

# Namas su daline apdaila pirkėjui sutaupyti nepadės



**Juozas  
Lapienis**

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

Įsigyti būstą su daline apdaila ir jo įrengimu rūpintis pačiam ar tartis su plėtotaju, kad jis pasirūpintų ir vidaus apdaila, – tokias alternatyvas svarsto dažnas pirkėjas. Kartais sprendimą lemia galimybė pasiskolinti iš banko didesnę sumą, kurios pakaks būstui įrengti ir vėliau nereikės sukti galvos, iš kur gauti lėšų vidaus apdailai bei gaišti laiką ja rūpinantis. Kartais būna priešingai – renkamės būstą su daline apdaila, nes manome, kad patys įsirengsime jį pigiau.

**P**astaruosius nuvilsiu – įsirengti namą ir butą ne tas pats, o sutaupyti greičiausiai nepavyks. Net jei manote, kad turite patirties, nes esate rūpinęsi buto remontu ar patys jį įsirengė, tai nepadės, nes namo įrengimas – tai daugybė darbų ir įrangos, kurių bute tiesiog nėra, o laikas, kurį sugaišite, irgi turi savo kainą. Todėl augant individualių gyvenamųjų namų populiarumui Lietuvoje žmonės vis mieliau renkasi kitose šalyse įprastą variantą – įrengtą namą su visa apdaila. Daugėja ir plėtotojų, siūlančių įsigyti būtent tokius namus.

## **NAMO ĮRENGIMAS - NE LENGVAS PASIVAIKŠČIOJIMAS**

Patyrę specialistai teigia, kad, palyginti su butu, namo su daline apdaila įrengimas yra

daug sudėtingesnis projektas. Reikės ne tik grindis pakloti, lubas įrengti ir sienas nudažyti ar duris įstatyti – šie darbai bute ir name tokie patys, tik name ploto daugiau. Dar reikės pasirūpinti daugybe kitų dalykų, dėl kurių įsirengiant butą apskritai nereikia sukti galvos. Pavyzdžiui, daugiabutyje įrengta centralizuota šildymo sistema, įrengta vėdinimo sistema, todėl belieka tik prisijungti. O name reikės patiems įsirengti katilinę ir sumontuoti šildymo bei vėdinimo sistemas. Pridėkime saulės elektrinės, terasos, tvoros įrengimą, kitus lauko darbus – ir darbų, kurių bute tiesiog nebūna, bet kuriuos reikės atlikti įsirengiant namą, sąrašas susidarys netrumpas. Pasirūpinti medžiagomis reikės ir įsirengiant butą, ir namą, tačiau namui jų reikia įvairesnių, todėl ir tiekimo sutrikimai turės daugiau įtakos.

Žmonės, nusprendę patys rūpintis savo namo įrengimu ir vidaus apdaila, nemažai rūpesčių turi ir dėl meistrų. Vienas dalykas – geri meistrai turi darbo keliems mėnesiams į priekį, todėl jų teks laukti. Kitas dalykas – jų reikės skirtingų, nes apdailininkai paprastai neatlieka specializuotų darbų – neįrengia šildymo ir vėdinimo sistemų. Be to, apdailininkai irgi specializuojasi – plyteles klos vieni, elektros darbus atliks kiti, sanтехniką montuos tretieji, sienas dažys ketvirtieji meistrai, grindis klos penktieji, duris statys šešti, sanтехniką montuos septintieji, palanges aštuntieji, o įvairius smulkius darbus atliks dar kiti. Kadangi darbai turi būti atliekami tam tikra eilės tvarka, o neretai ir labai panašiu metu, jums teks derinti skirtingų meistrų darbo grafikus, o tai, patikėkite, nelenkva užduotis. Pavyzdžiui, prieš montuojant šilumos siurblių, rekuperatorių turi būti atlikta katilinės vidaus apdaila, nes vėliau po šilumos siurblių plytelių nepakiši.

Didžiausia bėda, kad meistrai labai dažnai užtrunka kitame objekte ir vėluoja pradėti bei užbaigti darbus pas jus. Savime suprantama, jei vėluoja vienas, kitas negali pradėti dirbti iš anksto numatytu laiku, todėl imasi kokio nors kito objekto. Kadangi meistrų bus daug, numatyto grafiko laikytis nepavyks – subyrės visa darbų grandinė, o tada derėtis dėl terminų su paskesnius darbus atliekančiais meistrais reikės iš naujo. Kadangi jie tikrai planuoja savo darbus keliems mėnesiams į priekį, teks arba tuos mėnesius laukti, arba tiesiog ieškoti kitų meistrų. Ir tokių situacijų įsirengiant namą bus ne viena ir ne dvi.

Grafikus sugriauti gali ir medžiagų tiekimo sutrikimai, kurių šiuo metu būna gana dažnai, todėl koreguoti juos teks ne kartą, o namo įrengimas užtruks gerokai ilgiau, nei įsivaizdavote net blogiausiu atveju. Dėl to įsirengti namą per planuotus 3–6 mėnesius dažniausiai nepavyksta – viskas gali užtrukti ir metus, ir dvejus. Ir tai tikrai nebus lengvas pasivaikščiojimas – namui įrengti reikės skirti daug dėmesio, laiko ir energijos. O per tą laiką toliau brangs medžiagos, augs meistrų darbo įkainiai...

Jei vis dėlto norite rūpintis namo įrengimu patys, samdykite įmonę – rangovą, kuris

atliks visus darbus nuo A iki Z. Tačiau tokių įmonių, kurios imtųsi įrengti ir šildymo bei vėdinimo sistemas, ir sienas nudažytų, grindis sudėtų, terasas įrengtų ir tvoras pastatytų, yra nedaug, todėl labai tikėtina, kad vis tiek jums pačiam teks dirbti projektų vadovu ir derinti skirtingų darbų atlikimo grafikus. Ir tik nusprendę pirkti įrengtą namą iš plėtototojo viso to išvengsite.

## PLĖTOTOJAS ĮRENGS GREIČIAU

Vienas iš svarbiausių plėtototojo privalumų – greitis. Net jei samdysite rangovą, kuris viskuo rūpinsis, jis ateis tik tada, kai name bus baigta dalinė apdaila ir jis bus perduotas pirkėjui. Ir tik tada rangovas pradės skaičiuoti, kokių medžiagų reikia užsakyti. Kol medžiagos bus pristatytos, praeis kelios savaitės, o kartais gali tekti laukti ir ilgiau. Bet dirbti jis greičiausiai pradės tik po kelių mėnesių, nes patikimi rangovai darbų turi pusmečiui į priekį ir kažin, ar jam pavyks išsprasti jūsų užsakymą tarp jų. O plėtotojas grindų dangą, apdailos plyteles ir visas kitas medžiagas gali užsakyti dar dengdamas stogą. Plėtotojas sutaupo laiko ir dėl to, kad dalį vidaus apdailos darbų gali atlikti tuo pačiu metu, kai atliekami fasado, aplinkos tvarkymo ar kiti darbai. Be to, jei jis stato ir įrengia ne vieną namą, jis turi nuolatinius partnerius – rangovus, kurie atlieka įvairius vidaus įrengimo ir apdailos darbus. Beje, patyrę rangovai teikia pirmenybę stambiams užsakovams, kurie gali pasiūlyti jiems nuolatinį didelės apimties darbą. Net kai dėl darbų eiliškumo viename name apdailininkai dirbti negali, jie pereina į kitą to paties plėtototojo namą, o vėliau grįžta į pirmąjį. Dėl to plėtotojams lengviau nei jums prisikviesti kvalifikuotus specialistus ir nereikia laukti, kol jie baigs darbus kažkur kitur. Todėl namo vidaus apdailą jie įrengs gerokai greičiau, nei tai padarytų pats savininkas, – kartais tam pakaks 1–2 mėnesių.

Neneigsiu, ir plėtotojams šiais laikais ne visada pavyksta atlikti visus darbus iki numatyto termino, bet dėl jau minėtų priežasčių jie vis tiek užtrunka gerokai mažiau, nei užtruktumėte namo įrengimu besirūpindami patys.

## ĮSIRENGTI NAMĄ – DAR NE VISKAS

Pagaliau visi darbai baigti. Arba, techniškai kalbant, namo baigtumas 100 %. Atrodo, beliko atsivežti baldus ir galėsite švęsti įkurtuves. Bet liko dar vienas darbas – tam, kad namu galėtumėte pradėti naudotis, reikia gauti statybos užbaigimo aktą arba deklaraciją ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Arba, kaip įprasta sakyti, reikia priduoti namą. Jei vidaus apdaila rūpinasi plėtotojas, jis gali pasirūpinti ir tuo, bet jei namo įrengimu rūpinotės patys, ir šį darbą teks atlikti patiems. Tai nėra paprasta, tad testus ir bandymus, kuriuos reikės atlikti, kokius dokumentus turėsite pateikti komisijai, aptarsime ateityje. Beje, bankai, kurie suteikė paskolą, reikalauja, kad per jų nustatytą laikotarpį – paprastai per metus po pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo – namas būtų baigtas ir įregistruotas 100 % baigtumas. Vadinasi, per tiek laiko privalote jį įrengti ir gauti statybos užbaigimo aktą.



## INDIVIDUALŪS SPRENDIMAI IRGI ĮMANOMI

Neretai būsimieji naujakuriai nusprendžia patys rūpintis vidaus apdaila galvodami, jog plėtotojas ją įrengs pagal vieną šabloną. Bet tai netiesa. Patyręs plėtotojas parinks kokybišką įrangą bei medžiagas ir atliks visus darbus, o apdailos medžiagas pasirinksite iš kelių jo pasiūlytų variantų. Patirtis rodo, kad dauguma naujakurių iš 2–3 pasiūlytų vidaus apdailos variantų be vargo išsirenka labiausiai patinkantį. Jei plėtotojas kvartale jau yra įrengęs panašių namų, galima pasiūlyti, kaip jo siūlomi sprendimai atrodo realiai. Tada pasirinkti namo apdailą daug lengviau. O kai kurie plėtotojai už papildomą administravimo mokesť sutinka atsivėlgti į pirkėjo pageidavimus ir apdailai naudoti jo paties pasirinktas medžiagas.

Manau, kad apsisprendus pirkti namą su visa apdaila apsimoka su plėtototoju tartis, kad jis įrengtų ir terasą, tvorą, vartus, o gal net sumontuotų laistymo sistemą ir pasėtų kieme veją. Tada jums beliktų pasirūpinti kambarių ir vonios baldais, virtuvės baldais ir į juos montuojama įranga, išsirinkti ir sumontuoti šviestuvus, kiemo baldus ir pan.

## SKAIČIUOKITE DAR KARTĄ

Jei svarstote, ar apsimoka rūpintis namo įrengimu ir vidaus apdaila pačiam, tikriausiai jau pasidomėjote medžiagų kainomis, įvairių darbų į kainiais, ir preliminariai suskaičiavote, kiek tai kainuotų. Bet dabar skaičiuokite dar kartą arba padauginkite planuojamas išlaidas iš dviejų. Kodėl? Dėl to, kad, tarkim, standartinis plytelių klijavimo įkainis už kv. metrą nėra tikroji šių darbų kaina –

meistras papildomai įvertins, kiek kainuos jų suleidimas kampuose, hidroizoliacija po plytelėmis ir kampuose, tarpelių tarp plytelių glaistymas. Atskirus įkainius turi ir, pavyzdžiui, grindjuosčių klijavimas vonioje, visų siūlių apdorojimas silikonu, o prie dušo ar unitazo praustuvo montavimo kainos reikės pridėti rėmo montavimo kainą, gipso kartono darbus, įvairių kitų sutvirtinimo elementų montavimo kainą ir t. t. Todėl darbai, kurie, jūsų preliminariumi skaičiavimu iš akies, turėtų kainuoti, tarkim, apie 500 eurų, gali kainuoti visą tūkstantį ar daugiau.

Taigi, jei norite bent apytiksliai suskaičiuoti, kiek iš tiesų kainuos įsirengti namą, įtraukite tuos darbus, apie kuriuos anksčiau gal net nepagalvojote, ir dar pridėkite tam tikrą sumą tikėtinam pabrangimui. Jo išvengti nepavyks, nes neturėdami patirties visko iš anksto neįsivysite, o kuo ilgiau viskas užsiūtes, tuo brangesnės gali būti medžiagos, kurių prireiks, tarkim, įpusėjus darbus. Įvertinkite ir savo sugaištą laiką – per jį neuždirbtus pinigus bei praleistas galimybes, valandas, kai, užuot bendravę su šeima, rūpinotės namo įrengimu. Esu įsitikinęs, kad, viską sudėjus, suma, kurios už visišką namo įrengimą prašo plėtotojas ir kuri iš pradžių jums pasirodė didoka, tikrai nebus didesnė, nei tikroji kaina, kurią sumokėtumėte įsirengdami namą patys. Dažniausiai ji bus kur kas mažesnė. Taigi, pirkdami iš plėtototojo namą su visa apdaila už sutartyje užfiksuotą galutinę kainą, ne tik išvengsite papildomų rūpesčių, bet ir neviršysite numatyto biudžeto. Be to, jei, pavyzdžiui, būstą nuomojate, net sutaupysite, nes įsikelsite į savo namą 8–10 mėnesių anksčiau, nei įsikeltumėte į jį įsirengdami patys. ■