

Svajonių namas savo rankomis: „už“ ir „prieš“

Sėdėdami karantine, įsitikinome, kad gyventi nuosavame name su dideliu privačiu kiemu daug patogiau negu bute. Tačiau nusprendę, kad jau laikas, pirmiausia turime apsispręsti – statysimės patys ar ieškosime plėtotojų, kuris viskuo pasirūpins ir įteiks naujų namų raktą.



Juozas Lapienis

„NewReal“ įmonių grupės vadovas, „Lapino namų“ kvartalų koncepcijos autorius



Tai, kad individualių namų populiarumas auga, – ne reklaminis šūkis. Registrų centro duomenys rodo, kad rugsėjį įregistruota per 1,3 tūkst. gyvenamųjų namų pardavimų – 19 % daugiau nei pernai rugsėjį.

STATYBININKŲ GUDRYBĖS

Viena iš priežasčių, dėl ko nusprendžiame patys rūpintis namo statyba, yra noras, kad jis būtų toks, kokį įsivaizduoju. Tačiau rinkoje yra daug įvairių projektų, iš kurių galima išsirinkti tokį, kuriame bus jauku ir patogiu. Kita priežastis – manome, kad patys viską organizuodami pasistatysime jį pigiau, negu kainuotų pastatytas ir įrengtas ar su daline apdaila namas.

Tačiau jei ir pavyks sutaupyti – labai nedaug. Pavojus viršyti planuojamą biudžetą slėpi jau statybininkų pateikiamoje darbų sąmatoje. Tarkim, stokodami patirties galite nepastebėti, kad į ją ne viskas įtraukta: manysite, kad joje numatyti visi darbai ir išlaidos, tačiau vėliau paaiškės, kad, pavyzdžiui, langų apskardinimas neįtrauktas, ir reikės mokėti papildomai. Yra nemažai ne tokių akivaizdžių dalykų, kurių statybininkai, naudodamiesi jūsų nepatyrimu, gali neįtraukti į sąmatą: jie žino, kad už darbus, kurių nėra sąmatoje, užsidirbs papildomai. Nuo pavojaus viršyti suplanuotą biudžetą neišgelbės ir darbų vadovas – jis atstovauja statybininkams ir taip pat suinteresuotas uždirbti daugiau, todėl medžiagos ir darbas jums kainuos brangiau, negu tikėtotės.

Tai pasitaiko gana dažnai ir galutinė kaina už žadėtąjį gali būti didesnė 20 % ir daugiau. Dėl to plėtotojai su rangovais dažnai pasirašo fiksuotos kainos sutartį. Išėjus besistatančiam namą savarankiškai – samdyti nepriklausomą projekto vadovą, tačiau tai jau papildomos išlaidos. Kita išėjus – pasirašyti ne darbų rangos, bet NT pirkimo–pardavimo sutartį. Teisinių galimybių tai padaryti, kai namas statomas žmogaus įsigytame sklype, yra. Tokios sutartys iš dalies apsaugo nuo statybininkų manipuliacijų, bet teisininko paslaugos irgi kainuos.

VISKAS BRANGS BESTATANT

Didelius projektus plėtojantys verslininkai statybines, apdailos medžiagas, įrangą perka dideliais kiekiais ir dėl to gauna iš pardavėjų apčiuopiamas nuolaidas, kurių jūs parduotuvėje negausite. Be to, jei norite sutaupyti, greičiausiai neturite tiek laisvų pinigų, kad galėtumėte visas medžiagas įsigyti iš karto. Tačiau kol baigsis vienas darbų etapas ir ateis laikas pirkti medžiagas kitam, jos greičiausiai jau bus pabrangusios.

Jei pats samdysite meistrus, šiek tiek pavyks sutaupyti, ypač jei sutarsite, kad „čekio nereikia“. Bet tai papildoma rizika dėl nuslėptų mokesčių. O neturėsite visų dokumentų, bus sunku išsireikalauti ištaisyti broką. Patikėkite, jo pasitaiko gana dažnai, todėl garantijos – labai svarbu. Kita vertus, plėtotojai profesionalai organizuoja darbą taip, kad na-

mas pastatomas ir įrengiamas per 3–5 mėnesius, o nepatyrusiam žmogui tai užtruks apie metus ar ilgiau. Per šį laiką meistrų, kuriuos samdysite, pavyzdžiui, apdailos darbams atlikti, įkainiai jau gali būti didesni, negu buvo prieš metus.

LAIKAS – IRGI PINIGAI

Paprastai nuo to momento, kai šeima nusprendžia statyti namą ir pradeda ieškoti sklypo, iki statybų pradžios praeina apie pusę metų, o dažnai ir daugiau, nes reikia pasirūpinti leidimais, projektavimu, o kai viską darote pirmą kartą, sugaištate daugiau laiko. Pridėkite dar pusmetį ar metus statyboms ir štai jums rezultatas – naujakuriu tapsite tik po pusantrų–dvejų nuolatinių rūpesčių kupinų metų.

Skirti namo statybai porą valandų per savaitę nepakaks. Paklauskite pažįstamų – jie patvirtins, kad statybos tapo kone pagrindine veikla gana ilgam ir atėmė nemažai laiko bei energijos. Ar sutaupė? Realu, kad pavyksta sutaupyti kelis, o jei labai pasiseka – keliolika tūkstančių. Bet jei dirbate, siekiate kopti karjeros laiptais ar turite savo verslą, prarasti galite gerokai daugiau. Ir tai ne tik laikas, emocinė įtampa ar kreivi kolegų žvilgsniai, kai nuolat atsiprašinėjate iš darbo. Tai gali kainuoti ir paaukštinimą ar prarastas verslo galimybes – nepalyginti daugiau, negu sutaupysite.

Nesakau, kad nesugebėtumėte patys organizuoti savo namo statybų, bet gerai žinomo posakio, jog kiekvienas lietuvis privalo pasistatyti namą, nereikia suprasti pažodžiui. Jei jūsų biudžetas fiksuotas, yra tarp 150–300 tūkst., ir negalite sau leisti jo viršyti, negalite samdyti nepriklausomo darbų vadovo ir techninės priežiūros specialisto, rekomenduojau atsisakyti minties apie statybas. Geriau ieškokite tokio kvartalo plėtotojų, kuris pasirinktame sklype pastatys jums namą už sutartą kainą, arba pirkite pastatytą ar statomą namą. Bent jau su daline apdaila – suskaičiuoti, kiek kainuos jį įsirengti, ir suvaldyti biudžetą rūpinantis apdailos darbai bus paprasčiau.

O su tais, kurie vis dėlto pasiryš imtis namo statybos, ateityje aptarsime, kaip išsirinkti sklypą, kad vėliau nenusiviltumėte dėl kaimynystėje niekaip nesibaigiančios „statybų egzotikos“, kuo skiriasi plėtotojų ir jūsų statomas namas bei kokių technologinių sprendimų vengti, kad jis labai nepabrangtų. ■