**„Citus“ ekspertai: notarinis būsto sandoris – kaip jis atrodo ir kaip jam pasirengti, kad procesas būtų sklandus ir be streso**

*2025 m. lapkričio 28 d.*

**Būsto pirkimo kelionė dažniausiai baigiasi notarų biure – bene paskutiniame, bet ne visiems aiškiame etape. Nors atrodo, kad tai – tik formalumas, daugeliui pirkėjų kyla klausimų: kokius žingsnius atlikti, ką tikrina notaras ir kaip pasiruošti, kad viskas praeitų užtikrintai, be kliūčių?**

„Svarbiausia – suprasti, kad notarų biuras nėra vieta, kur priimamas sprendimas pirkti. Tai tik paskutinis žingsnis, kai viskas jau sutarta. Jei pasiruošiate iš anksto, ta diena praeina greitai ir be įtampos“, – sako NT projektų plėtros kompanijos „Citus“ pardavimų vadovė Odeta Šlyčkova.

**Nuo preliminariosios sutarties iki įsipareigojimo**

Būsto įsigijimo procesas, iš esmės, prasideda preliminariosios sutarties pasirašymu. Joje įtvirtinamos esminės pirkimo sąlygos – kaina, terminai, būsto įrengimo lygis ir terminai pagrindinei sutarčiai sudaryti. Kartu pirkėjas sumoka pradinį įnašą – įprastai, tai sudaro apie 15 proc. nuo sandorio sumos, tačiau kai kuriais atvejais jis gali būti mažesnis. Šį įnašą galima sumokėti iškart arba dalimis per kelis mėnesius.

Svarbu atkreipti dėmesį, kad preliminarioji sutartis gali būti tvirtinama pas notarą, bet tai nėra būtina – notarinė procedūra privaloma tik pagrindinei pirkimo–pardavimo sutarčiai.

Plėtotojas tuo būdu užsitikrina klientų įsipareigojimą pirkti ir finansinius srautus, o pirkėjui periodiškai teikiama informacija apie darbų eigą. Kai pastatas pasiekia 100 proc. baigtumą (priklausomai nuo statybos leidimo išdavimo datos ir galiojančios tvarkos, kartais – 80 proc. baigtumą), atliekami kadastriniai matavimai ir turtas registruojamas Nekilnojamojo turto registre. Jei po matavimų paaiškėja, kad buto plotas pasikeitė, atitinkamai perskaičiuojama ir kaina – apie tai pirkėjas informuojamas iš anksto.

**Pasirengimas pas notarą**

Dar iki notarinės sutarties sudarymo pirkėjas kviečiamas apžiūrėti būstą. Kartu pasirašomas turto apžiūros aktas, kuriame fiksuojami pastebėti defektai – juos vystytojas privalo pašalinti iki galutinio perdavimo. Tokia apžiūra leidžia įsitikinti, kad įsigyjamas būstas atitinka sutartus kriterijus.

Pardavėjas paprastai pasiūlo konkretų notarų biurą, kuris dirba su projekto sandoriais, tačiau pirkėjas visada gali pasirinkti ir kitą notarą.

„Daugeliui patogiau naudotis plėtotojo siūloma notarų kontora, nes procesai tuomet vyksta greičiau, tačiau teisiškai pasirinkimas priklauso abiem šalims vienodai“, – aiškina „Citus“ ekspertė.

Jei pirkėjui reikia banko finansavimo, pirkėjas su kredito įstaiga sudaro sutartį ir gauna raštišką patvirtinimą apie suteikiamą paskolą. Šį dokumentą būtina pateikti būsto pardavėjui ir notarui ne vėliau kaip prieš tris darbo dienas iki sandorio. Kad procesas nesustotų, verta iš anksto pasirūpinti ir būsto draudimu – to paprastai reikalauja bankas prieš pervedant paskolos lėšas.

Pardavėjas tuo metu parengia notarinės pirkimo–pardavimo sutarties projektą ir suderina sandorio datą. Šis dokumentas paprastai atsiunčiamas pirkėjui bent vieną darbo dieną prieš pasirašymą, kad būtų galima susipažinti ir iš anksto užduoti klausimus.

**Sandorio diena: biure arba nuotoliu**

Nustatytą dieną ir valandą notaras dar kartą patikrina dokumentus, paaiškina pagrindines sutarties nuostatas ir užtikrina, kad abi šalys supranta savo įsipareigojimus. Notarinę sutartį galima pasirašyti gyvai arba nuotoliniu būdu per „eNotaras“ sistemą. Pastarasis būdas tampa vis populiaresnis, ypač pirkėjams, kurie gyvena ar dirba užsienyje.

Prisijungimas vyksta per Elektroninius valdžios vartus, o tapatybė patvirtinama vaizdo ryšiu. Dokumentai peržiūrimi ir pasirašomi skaitmeniniu būdu, o notaro patvirtinimas turi tokią pačią teisinę galią kaip ir biure. Reikia žinoti, kad ne visi notariniai veiksmai gali būti atlikti nuotoliu – tai priklauso nuo sandorio tipo.

Jei būstas perkamas už paskolą, po pasirašymo jis įkeičiamas bankui – tai vadinama „antriniu įkeitimu“ arba „antros eilės įkeitimu“. Kredito lėšos paprastai pervedamos per kelias dienas, bet įstatymas leidžia tai padaryti per iki 30 kalendorinių dienų siekiantį terminą. Todėl neverta nerimauti, jei pinigai sąskaitą pasiekia ne iškart.

„Svarbu žinoti, kad tai – normalus procesas: bankai perveda lėšas tik įsitikinę, kad visi dokumentai įregistruoti tinkamai“, – paaiškina „Citus“ pardavimų vadovė.

**Kas vyksta po sandorio**

Kai pirkėjas visiškai atsiskaito, plėtotojas išduoda pažymą apie atsiskaitymą tiek jam, tiek notarui. Tada pirkėjas pateikia prašymą Nekilnojamojo turto registre panaikinti įrašą apie įsiskolinimą. Plėtotojas, savo ruožtu, gauna iš banko raštą dėl hipotekos atsisakymo ir inicijuoja jos išregistravimą. Kai šie formalumai užbaigti, bankas tampa pirmos eilės hipotekos kreditoriumi, o pirkėjas – pilnateisiu būsto savininku.

Toliau lieka statytojo ir rangovų garantiniai įsipareigojimai.

**Dažniausios klaidos ir kaip jų išvengti**

Dažniausiai nesklandumų kyla dėl dokumentų neatitikimų arba skubėjimo, akcentuoja ekspertė. Jei sutartyse ar registruose nurodyti duomenys nesutampa, notaras sandorio netvirtins, kol klaidos nebus ištaisytos. Kartais pirkėjai pamiršta pasiruošti banko patvirtinimą ar būsto draudimą – tuomet pervedimas užtrunka. Pasitaiko ir atvejų, kai neaptartas ploto pokytis po kadastrinių matavimų, todėl sandorio dieną kyla nesusipratimų. Visi šie klausimai lengvai išsprendžiami, jei jais pasirūpinama iš anksto.

„Pirkėjams visada sakome – pasiruoškite ne tik dokumentus, bet ir pasilikite papildomo laiko. Išsiaiškinkite, kokius žingsnius atliks notaras, ką tikrins bankas ir kada galėsite įsikelti į naujuosius namus. Kai procesas aiškus, jis tampa gerokai ramesnis“, – apibendrina „Citus“ pardavimų vadovė Odeta Šlyčkova.

Tinkamai suplanuotas pasiruošimas notarinei sutarčiai leidžia išvengti streso ir nenumatytų kliūčių. Žinant žingsnius ir terminus, notaras tampa ne kliūtimi, o natūraliu paskutiniu etapu kelyje į naujus namus.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)