

Kiek iš tiesų kainuoja sklypas

Darbu, kuriuos reikia atlikti sklype prieš pradėdant kloti pamatus savo namui, yra nemažai, o kai kurie iš jų gali neplanuotai išpūsti biudžetą statyboms dar neprasidėjus. Šį kartą aptarsime, kiek pinigų papildomai gali tekti investuoti į sklypą ir į ką atkreipti dėmesį, jei negalite sau leisti viršyti biudžeto.



**Juozas
Lapienis**

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



Sklypo namui ieškantys žmonės puikiai žino, kad reikės sumokėti ne tik už sklypą – reikės įrengti vietinį vandens gręžinį ir valymo įrenginius arba sumokėti už prisijungimą prie kvartalinių tinklų, pakloti trinkelės, atsivežti juodžemio, pasėti kieme žolytę. Žino ir kiek tai kainuos.

Tačiau jie dažnai pamiršta, kad ruošiant sklypą namo statybai reikia atlikti ir kitus darbus, kurie tikrąją sklypo kainą dažnai išaugina daug labiau, nei tikėtasi. Pirmą namą besistatančiam žmogui ją apskaičiuoti nebus lengva. Kita vertus, iš patirties galiu pasakyti: nors mano vadovaujama kompanija su partneriais aplink Vilnių per kelerius pastaruosius metus išplėtojo ne vieną naują kvartalą ir parduoti paruošė kelis šimtus sklypų, kai ko apskaičiuoti iš akies tiesiog neįmanoma, o nenumatyta suma bus nemaža.

IDEALIAUS RELJEFO NEBŪNA

Net jei sklypas atrodo lygus, jį išlyginti kainuos nepigiai. Taip, pats gruntas greičiausiai nieko nekainuos, bet kainuos atvežimas. Tarkim, 8 arų sklypo perkritimas gali būti vos metras, bet jam išlyginti gali prireikti 30–35 sunkvežimių grunto, ir už kiekvieną reisą mokėsite 30–60 eurų. Atvežtą gruntą reikės išlyginti, o tam teks samdyti specialią techniką. O jei kaimyno sklypas bus žemiau, gali tekti įrengti ir betoninę atraminę sienelę. Visą sudėjus, sklypo išlyginimas gali kainuoti ne 1 ir ne 2 tūkst. eurų. Pasitaiko, kad sklypą reikia šiek tiek pakelti, kad įėjimas į būsimą namą nebūtų žemiau gatvės lygio. Tokiu atveju išlaidos gali būti dar didesnės. Jei manote, kad, užuot išlyginus sklypą, galima pakloti

aukštesnius ar skirtingų lygių namo pamatus ir pasidaryti sklype laiptus, išpėju: tokie sprendimai gali kainuoti kelis kartus brangiau už įprastus pamatus ar už sklypo išlyginimą. Gana dažnai tarp gatvės ir sklypų būna iškastas kanalas lietaus vandeniui iš gatvės subėgti. Net jei kol kas jo nėra, bet planuojama įrengti, per jį reikės įsirengti įvažiavimą į kiemą – nuovažą. Ji formuojama iš skaldos ir smėlio sluoksnių, su pralaidomis vandeniui ir turi atitikti tam tikrus reikalavimus. Paprastai ją įrengti kainuoja virš tūkstančio eurų, bet dėl kanalo pločio ir kitų specifinių dalykų gali kainuoti 2 tūkst. eurų ir daugiau.

SPRENDIMUS DIKTUOJA GRUNTAS

Nors pamatai – namo statybos etapas, apie jų drenažą reikia galvoti prieš perkant sklypą. Jo reikia ne visada, bet jei gruntas molingas, pamatų drenažas papildomai gali kainuoti kelis tūkstančius eurų. Tai statybininkų pateiktoje sąmatoje dažniausiai nebūna numatyta, nes kol neatlikti grunto geologiniai tyrimai, jie negali pasakyti, ar pamatų drenažo apskritai reikės, ir juo labiau nurodyti, kiek kainuos jis ar lietaus vandens surinkimo sistema. Šių tyrimų rezultatų prireiks ir projektuojant pamatus: nuo grunto priklauso polių ilgis, gręžimo technika ir kiti dalykai, dėl kurių pamatų kaina gali skirtis kelis kartus. Jums reikalinga būtent jūsų sklypo, o ne esančio šalia geologinių tyrimų ataskaita, kurią kas nors gal jau turi, nes pasitaiko, kad sklypai šalia vienas kito, bet vienas – durpynas, o kitas – smėlynas. Jei paaiškės, kad paviršiniai vandenys labai aukštai ar yra šaltinėliu, gali tekti daryti viso sklypo drenažą. Tokie darbai kainuoja tūkstančius.

Taigi, kol neturėsite šios ataskaitos, bet kokie jūsų skaičiavimai, kiek kainuos vieni ar kiti darbai, bus tik spėlionės, o statybininkai pasiūlymuose paprastai nurodo, kiek tai kainuotų idealiomis sąlygomis. Deja, tokių beveik nebūna. Specialistams, kurie atliks geologinius tyrimus, teks sumokėti apie 500 eurų – palyginti nedaug, bet dabar yra eilės ir rezultatų paprastai reikia laukti 3–4 mėnesius. Tik tada galima pradėti rengti techninį darbo projektą. Tai reiškia, kad jūs negalite pradėti statybų ir gaištate laiką, o tuo metu medžiagos ir meistrų darbas, kaip minėjau gruodžio numeryje, brangs. Ir toli gražu ne po 2 ar 5 % per metus. Ir negi prieš pirkdamas užsakinėsite kiekvieno patikusio sklypo tyrimus?

KAIP TILPTI Į BIUDŽETĄ

Visa tai, ko nebuvo numatyta sąmatoje, pučia galutinę sklypo įrengimo ir namo statybos kainą. Žinoma, galima pačiam gilintis į techninius dalykus, kainas ir reikalauti, kad rangovas į sąmatą įtrauktų visus žemės bei kitus darbus ir medžiagas. Bet tam reikia laiko, kuris irgi kainuoja. Ir jei tiek papildomų žinių bei pastangų reikia viso sklypo paruošimo biudžetui suvaldyti, kiek jų prireiks, kai ateis laikas statyti namą?

Apibendrintai galima pasakyti, kad į sklypą, kurį įsigijote, tarkim, už 25 tūkst. eurų, dar reikės investuoti 5–15 tūkst. eurų, o kartais ir gerokai daugiau. Prie šios sumos pridėjus infrastruktūros mokesčių, kurio nesumokėję negausite statybos leidimo, taip pat pinigų, kuriuos išleisite aplinkai bei komunikacijoms, ir štai jums galutinė sklypo kaina: gerai, jei pakaks 40–50, bet dažniau ji sieks 50–60 tūkst. eurų ir daugiau.

Bet jei taip išsipūtė sklypo kaina, kiek gali išaugti namo, kuriam planavote, pvz., 100 tūkst. eurų, statybos sąnaudas? Kad ir kaip dėliosis – suplanuotas biudžetas viršytas ir toliau pučiasi, o įkurtuvės neatėja...

Tad, jei visas jūsų biudžetas namui su visa apdaila ir baldais yra ne 400 tūkst. eurų ir daugiau, o 150–300 tūkst. eurų ir negalite sau leisti jo viršyti, jei norite jau po pusmečio ar metų gyventi name, – taupykite savo laiką ir pinigus. Ieškokite ne sklypo, bet tokio kvartalo plėtojo, kuris pats sumokėjo infrastruktūros mokesčių, gavo statybos leidimus, tinkamai paruošė sklypą, o namą, dėl kurio kainos susitarsite šiandien, pastatys per kelis mėnesius, dar geriau – jau stato. Tokių, kurie dar ir viso kvartalo įvaždžiu pasirūpina, kaip jau minėjau anksčiau straipsniuose, tikrai yra. ■