pagal dydį finansinių paslaugų tiekėjas regione. Mes aptarnaujame asmenų, šeimų ir verslo finansinius poreikius. „Luminor” siekia gerinti savo klientų ir namų rinkų finansinę sveikatą bei skatinti jų augimą. Daugiau informacijos rasite [čia](https://luminor.ee/investors#financial-calendar).

**Daugiau informacijos:**

Šarūnas Kubilius

„Luminor“ komunikacijos projektų vadovas

Tel.: +370 623 48086

El. p.: [sarunas.kubilius@luminorgroup.com](mailto:sarunas.kubilius@luminorgroup.com)