

Su valstybės subsidija – ir namas sostinės priemiesčiuose



**Juozas
Lapienis**

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

Jaunos šeimos, apsisprendusios įsikurti įvairiuose Lietuvos regionuose, gali pasinaudoti valstybės parama pirmajam būstui įsigyti. Jos gali pirkti butą, gali statyti ar įsigyti jau pastatytą ir įrengtą individualų namą. Tačiau didieji miestai į sąrašą nepatenka. Ar dėl to Vilniuje dirbančios ir su sostine savo ateitį siejančios jaunos šeimos turėtų persikelti gyventi į kurį nors iš mažesniųjų Lietuvos miestų? Tikrai ne, nes įsigyti naują visiškai įrengtą namą pasinaudojant valstybės subsidija galima sostinės priemiesčiuose.

Jei atsiversite dokumentą „Nekilnojamojo turto ploto vieneto normatyvinės vertės 2022 metams“, kurį, kaip ir kitus valstybės paramos besitikinčioms jaunoms šeimoms aktualius dokumentus, rasite Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos interneto svetainės skiltyje „Šeima ir vaikai“, skyrelyje „Finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjantiems jaunoms šeimoms“, pamatysite, kad kai kurios teritorijos pažymėtos raudonai – ten parama šeimoms neteikiama.

Mat finansinė paskata jaunoms šeimoms suteikiama, kai būstas įsigyjamas tuose Lietuvos regionuose, kurie atitinka tam tikrus kriterijus pagal NT normatyvines vertes. Didžiausia būsto kv. metro normatyvinė vertė nustatoma ir skelbiama pagal kiekvienų metų sausio 1 d. esančias vidutines NT ver-

tes Lietuvos miestuose, savivaldybių centruose ir kitose savivaldybių teritorijose. Didžiausia Nekilnojamojo turto registre nustatyta 2022 m. taikoma kv. metro normatyvinė vertė yra 1970 Eur, o valstybė subsiduoja būstą tik tose teritorijose, kuriose kv. metro normatyvinė vertė yra bent 65 % mažesnė už nustatytą didžiausią normatyvinę kv. metro vertę visoje Lietuvoje. NT verčių sąrašą pamatysite, kad daugelyje vietų ji gerokai mažesnė už normatyvinę. Butų mažesniuose miesteliuose ir net rajonų centruose vertė nedidelė dėl to, kad naujų daugiabučių ten nėra ar beveik nėra, o senieji gerokai nusidėvėję. Tačiau sąrašą nerbsite individualių namų verčių, nes norintiems gauti valstybės paramą individualiam gyvenamajam namui statyti ar įsigyti galioja tos pačios – būsto

daugiabučiuose namuose – 1 kv. metro normatyvinės vertės.

Sužinoti, kuriose jus dominančio regiono vietose galima pretenduoti į paramą, galite iš interneto svetainėje *Regia.lt* skelbiamų žemėlapių. Kita vertus, net nežiūrėdami į juos galime teigti, kad visas Vilnius, kuriame vienas po kito kyla nauji daugiabučiai, patenka būtent į raudonąją zoną. Bet jaunai šeimai gyventi patrauklių vietų, kurios nepatenka į šią zoną ir kur į valstybės paramą pretenduoti galima, yra visai netoli sostinės, pavyzdžiui, Vilniaus rajone, išskyrus Nemenčinės miestą ir kai kuriuos kitus miestelius bei gyvenvietes, ar su sostine besiribojančiame Trakų rajone, išskyrus pačius Trakus ir Lentvarį.

Sostinės priemiesčių patrauklumą didina ne tik galimybė pasinaudoti valstybės parama, bet ir tai, kad čia galima įsikurti ne bute, o gerokai erdvesniame ir energiška taupesniame už jį naujame individualiame name. Kainuos jis panašiai kaip butas ne pačioje geidžiamiausioje Vilniaus vietoje, o kiek didesnę atstumą nuo miesto centro su kaupu kompensuos ne tik erdvus namas, bet ir didelis savas kiemas bei kiti privalumai, kuriuos jau ne kartą aptarėme.

IŠ BUTO MIESTE Į NAMĄ PRIEMIESTYJE

Neseniai teko bendrauti su viena jauna šeima. Prieš pusantų metų ji susilaukė antro vaikučio ir nedidelis, apie 40 kv. metrų, butas viename iš atokesnių Vilniaus miegamųjų rajonų, kuriame iki šiol gyveno, tapo per ankštas. Kadangi daug santaupų jie neturi, nusprendė pasinaudoti valstybės parama būstui įsigyti. Ir vyras, ir žmona dirba Vilniuje, darbu jie patenkinti ir neketina jo keisti, tačiau tik vienas iš jų gali dirbti nuotoliniu būdu, todėl persikelti į kitą Lietuvos vietą šeima neplanuoja. Iš pradžių būsto jie ieškojo patys, tačiau seni individualūs namai jų netenkino, o dauguma namų buvusiuose kolektyviniuose soduose – ne gyvenamosios paskirties, todėl jiems įsigyti subsidijos neteikiamos. Tad padėjau jiems surasti ir išsirinkti namą viename iš Vilniaus priemiesčiuose statomų naujų individualių namų kvartalų – teritorijoje, kur būsto kv. metro normatyvinė vertė neviršija minėtų kriterijų.

Nenustebkite. Nors tai ne pirmas šeimos būstas, jie gali gauti finansinę paramą būstui regionuose įsigyti, nes pretenduoti į valstybės subsidiją gali ir tos jaunos šeimos, kurios jau turi nuosavą būstą, bet jis yra nusidėvėjęs daugiau nei 60 % arba jo naudingas plotas, tenkantis vienam šeimos nariui, yra mažesnis nei 14 kv. m.

Kadangi šeima augina du vaikus, valstybės subsidija sieks 25 % būsto kredito sumos. Tačiau kredito suma, pagal kurią apskaičiuojama jaunai šeimai suteikiama subsidija, negali būti didesnė kaip 87 tūkst. eurų. Atkreipkite dėmesį – nors naujas įrengtas namas kainuoja gerokai daugiau, nei numatyta kredito suma, pagal kurią apskaičiuojama subsidija, ji vis tiek bus skaičiuojama nuo 87 tūkst. eurų. Taigi, ši šeima gautų 21 750 eurų subsidiją. Kadangi jie nusprendė pirkti ne namą su daline apdaila, o jau baigtą statyti ir visiškai įrengtą namą iš plėtotojų, kuris pasirūpino ir statybos užbaigimo procedūromis, arba, kaip esame įpratę sakyti, jį pridavė, subsidija galės būti įskaityta kaip dalis pradinio įnašo, todėl savų lėšų pradiniam įnašui šeimai reikės mažiau.

O tai, kokio dydžio paskolą bankas ar kita kredito įstaiga suteiks, kaip ir kitais atvejais, priklausys nuo jūsų pajamų ir konkretaus banko taikomų kriterijų. Nors bendrieji vertinimo principai tie patys, skirtingų kredito įstaigų reikalavimai šiek tiek skiriasi, todėl labai atidžiai juos išstudijuokite.

PANAUDOKITE SUBSIDIJĄ PRADINIAM ĮNAŠUI

Ne kartą minėjau, kodėl geriau pirkti namą iš kvartalo plėtotojų, kuris išsipareigoja jį visiškai įrengti iki sudarant pirkimo–pardavimo sandorį. Visa tai dar svarbiau, kai įsigyjate namą su valstybės parama ir norite, kad subsidija būtų įskaityta kaip dalis pradinio įnašo. Mat, jei pasirinksite vienbutį namą, kurio baigtumas sudarant pirkimo–pardavi-

mo sandorį bus mažesnis nei 100 %, subsidiją gausite, bet visą pradinį įnašą reikės sukaupiti patiems, nes subsidija išmokama tik užbaigus namą. Tada bankas ją įskaitys, o jūsų skola bankui atitinkamai sumažės.

Jei nuspręsite įsigyti būstą dar tebestatoma dvibučiame name, rinkitės tokį namą, kurio baigtumas sudarant pirkimo–pardavimo sandorį bus 100 %. Pagrindiniai didieji bankai išvelgia riziką, kad pirkėjas, nusipirkęs būstą dvibučiame name, gali nesugebėti laiku jo užbaigti ir įregistruoti 100 % baigtumo per numatytą laiką, todėl dvibučius dažniausiai finansuoja tik esant 100 % baigtumui. Paprastas pavyzdys: jūs jau iširengėte arba įsigijote baigtą įrengtą būstą, o kaimyninio būsto savininkas kurį laiką dar neplanuoja jo įrengti. Bet abu dvibučio namo būstai turi būti 100 % baigti ir įregistruojami NT registre vienu metu, todėl ir jūs negalėsite priduoti savo dalies. Jei taip atsitiks, jūs ne dėl savo kaltės neįvykdysite išsipareigojimų bankui.

Rizika, kad statybos nebus baigtos laiku, yra viena iš priežasčių, dėl kurių bankai ir kitos kredito įstaigos įstaigos daug griežčiau vertina prašančius paskolos ne tik nebaigtiems statyti ir neįregistruotiems dvibučiams, bet ir kitiems nebaigtiems būstams pirkti, o ypač tuos, kurie būstą įsigyja su valstybės subsidija. Tarkim, išvelgę riziką, kad statybos nebus baigtos laiku, bankai gali prašyti didesnio pradinio įnašo, pavyzdžiui, 30 %. Tai gana svarus argumentas, skatinantis pirkti jau pastatytą ir įrengtą bei 100 % baigtą ir NT registre įregistruotą namą ar būstą dvibučiame name, o ne rizikuoti užbaigiant statybas pačiam. Ar jūs galite garantuoti, kad šiais laikais, kai statybinių medžiagų kainos auga neprognozuojamai, o jų tiekimo grandinės sutrūkinėjusios, baigsite statyti ir įrengti namą numatytu laiku? Aš nedrįščiau.

Ypač noriu atkreipti dėmesį, kad sprendimas suteikti subsidiją gali būti priimtas ir pasirinkus konkretų tebestatomą namą, to-

dėl galite ieškoti ir neužbaigto namo. Tačiau labai svarbu, kad iki to momento, kai jūs su pardavėju pasirašysite būsto pirkimo–pardavimo sutartį, jis būtų baigtas statyti ir įregistruotas 100 % baigtumas.

Ir dar vienas svarbus dalykas – nesusigundykite poilsiui skirtais vasarnamiais ar sodo namu. Nors antrinėje rinkoje pasitaiko apšiltintų ir pritaikytų nuolat gyventi namų, jų savininkai dažniausiai nepasirūpina pakeisti šių pastatų paskirties į gyvenamąją. Kadangi subsidija jaunos šeimoms pirmam būstui įsigyti skiriama tik gyvenamosios paskirties būstui, jums tektų tartis su pardavėju, kad jis pirmiausia pakeistų parduodamo turto paskirtį. Jei ne, arba negausite subsidijos, arba ieškosite kito būsto.

DELSTI NEREIKĖTŲ

Taigi, įsigyti namą su valstybės parama sostinės priemiestyje tikrai įmanoma. Tačiau laukti galvojant, kad dar truputį pataupysiu, taip pat nereikėtų, nes šiais laikais kainos gali augti greičiau, nei jūs sutaupysite. Be to, patrauklių vietų netoli sostinės, kuriose besikuriantiems valstybė sutinka padėti, sparčiai mažėja. Pavyzdžiui, tokių zonų, kur subsidijos neteikiamos, Vilniaus rajono savivaldybėje 2021 m. buvo 10, o šiemet jau 19. Esu beveik tikras, kad kitais metais jų bus dar daugiau, nes vykstant naujoms statyboms vidutinė būsto kv. metro vertė, kuri nustatoma remiantis įvykusiais pirkimo–pardavimo sandoriais, pastebimai auga. Jei ji kurioje nors zonoje taps aukštesnė, nei numatyta riba valstybės paramai gauti, subsidijų ten nebeliks.

O jei trūksta pinigų pradiniam įnašui, rinkitės tokį namą, kurį plėtotojas jau pastatė ir įrengė ar stato ir išsipareigoja įrengti bei įregistruoti 100 % baigtumą. Mat, jei sudarant pirkimo–pardavimo sandorį vienbučio ar dvibučio namo baigtumas bus 100 %, subsidiją bus galima įskaityti kaip dalį pradinio įnašo ir savų lėšų reikės gerokai mažiau. ■

