NT nuomos gidas VILNIUJE

JUSTINA ZABARAUSKIENĖ



NUOMA
BUTO.LT

TURINYS

4 Labas!

5 Trumpalaikė ar ilgalaikė nuoma?

9 Apie nuomininkus

14 Bendra informacija prieš nuomojant

26 Pasiruošimas pradedantiems nuomoti

40 Nuomojamo NT gerieji pavyzdžiai

45 TOP 10 darbų prieš nuomojant SKAITOMIAUSIA

58 TOP 9 pirkiniai n-tąjį kartą nuomojant SKAITOMIAUSIA

62 Dažniausios problemos ir jų sprendimai

76 Tikros istorijos ir pavyzdžiai SKAITOMIAUSIA

87 Kontaktai

NUOMA
BUTO.LT

„Investicija į nuomojamą NT gali būti pati blogiausia Jūsų investicija... arba geriausia, jei tam tinkamai pasiruošite“

JUSTINA ZABARAUSKIENĖ

Labas!

AR ŽINOTE, KAD...?

Pastaraisiais metais kas 3-ias naujos statybos butas Vilniuje perkamas norint jį nuomoti.

2019 m. NT fondai Vilniuje turėjo ~80 butų nuomai, o 2023 m. jau ~1500 butų ir šis skaičius vis didėja.

Visi lyg ir žino, kaip nuomoti butą, tačiau visų rezultatai labai skirtingi. Panašiai kaip ir su pyrago receptu, kuomet kiekvienai šeimininkei jis gaunasi skirtingai.

Konkurencija tarp nuomojamų butų kasmet vis didėja, todėl nebeužtenka tiesiog nusipirkti butą ir jame įrengti virtuvę, pastatyti lovą bei spintą. **Jei norite gero rezultato - reikia gerokai pasistengti.**

Šis NT nuomos gidas **leis NT savininkams turėti aktualią informaciją** bei **išvengti brangių klaidų** su savo investicija. Iš anksto dėkoju už grįžtamąjį ryšį ir komentarus! ♥

Gero skaitymo,

NT NUOMOS EKSPERTĖ

Justina Zabarauskienė

NT nuomos gide sužinosite:

- ☑ kaip „laimėti konkurencinę kovą" dėl geresnių nuomininkų
- ☑ kaip įrengti butą nuomai, kad gautumėte didžiausią grąžą
- ☑ realūs pavyzdžiai
- ☑ kaip paruošti butą nuomai
- ☑ dažniausiai pasitaikančios problemos nuomojant ir jų sprendimai
- ☑ 15 metų darbo su ilgalaike ir vidutinės trukmės NT nuoma Vilniuje įžvalgos ir rekomendacijos
- ☑ daug įdomybių bei patarimų apie NT nuomą



+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Trumpalaikė ar ilgalaikė nuoma?

NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina

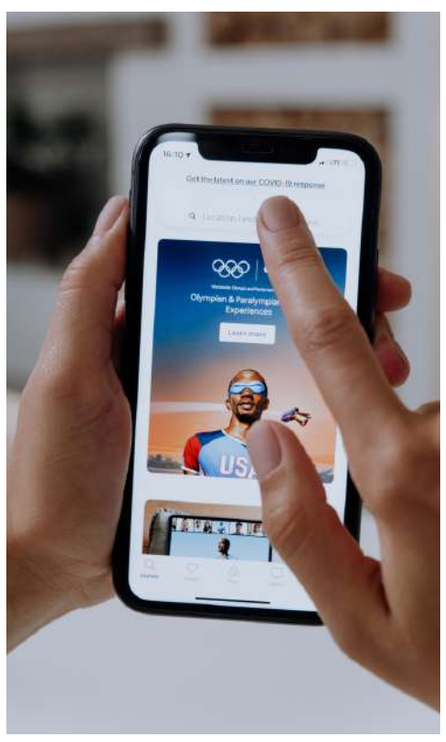
Trumpalaikė ar ilgalaikė nuoma?

Įdomu pabandyti? Esminis šių nuomų skirtumas yra tai, jog **trumpalaikė nuoma** yra apgyvendinimo (svetingumo) verslas, kuriame **pagrindinis objektas yra paslauga**, o **ilgalaikėje nuomoje pagrindinis objektas yra butas** (ar kitas nekilnojamasis turtas).

Ši e-knyga yra apie ilgalaikę (arba vidutinės trukmės) nuomą nenukrypstant į trumpalaikės nuomos ypatumus. Trumpalaikėje nuomoje dažniausiai aktualu komunikacijos greitis, *WOW* efektai ir daug kitų smulkmenų. Tačiau išmanyti tiek vieną, tiek kitą yra svarbu.







Ar žinote, kad...?

Trumpalaikės nuomos objektui reikia bent ~ 3-4 mėnesių „įsivažiuoti", susirinkti pirmuosius atsiliepimus ir pradėti generuoti pajamas.

Norint gerų atsiliepimų neužtenka tiesiog tvarkingai priimti ir leisti naudotis butu (nes visi to ir taip tikisi), bet turi būti *WOW* efektų. Pavyzdžiui:

- ☑ pasitikimo laiškas,
- ☑ vietiniai užkandžiai atvykus,
- ☑ naminiai kiaušiniai su šviežia duona pusryčiams,
- ☑ skanukai augintiniams,
- ☑ gyvos gėlės,
- ☑ rekomendacijos vakarienei/pusryčiams,
- ☑ ir kt.

JAV „pasitikimo dovanėlėms" dažniausiai numatoma ~ 10% nakvynės kainos.



JUSTINOS KOMENTARAS

🚩 **Kartais net ir puiki vieta bei geras įrengimas negarantuoja didelių pajamų iš trumpalaikės nuomos.** Todėl rekomenduojama labai gerai pagalvoti (ir pasiskaičiuoti), ar tikrai norite bandyti trumpalaikės nuomos strategiją.

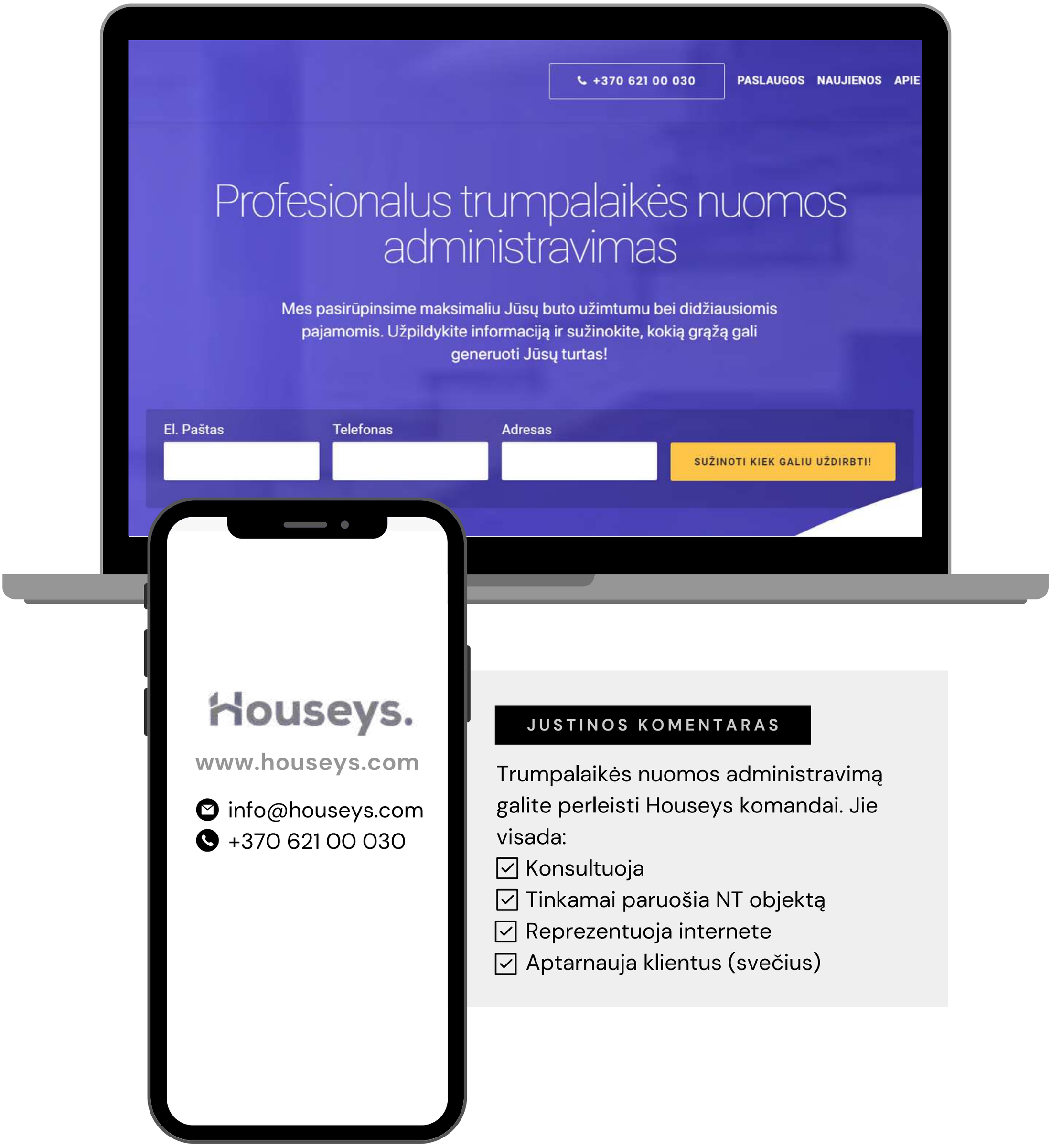
+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

TRUMPALAIKĖ AR ILGALAIKĖ NUOMA?

	TRUMPALAIKĖ NUOMA	ILGALAIKĖ NUOMA
ESMINIS SKIRTUMAS:	Objektas - paslauga.	Objektas - butas.
KAM TINKA?	Nebijantiems rizikuoti ir norintiems daugiau užsidirbti (nebūtinai pavyksta), norintiems patiems pasinaudoti butu.	Tiems, kurie nenori skirti laiko būsto administravimui, mėgstantiems stabilumą ir aiškumą.
VIETA (Vilniuje):	Dažniausiai miesto centras. Tačiau taip pat populiarios tokios vietos kaip naujas Ozo kvartalas (prie PC Ozas), Santariškių ir Jeruzalės mikrorajonai.	Visos vietos su gera infrastruktūra. Privalumai: šalia esantys verslo centrai, maisto prekių parduotuvės, Bolt / Wolt pasiekiamos lokacijos.
ĮRENGIMAS:	Galimas labiau išskirtinis įrengimas. Reikės labiau pasistengti su dekoravimu, supirkti svečiams daug papildomų daiktų (virtuvės įrankių, bent kelių patalynės komplektų, rankšluosčių ir pan.), kurių kaina gali siekti ir 600-1000 Eur.	Butas turėtų būti šiuolaikiškas, švarus ir tvarkingas. Rekomenduojamos šviesios, neutralios spalvos. Su įrengimu ir dekoravimu nepersistenkite - nuomininkai patys dažniausiai „įsijaukina butą".
NUOMOS TERMINAS:	Valandos, paros, dažniausiai savaitgaliai, todėl nuolat reikia dirbti dėl naujų klientų pritraukimo.	1 metai (su galimybe pratęsti); išnuomojus nebereikia dėti pastangų naujų klientų paieškai.
KOMUNALINIAI MOKESČIAI:	Moka savininkas.	Moka nuomininkas.
PAJAMŲ SRAUTAS:	Nestabilus.	Stabilus.
ADMINISTRAVIMAS:	20-30 % nuo nuomos pajamų mokama administratoriui (jei tokį samdote) ir 15 % nuo pajamų mokama NT nuomos platformoms (airbnb.com, booking.com).	1 mėnesio nuomos mokestis NT brokeriui už nuomininko suradimą (jei tokį samdote) ir 8-10 % nuomos pajamų mokama už administravimą (jei nenorite patys bendrauti su nuomininku).
DOKUMENTACIJA:	Nesudaromos nuomos sutartys, nes nuomojama daugiausiai per booking.com ir airbnb.com platformas, kuriose yra saugikliai ir standartizuoti nuomos susitarimai.	Visada sudaromos nuomos sutartys, aprašoma ir nufotografuojama perduodamo turto (įskaitant ir baldus) būklė. Imamas depozitas (2 mėn. nuomos kainos dydžio).
UŽIMTUMAS:	Metinis užimtumas ~ 40-70%. Dažniausiai svečiai apsistoja savaitgaliais, t.y. 2-3 dienos per savaitę. Didesnis užimtumas, t.y. ~ 70 % būna sezono metu.	Metinis užimtumas ~ 11-12 mėnesių per metus.
SEZONIŠKUMAS:	Pavasaris - vasara. Nuomos kainą labai reikia sekti dėl organizuojamų miesto švenčių, rungtynių ir pan. Tai leidžia gauti didesnę nuomos kainą.	Aktyviausi mėnesiai yra liepa - rugsėjis. Norint didžiausios investicinės grąžos, geriausia pradėti nuomoti būtent tada.
NUOMININKAI:	Dažniausiai tiesiog pasikliaujama nuomininko geranoriškumu, atsiliepimais ir tikimasi, jog jis nenorės turėti rūpesčių.	Daroma nuomininkų atranka ir tikrinimas (pvz., tikrinami dokumentai, mokumas).
INVESTICINĖ GRĄŽA:	~ 4-5% per metus	~ 3-4% per metus

NUOMA BUTO.LT

www.houseys.com



Houseys.

www.houseys.com

info@houseys.com

+370 621 00 030

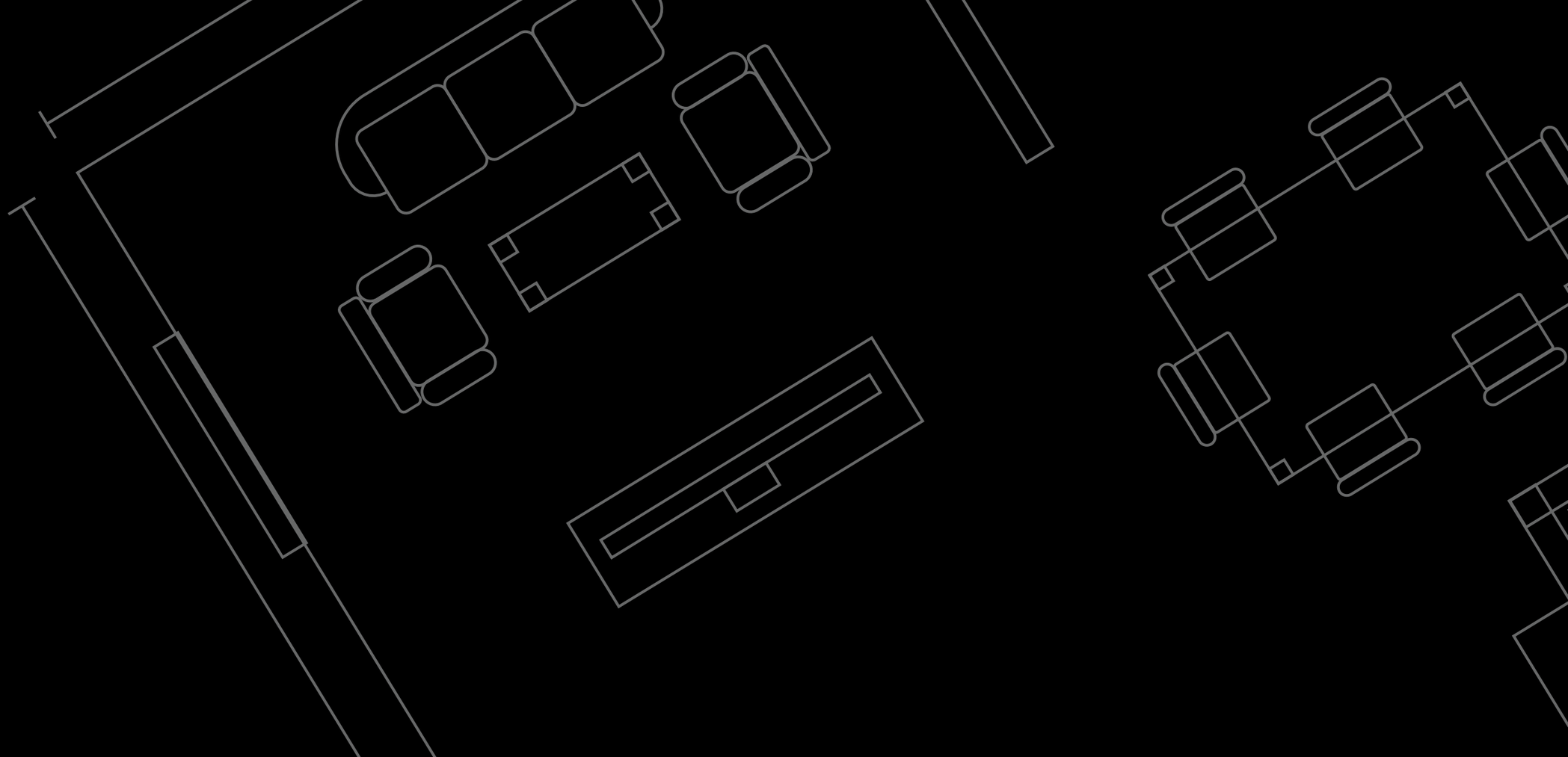
JUSTINOS KOMENTARAS

Trumpalaikės nuomos administravimą galite perleisti Houseys komandai. Jie visada:

- ☑ Konsultuoja
- ☑ Tinkamai paruošia NT objektą
- ☑ Reprezentuoja internete
- ☑ Aptarnauja klientus (svečius)

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

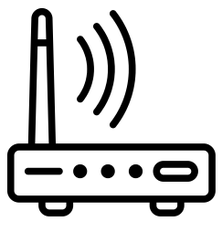
Apie nuomininkus



NUOMA BUTO.LT

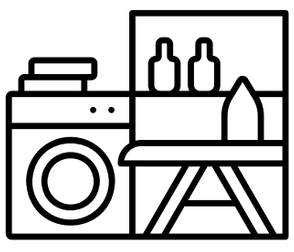
su NT brokere Justina

5 faktai apie nuomininkus



1

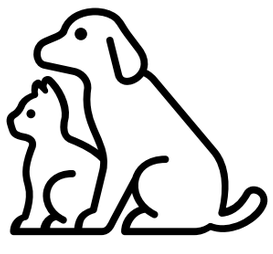
Šiandieniniams nuomininkams
yra būtinas INTERNETAS.



2

Nuomininkams DIDELI PRIVALUMAI yra:

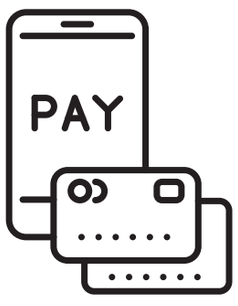
1) Indaplovė
2) Skalbyklė-džiovyklė
3) Terasa-balkonas
4) Dviračių saugykla / rūsys
5) Darbo stalas (arba vieta jam)



3

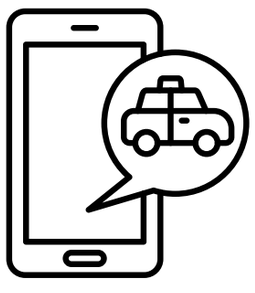
Kasmet **vis daugėja nuomininkų, turinčių AUGINTINIUS** (šunys, katės).

Amerikoje 2019 m. 46 % nuomininkų turėjo bent 1 augintinį, o 2022 m. - net 59 %.



4

Nuomininkai **nori MOKĖTI viską PAVEDIMU** ir kuo mažiau susitikti su savininkais.



5

Nuomininkai vis dažniau renkasi vietą ne tik pagal viešąjį transportą, bet ir pagal:

1) Bolt paspirtukų ar CityBee automobilių dalijimosi zonas;
2) atnaujintus dviračių takus;
3) Wolt, Bolt maisto pristatymo teritorijas.



JUSTINOS REKOMENDACIJA

📺**Įprastai patys nuomininkai užsisako interneto ir TV paslaugas**. Taip savininkai **išvengia galimų nutraukimo baudų ateityje**. Pavyzdžiui, jei tektų pernuomoti butą po 1 metų kitiems nuomininkams, kurie „turės" savo užsakytas interneto paslaugas (taip dažnai pasitaiko).

🚩Jei vis dėlto savininkams tektų užsakyti interneto ir TV paslaugas (pvz., nuomininkai yra kitos šalies piliečiai ir negali patys užsisakyti), tuomet **užsakykite neterminuotas paslaugas**.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Kaip atrinkti gerą nuomininką?

IDEALUS NUOMININKAS

Radę vieną iš jų, darykite viską, kad jį išlaikytumėte.

Punktualiai moka nuomos mokestį.

Ramiai gyvena ir net **pagerina** savarankiškai būsto **būklę.**



Atsakingai **prižiūri** nuomojamą **būstą**.

Neturi augintinių (arba turi labai mažą augintinį).

„Pasitikėk, bet patikrink nuomininkus!“ - vadovaukitės šia taisykle atrinkdami nuomininkus. Tinkamas pasirinkimas yra svarbiausias momentas visame nuomos procese.

NAUDINGA ŽINOTI

4 NUOMININKŲ ATRANKOS ETAPAI:

1. **Gyvas / virtualus susitikimas - pokalbis.** Rekomenduojami 5 klausimai, kurie padės geriau susidaryti bendrą vaizdą ir lengviau nuspręsti:
   - ☑ **Kas gyvens bute?**
   - ☑ **Kuriam laikui planuojate nuomotis?**
   - ☑ **Ar turite augintinių?**
   - ☑ **Kuo užsiimate gyvenime?**
   - ☑ **Kur gyvenote paskutinius 5 metus?**
2. **Nuomininko asmeninės informacijos, rekomendacijų** (jei yra) ir **kredito istorijos tikrinimas.**
3. **Nuomos sutarties derinimas.**
4. **Nuomos sutarties pasirašymas / pinigų gavimas.**

Rekomenduojama vertinti visumą. Jei yra ilgalaikių įsipareigojimų, kreditų - nieko blogo, tačiau būtina atkreipti dėmesį, ar mokėjimai nėra pradelsiami bei kokios apimties yra įsipareigojimai.



JUSTINOS REKOMENDACIJA

🚩 Jei nuomininkas nesutinka parodyti savo kredito istorijos, tai dažniausiai **signalizuoja, jog jis nori kažką nuslėpti**. Geriau su tokiu neturėti nuomos santykių.



+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

PASIRUOŠIMAS PRADEDANTIEMS NUOMOTI

www.rentcheck.lt



JUSTINOS KOMENTARAS

Patogią nuomininkų tikrinimo **platformą galite išbandyti www.rentcheck.lt.** Tai patogu, nes:

- ☑ tvirtinama nuomininkų tapatybė,
- ☑ vertinamas kreditingumas,
- ☑ tikrinama skolų istorija,
- ☑ apžvelgiamas mokumas,
- ☑ daromas buvusio nuomotojo patikrinimas.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

„Svarbu ne tiesiog surasti nuomininkus, bet **ATRINKTI** galimai **geriausius**“

JUSTINA ZABARAUSKIENĖ

Bendra informacija prieš nuomojant

NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina

Ką būtina padaryti prieš nuomojant NT?

1

APDRAUSTI nuomojamą būstą.

☑ Nekilnojamojo turto ir civilinės atsakomybės draudimas (būtinas), vidaus turto draudimas (nebūtinas, bet rekomenduojamas).

☑ Galima susitarti su nuomininku dėl draudimo mokesčio kompensavimo.

⚠ **Svarbu** paminėti, jog turtas yra nuomojamas, pvz:

✉ Pastatai (patalpos) yra nuomojami

2

PABENDRAUTI SU KAIMYNAIS ir PALIKTI JIEMS SAVO KONTAKTUS; tapti namo *Facebook* grupių nariais.

Geriau informuoti kaimynus, jog nuomosite butą ir jei kartais jiems kiltų įtarimų (ar nepatogumų) – tegul Jums praneša.

3

PAGALVOTI, KAIP BUS MOKAMI KOMUNALINIAI MOKESČIAI. Dažniausiai renkamasi iš šių 3 variantų:

1. Savininkas suskaičiuoja, o nuomininkas sumoka savininkui.
2. Nuomininkas moka **www.vienasaskaita.lt** platformoje.
3. Taikomas fiksuotas komunalinių mokesčių mokestis.

4

PASIRŪPINTI PREVENCINĖMIS PRIEMONĖMIS.

☑ čiužinio apsauga,
☑ baldų apsaugos,
☑ gaisriniai signalizatoriai,
☑ ir kt. (daugiau informacijos 56 puslapyje).



JUSTINOS REKOMENDACIJA

♥ **Rekomenduoju dėl draudimo susisiekti su Capital Insurance atstovais.** Tai labai patogu, nes:

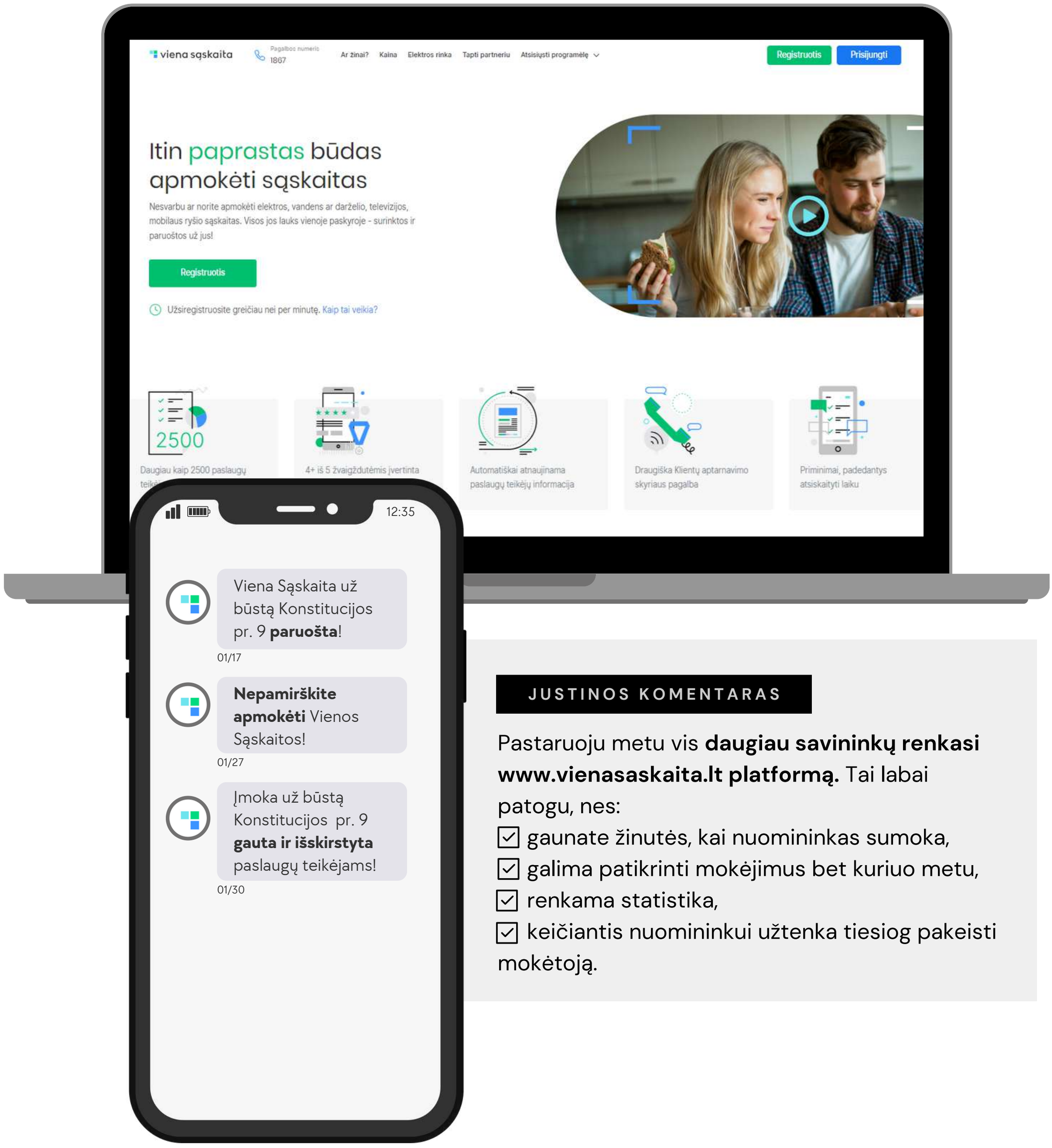
☑ greitai gausite geriausius draudimo kompanijų pasiūlymus,
☑ objektyviai pasirinksite sau palankiausią variantą,
☑ baigiantis draudimui gausite naują pasiūlymą – taip nepamiršite apsidrausti.

www.capitalinsurance.lt

CAPITAL INSURANCE

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

www.vienasaskaita.lt



JUSTINOS KOMENTARAS

Pastaruoju metu vis **daugiau savininkų renkasi www.vienasaskaita.lt platformą.** Tai labai patogu, nes:

- ☑ gaunate žinutės, kai nuomininkas sumoka,
- ☑ galima patikrinti mokėjimus bet kuriuo metu,
- ☑ renkama statistika,
- ☑ keičiantis nuomininkui užtenka tiesiog pakeisti mokėtoją.

Standartinės nuomos sąlygos VILNIUJE

Terminas: 1 metai ir ilgiau.
Dažniausiai sudaromos **1 metų termino sutartys su galimybe pratęsti.**

Užstatas: 2 mėnesių nuomos mokesčio dydžio.
Kartais lietuviams daromos išimtys, kuomet imamas 1 mėn. nuomos mokesčio dydžio užstatas. Praktika rodo, jog kai nuomininkas nesutinka mokėti 2 mėn. dydžio užstato, dažnu atveju tai signalizuoja apie tokio nuomininko didesnę riziką. Tokiu atveju geriau palengvinti užstato finansinę naštą tik nukeliant ar išskaidant šį mokėjimą per kelis mėnesius. Užsieniečiams tokios išimtys nedaromos.

Nutraukimo bauda: 1-2 mėnesių nuomos mokesčio dydžio.

Kam nuomojama? Prioritetas taikomas savininkų pageidavimams dėl nuomininkų.
Pvz., be augintinių, 1-2 asmenys ir pan.

NAUDINGA ŽINOTI

D.U.K. DĖL NUOMOS SĄLYGŲ:

🌎 KOKIOS YRA NUOMOS SĄLYGOS UŽSIENIEČIAMS?
Viskas taip, kaip lietuviams, tik užstato išskaidymas / sumažinimas nedaromas dėl didesnės rizikos. Be to, reikia iškart apsitarti dėl jų gyvenamosios vietos deklaravimo bei patvirtinimų Migracijos departamente apie jų gyvenamąją vietą.

❌ AR GALIMA NUTRAUKTI NUOMOS SUTARTĮ?
Taip, įspėjimas apie sutarties nutraukimą dažniausiai būna aptartas individualiai sutartyje prieš 1 – 2 mėnesius.

🤔 ĮSPĖJUS PRIEŠ SUTARTĄ TERMINĄ VIS TIEK TAIKOMA BAUDA?
Taip, taikoma (nutraukiančiai šaliai) bauda dėl sutarties termino nesilaikymo.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

„Didysis Vilniaus kraustymasis“

vyksta liepos – spalio mėnesiais,
todėl tuo metu geriausia nuomoti, nes:

- ☑ gausite DIDŽIAUSIĄ NUOMOS KAINĄ,
- ☑ turėsite MAŽIAUSIAI PRASTOVŲ,
- ☑ galėsite PASIRINKTI GERUS NUOMININKUS.

JUSTINA ZABARAUSKIENĖ

D.U.K.

TOP KOKIE BUTAI TINKAMIAUSI ILGALAIKEI NUOMAI?

1-2 kambarių butai, nes tokių poreikis nuomotis yra didžiausias. Šiuo metu yra didelis trūkumas 3-4 kambarių butų, bet jų ir paklausa ženkliai mažesnė.

🔑 SENOS AR NAUJOS STATYBOS BUTĄ LENGVIAU IŠNUOMOTI?

Abu išnuomojami vienodai gerai, svarbu, kaip įrengtas būstas viduje. Dažniausiai senos statybos būstas palankesnis investuotojui dėl nuomos ir pardavimo kainos santykio.

🛌 KOKS TURĖTŲ BŪTI ĮRENGIMAS?

Butas turėtų būti šiuolaikiškas, švarus ir tvarkingas. Rekomenduojamos šviesios, neutralios spalvos. Su įrengimu ir dekoravimu nepersistenkite - nuomininkai patys „įsijaukins".

TOP KOKIE BUTAI GREIČIAUSIAI ATSIPERKA?

Greičiausiai atsiperka pigesni, mažo ploto butai (15-35 kv.m.), kuriuose suformuota daugiau kambarių/erdvių. Gerieji pavyzdžiai pateikti 38 puslapyje.

🪑 AR ĮMANOMA IŠNUOMOTI BE BALDŲ?

Sunkiai, nes dauguma nuomininkų Vilniuje ieško būsto su baldais.

🗓️ KAS KIEK LAIKO REIKĖTŲ NUSIMATYTI REMONTĄ NUOMOJANT NT?

Kas 7-10 metų. Dažniausiai užtenka sienų perdažymo, smulkių pataisymų.

🤔 KUR LABIAUSIAI NORI GYVENTI NUOMININKAI?

Visos Vilniaus miesto vietos gerai išnuomojamos, viskas priklauso nuo įrengimo, būklės ir nuomos kainos. Dabar populiariausi rajonai yra Naujamiestis ir Šnipiškės. Studentai tradiciškai mėgsta Antakalnį ir Žirmūnus. Aviacijos srities atstovai renkasi tarp Naujininkų, Naujamiesčio ir Lazdynų.

👤 KAS NUOMOJASI BUTUS?

Nuomininko tipas priklauso nuo nuomojamo būsto tipo. Pavyzdžiui, jei nuomojamas:

- 1 kambario butas - tikėtina, kad nuomininkas bus 1 asmuo arba pora,
- 2 kambarių butas - tubūt bus taip pat 1 asmuo arba pora,
- 3-4 kambarių butas / namas - bus šeima arba keli draugai.

🚙 AR VERTA PIRKTI AUTOMOBILIO STOVĖJIMO VIETĄ?

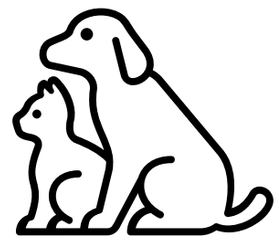
Automobilio vieta nėra pats svarbiausias elementas nuomojant butą (už jį ne visada nuomininkai nori papildomai mokėti), tačiau prireikus parduoti, tai tampa kartais vienu svarbiausių elementų. Tad vienareikšmiško atsakymo nėra.

„**Apie nuominin**ką **galima spręsti tik tada,** kai pasibaigia nuomos santykiai ir priimamas atgal nuomojamas NT.“

JUSTINA ZABARAUSKIENĖ

Augintiniai

59 % nuomininkų Amerikoje turėjo bent 1 augintinį 2022 m., o 2019 m. – 46 %.



Informacijos šaltinis: 2022 „Zillow“ amerikiečių vartotojų namų tendencijų ataskaita.

Vis **daugiau nuomininkų turi (arba nori turėti) augintinį**. Tai yra PASAULINĖ TENDENCIJA ir belieka tai ignoruoti (prarandant galimus nuomininkus) arba susitaikyti ir suvaldyti riziką.

NAUDINGA ŽINOTI

Dažniausiai augintinių rizikos valdymui naudojami 3 būdai:

1. Nuomininkas palieka didesnį depozitą (2-4 nuomos mokesčio dydžio);
2. Imamas „augintinio mokestis" (apie 20-50 Eur/mėn.);
3. Apdraudžiant butą papildomai.

Įprasta paprašyti buvusio būsto savininko rekomendacijos.

👍 **Privalumai nuomojant su augintiniais:**

☑ Didesnis nuomininkų srauto pritraukimas.
☑ Daugiau pajamų iš nuomojamo NT.
☑ Naminių gyvūnėlių leidimas gali padėti išsiskirti iš kitų nuomojamų butų.

👎 **Galimi trūkumai:**

☑ Kai kurie žmonės yra alergiški naminiams gyvūnėliams, todėl galimai bus sunkiau pernuomoti ateityje.
☑ Kai kurios draudimo įmonės gali nedrausti dėl įvairių augintinių ypatumų.
☑ Kai kurie naminiai gyvūnai (dideli ir sunkūs) gali sugadinti grindis (tai brangiai kainuojanti žala).



JUSTINOS KOMENTARAS

🧽 Jei pasirinksite nuomą su augintiniais, būtinai nuomos sutartyje numatykite, jog **atiduodant NT atgal būtina atlikti profesionalų generalinį valymą su minkštų audinių** (pvz., užuolaidų, kilimų, sofų) **valymu.** Dažnai tai padeda panaikinti kvapą ir alergenus, bet ne visada.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina





JUSTINOS REKOMEMDACIJA

🐕 Rekomenduojama paprašyti nuomininko **įspėti savininką, jei nuomininkai laikinai, pvz., savaitgaliui turėtų globoti artimųjų augintinį**. Taip išvengsite nesusipratimų dėl „slapto" augintinio.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Rūkymas. Triukšmas

RŪKYMAS.

Lietuvoje **draudžiama rūkyti** (įskaitant ir elektronines cigaretes) ne tik **uždarose patalpose (butuose, laiptinėse), bet ir balkonuose**. Bauda: 20—90 Eurų.

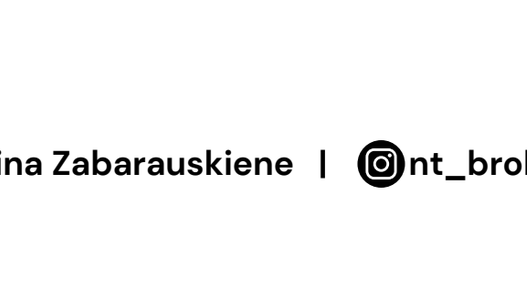
⚠ Rūkalų kvapą sunku pašalinti, todėl svarbu numatyti sutartyje griežtas baudas už rūkymą ir kvapo pašalinimo išlaidas (kartais tenka net pakeisti baldus ar perdažyti sienas).

TRIUKŠMAS.

Nuo 18:00 val. iki 8:00 val. negalima šaukti ir garsiai dainuoti, groti muzikos instrumentais ir kitais garso aparatais, kurie gali kelti triukšmą gyvenamosiose patalpose.

⚠ Kilus konfliktui tarp nuomininko ir kaimynų, **būtina išklausyti abi puses**. Kartais kaimynai specialiai skundžia nuomininkus nesant jų kaltės.

Jaudinatės dėl galimo nuomininkų triukšmo?
Sumontuokite **triukšmo detektorių**, kuris automatiškai informuos apie patalpose esantį triukšmą.



Minut triukšmo detektorius



JUSTINOS REKOMENDACIJA

🚨 Rekomenduojama nuomos sutartyje **numatyti punktą dėl viešosios tvarkos pažeidimų,** už kuriuos atsakingas nuomininkas ir dėl kurių galima vienašališkai nutraukti sutartį.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

TOP 5 SAVININKŲ KLAIDOS

PARUOŠTUKAS

1. Perkate viską, ko paprašo nuomininkas.

2. Ilgai laukiama kol pradės nuomotis,
taip atsiranda prastovos.

3. Nuolaidžiaujama.

4. Pamirštama priminti, kaip reikėtų elgtis
avarinėse situacijose.

5. Nepagarba nuomininkams ir jų privatumui.



SCAN
SCAN

TRUMPAS FILMUKAS ČIA

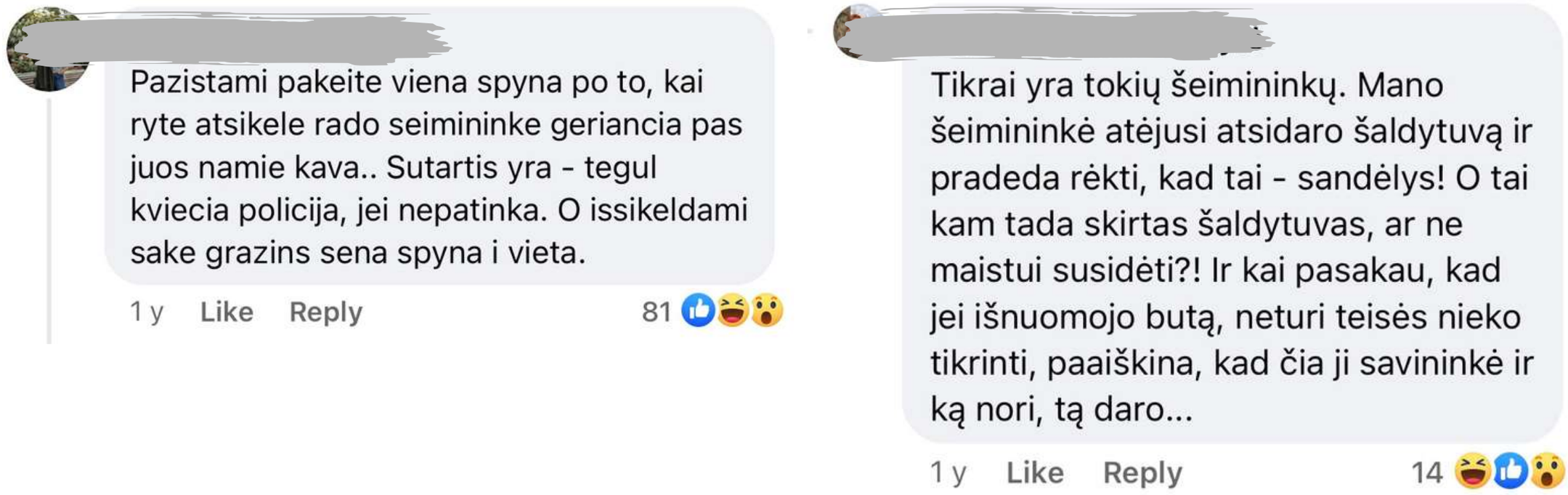
NUOMA
BUTO.LT

„Siaubo istorijos" apie savininkus: KO NEMĖGSTA NUOMININKAI?

Visi esame girdėję istorijų apie blogus nuomininkus. O ar esate girdėję **siaubo istorijų apie blogus savininkus**? Nepatikėsite, bet apie tokius vis dar tenka išgirsti... Linkiu kiekvienam savininkui įsivertinti ir niekada tokiu netapti.

NUOMININKŲ SKUNDAI DĖL SAVININKŲ ELGESIO:

- Nepagarba nuomininkams ir jų privatumui.
- Nuomininkų stebėjimas pro langus ar vaizdo kameras.
- Netikėtas tikrinimas, ar tvarkingai gyvena nuomininkai (pvz., ankstų šeštadienio rytą).
- Draudimas trumpam atsivesti svečių, pvz., vaikinas negali atsivesti merginos ir atvirkščiai.
- Apsilankymas bute, kai žinoma, jog nuomininko nėra. Pasitaiko nepatogių atvejų, kai savininkai ateina į butą tikėdamiesi, jog nuomininko tikrai nėra, o jis yra...



Ištraukos iš Facebook grupės pokalbių apie savininkus.

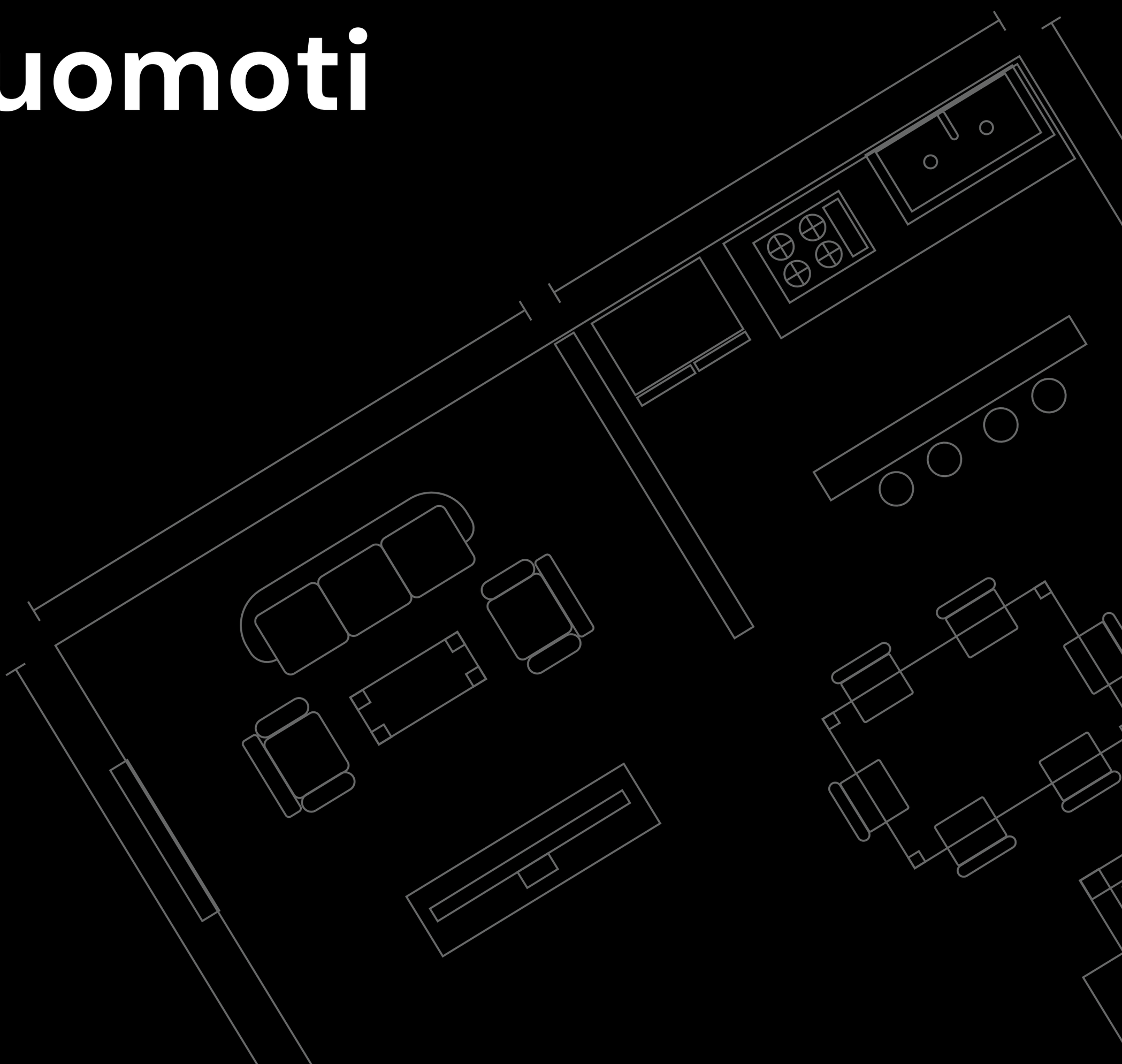


JUSTINOS KOMENTARAS

✅ **Normalu yra savininko apsilankymas nuomojamame bute suderintu laiku** 1 kartą per 1-3 mėnesius. Rekomenduojama savininkams patiems paklausti nuomininko, ar viskas gerai bute, nes dažnai nuomininkai pamiršta ar nespėja pasakyti apie atsiradusias problemas.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Pasiruošimas pradedantiems nuomoti



NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina

KOKIŲ BALDŲ/DAIKTŲ REIKIA NUOMOJANT?

PARUOŠTUKAS

Nuomininkai dažniausiai teikia prioritetą tvarkingiems daiktams ir kuo daugiau vietos daiktų pasidėjimui. Toliau pateikiamas daiktų sąrašas, kuris rekomenduojamas įrengiant butą nuomai**.**

BŪTINA (baziniai daiktai):

- ☑ virtuvės baldai
- ☑ sofa - lova (ir/arba lova)
- ☑ kabykla / spinta lauko drabužiams
- ☑ spinta / komoda drabužiams
- ☑ TV staliukas - spintelė
- ☑ naktinis staliukas
- ☑ virtuvinis stalas su 2-4 kėdėmis
- ☑ lauko baldai (jei yra balkonas / terasa)
- ☑ vonios spintelės / veidrodis
- ☑ užuolaidos / roletai

NEBŪTINA (neskubėti pirkti):

Ilgalaikei arba vidutinės trukmės nuomai Vilniuje **patalynė, indai, stalo įrankiai ir pan. dažniausiai nėra paliekami.** Dažniausiai **nuomininkai prašo juos pasiimti (atlaisvinti vietą)**, tad nepersistenkite. Nesitikėkite, jog palikti daiktai (pvz., rankšluosčiai, patalynė ir pan.) bus geri po jų naudojimo.



JUSTINOS KOMENTARAS

🛋️+🛏️ Nuomininkai nemėgsta miegoti ir sėdėti ant tos pačios sofos-lovos, todėl įrengiantiems butus nuomai, jei tik yra galimybė, **reikėtų pasistengti sutalpinti ir sofą poilsiui, ir miegoti skirtą lovą.**

NUOMA BUTO.LT





JUSTINOS KOMENTARAS

👕 Nepasigailėsite **įrengę kuo daugiau spintų, drabužinių daiktams!** Taip turėsite stiprų konkurencinį pranašumą ir nuomininkų simpatijas, o tai suteiks daugiau pajamų!

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Kas padaryta, kad greičiau ir brangiau išnuomotume?

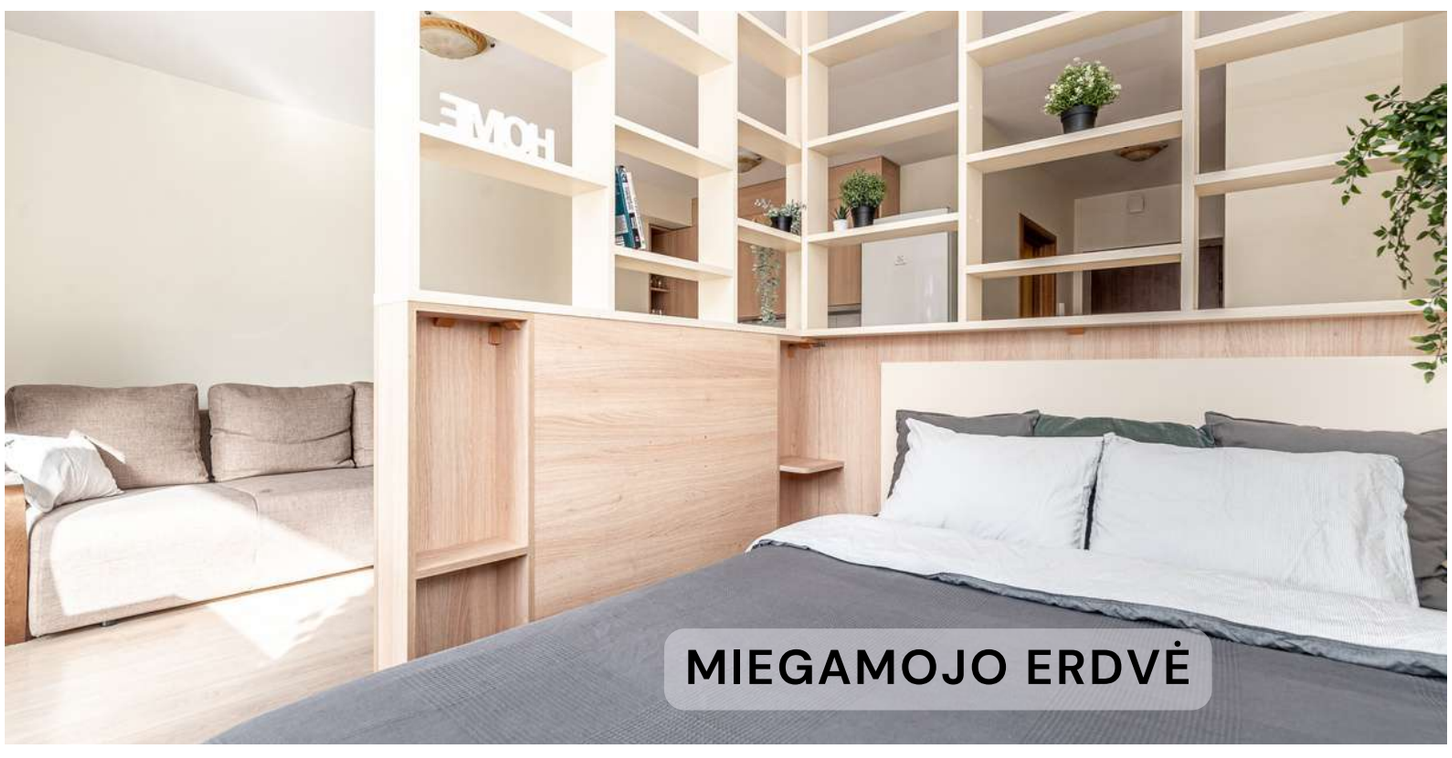
PRAKTINIS PAVYZDYS / REKOMENDACIJA:

PRIEŠ



PO





GERAS PAVYZDYS. 30 kv.m. bute Antakalnyje buvo atlikti šie darbai:
☑ įrengta atskira erdvė miegui (iš baldinės plokštės);
☑ papildomai nupirktas čiužinys ir televizorius;
☑ vietoje 2 erdvių (virtuvės ir svetainės) suformuotos 4 erdvės (virtuvės, svetainės, miegamojo ir darbo).
REZULTATAS: Šio būsto **nuomos pajamos padidėjo 50–100 Eur/mėn.** Tai padėjo vėliau gauti ir didesnę pardavimo kainą.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Kas padaryta, kad greičiau ir brangiau išnuomotume?

PRAKTINIS PAVYZDYS / REKOMENDACIJA:

PRIEŠ



PO



GERAS PAVYZDYS. 27 kv.m. bute Naujamiestyje užteko padaryti šiuos darbus:

- ☑ pakeisti baldų išdėstymą;
- ☑ nupirkti mažesnius baldus (dvigulė lova su čiužiniu ir nedidelė sofa – lova);
- ☑ vietoje 3 erdvių (virtuvės, darbo ir svetainės) suformuoti 4 erdves (virtuvės, svetainės, miegamojo ir darbo).

REZULTATAS: Šio buto paklausa bei nuomos kaina siekia beveik 2 kambarių buto nuomos kainą. Beje, čia labai racionaliai koridoriuje įrengta mini virtuvėlė.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Kas padaryta, kad greičiau ir brangiau išnuomotume?

PRAKTINIS PAVYZDYS / REKOMENDACIJA:

PRIEŠ



PO





GERAS PAVYZDYS. 29 kv.m. bute Naujamiestyje padaryti šie darbai:

☑ pakeistas baldų išdėstymas;

☑ nupirkti mažesni baldai – dvigulė lova su čiužiniu ir nedidelė sofa;

☑ vietoje 2 erdvių (virtuvės ir svetainės) suformuotos 3 erdvės (virtuvės, svetainės ir miegamojo).

REZULTATAS: Šio buto nuomos kaina siekia beveik 2 kambarių buto nuomos kainą.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Kas padaryta, kad greičiau ir brangiau išnuomotume?

PRAKTINIS PAVYZDYS / REKOMENDACIJA:

Iš pirmo žvilgsnio lyg ir geras butas Vilniaus centre, kuris turėtų būti greitai išnuomotas, bet, deja, **procesas užtruko** ir vis kartojosi potencialių nuomininkų komentarai **„dar pagalvosime“** ir **„ar galima išvežti kai kuriuos daiktus“?** Tokie komentarai suprantami kaip mandagus atsakymas „kažkas netinka, bet nesuprantu kas“, „nesinuomosime“.

PRIEŠ



PO



GERAS PAVYZDYS. 2 kambarių bute Naujamiestyje padaryti šie darbai:

☑ EMP Recycling nemokamai išvežė seno tipo televizorių, nes jis „sendino“ butą ir niekam nebuvo reikalingas. Kaina: 0 Eur;

☑ pakeistas staliukas į modernesnį (ir turbūt pigiausią Ikea) staliuką. Kaina: ~ 6 Eur;

☑ jaukumui patiestas kilimas. Kaina: ~ 60 Eur;

☑ pastatyti keli Ikea TV staliukai. Kaina: ~ 20 Eur;

☑ „ištiesintos“ užuolaidos, nes taip atrodo moderniau. Kaina: 0 Eur.

REZULTATAS: Bendrai investuota 86 Eur. Po šių pakeitimų nuomininkas atsirado per 2 dienas.

Įrenginėjant butą nuomai **kritiškai pasižiūrėkite į paliekamus / perkamus daiktus**, nes pirma emocija apžiūrint butą potencialiems nuomininkams tikrai svarbi. **Antros progos padaryti pirmą įspūdį neturėsite.**

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Kas padaryta, kad greičiau ir brangiau išnuomotume?

PRAKTINIS PAVYZDYS / REKOMENDACIJA:

Neįmanoma misija: Vilniuje išnuomoti butą be baldų! Na gal ir įmanoma, bet tikrai tas šansas yra labai mažas <1 %. Planuojant nuomoti būstą Vilniuje geriau iškart sukomplektuokite su baldais ir greičiau džiaukitės investicine grąža bei pasyviomis pajamomis!

Kitose šalyse (pvz. Vokietija, Australija) yra įprasta nuomoti be baldų, bet **Vilniuje 99 % butų nuomojami su baldais**. Tokie yra Vilniaus nuomos rinkos ypatumai.



GERAS PAVYZDYS. 100 kv.m. ploto butas Žirmūnuose buvo nuomojamas ilgą laiką kaip komercinės patalpos (be baldų, administracinei veiklai). Dažniausiai keičiantis nuomininkams komercinės patalpos turi dideles prastovas (ypač po COVID pandemijos).
Pasitarus su savininkais, nuspręsta apstatyti baldais, kad būtų galima nuomoti kaip butą. Padaryti šie darbai:
☑ supirkti ir surinkti baldai ir buitinė technika;
☑ sudėtos čiužinių apsaugos, apsauginiai lipdukai;
☑ padarytas prfesionalus dekoravimas ir fotosesija.

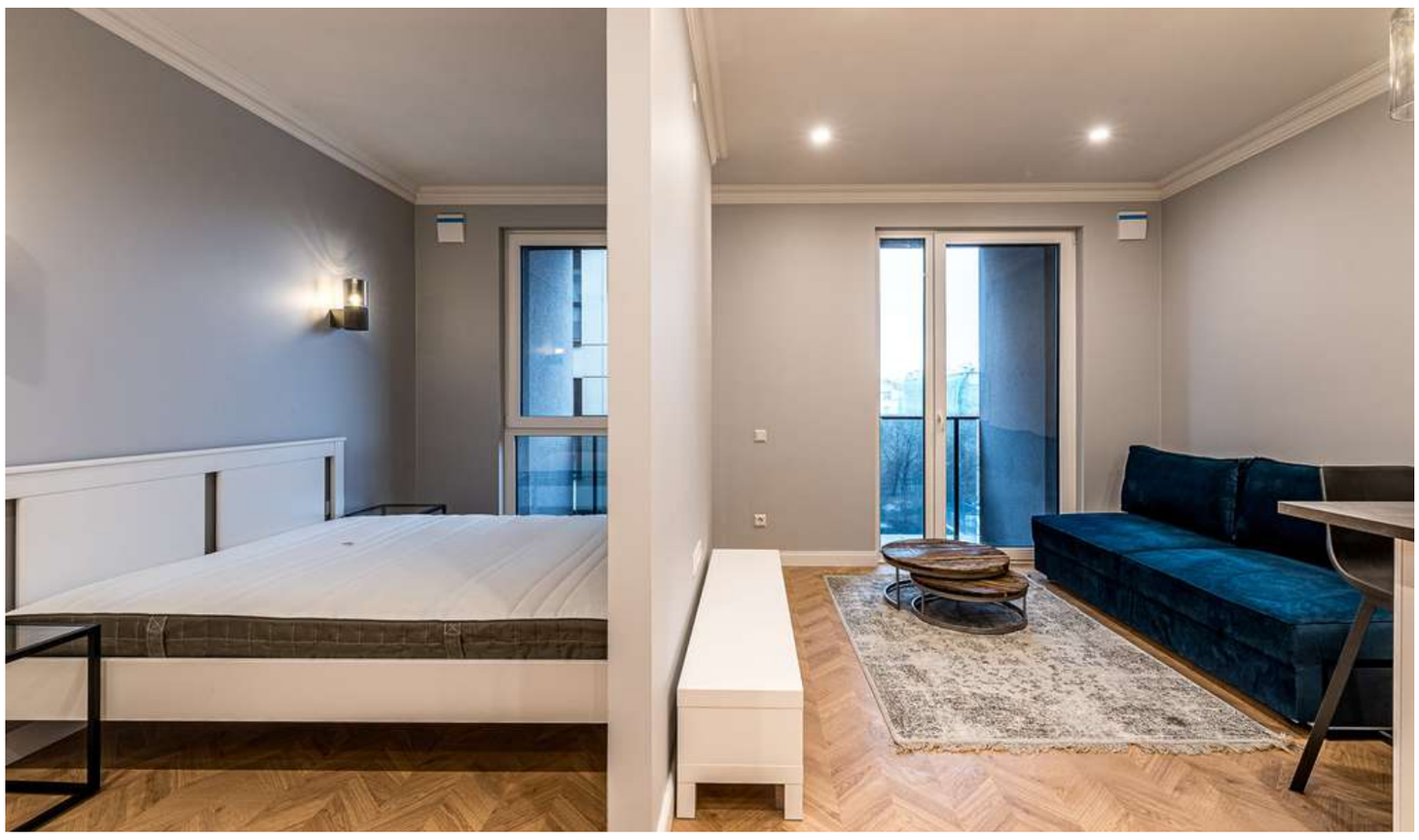
REZULTATAS: Nuomojant jį su baldais nuomininkai surasti per 4 savaites. Šį kartą užtrukome (įskaitant pasiruošimą ir paiešką), bet tai **bus naudinga ir leis greičiau išnuomoti keičiantis naujam nuomininkui ateityje.**

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Kas padaryta, kad greičiau ir brangiau išnuomotume?

PRAKTINIS PAVYZDYS / REKOMENDACIJA:

PRIEŠ



PO



GERAS PAVYZDYS. NT skelbimuose neužtenka parašyti koks yra geras būstas – kiekvienu atveju tai reikia parodyti! Keletas patarimų kaip paruošti butą sėkmingai NT fotosesijai:

- ☑ Surinkti asmeninius daiktus, TV pultelius, prailgintuvus ir pan.
- ☑ Pakloti lovas (užtiesalai, pagalvėlės)
- ☑ Padekoruoti (saikingai)
- ☑ Parododyti NT privalumus (indaplovė, šadytuvas, kondicionierius ir pan.)
- ☑ ...
- ☑ Ir kitos smulkmenos pagal individualią situaciją

REZULTATAS: Rezultatas tikrai atperka pastangas! Geras NT pateikimas yra viena svarbiausia sėkmingo nuomos (ir pardavimo) dalių!

KELETAS TRUMŲ FILMUKŲ ČIA

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Nepalikite senų daiktų

Dauguma nuomininkų nenori paliktų senų daiktų, nes jie užima vietą, todėl atidžiai įvertinkite, kuriuos daiktus verta palikti, o kurių ne.



Nenustebkite, jei nuomininkai paprašys senus daiktus išsivežti/išmesti (pvz., senus televizorius, lėkštes ar pan.). Galite tai padaryti dar prieš jiems paprašant, nes tai pagreitintų nuomos procesą arba bent susižinoti, kaip tą greitai galėsite padaryti. Daugiau informacijos pateikta žemiau.

DAŽNIAUSIAI NAUDOJAMI DAIKTŲ „LIKVIDAVIMO" BŪDAI:

1. Nuvežti daiktus į daiktų surinkimo stoteles
(arba įkelti į interneto svetainę *www.stoteledekui.lt*)

2. Atiduoti paskelbus apie tai Facebook'o grupėse
(pvz., *Free your stuff LT / Atiduotuvė Vilnius*)

3. Suorganizuoti išvežimą. <u>Vilniuje NEMOKAMAI IŠVEŽA:</u>

Seną ar sugedusią buitinę techniką nemokamai išveža
„EMP Recycling", skambinti tel.: *1806* arba registruoti internetu: *https://emp.lt/registracijos-forma/*

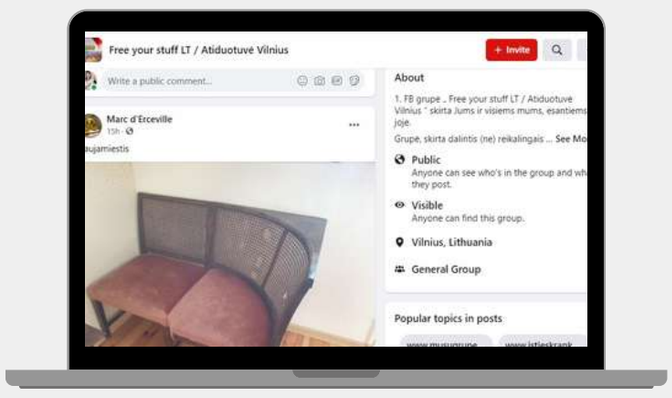
Didelių gabaritų daiktus nemokamai išveža „Vilniaus atliekų sistemos administratorius". Teikiama individuali nemokama didelių gabaritų atliekų išvežimo paslauga, kurią galima užsakyti *el. p.: dga@sivasa.lt, tel.: +370 612 46476 arba savitarnos svetainėje: https://dga.sivasa.lt/*

1



www.stoteledekui.lt

2



Facebook'o grupėse

3



Nemokamas išvežimas

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

D.U.K. dėl baldų/daiktų

🤔 GERIAU NUPIRKTI IŠKART VISUS DAIKTUS? O GAL NUOMININKAI TURĖS PATYS SAVO DAIKTŲ?

Praktika rodo, jog **Vilniuje butai be baldų** (su planais „nupirkti, kai reikės”) **ilgiau nuomojami (būna daugiau prastovų = mažiau pajamų).** Dažniausiai realybėje nuomininkai baldų neturi ir savininkams tenka paskubomis viską nupirkti.

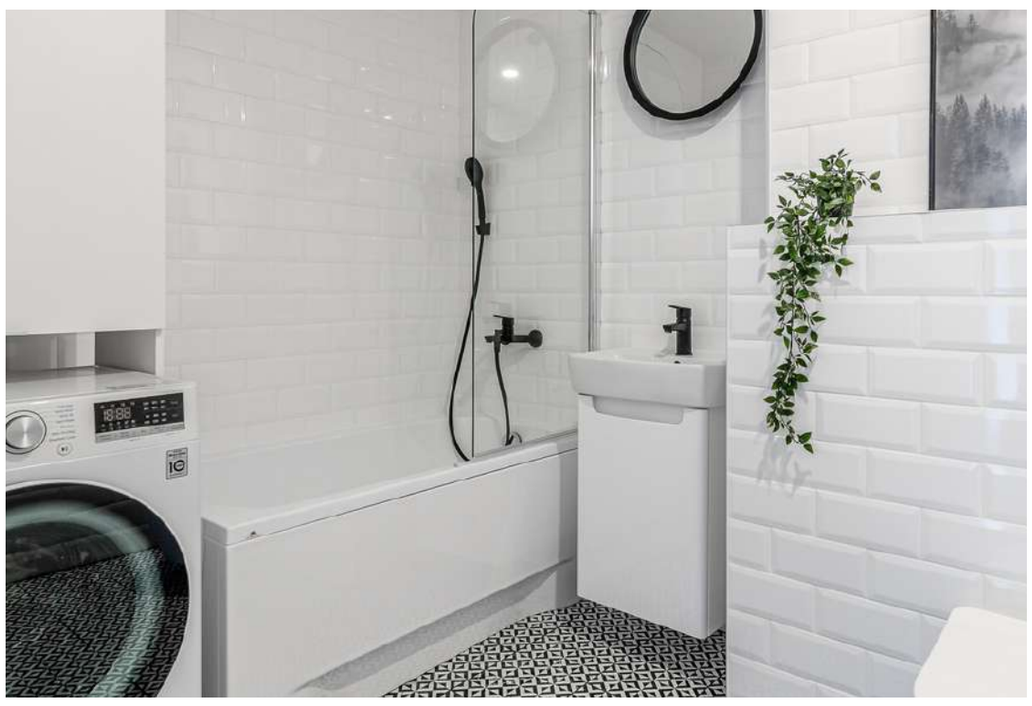




🛁 DUŠAS AR VONIA?

Reikėtų rinktis pagal vonios kambario dydį. **Jei vonios kambario plotas yra mažas - rinkitės dušą, o jei kiek didesnis - geriau įrengti vonią su dušo sienele.**

Įrengus vonią (su dušo sienele) ženkliai padidinate tikimybę, jog nuomininkas bus viena mergina/moteris (tai dažniausiai pageidaujamas nuomininkų tipas).







JUSTINOS KOMENTARAS

⚠ Kai nėra visų bazinių daiktų, **nuomininkams atrodo 2 dalykai:**
1. „daiktų atvežimas užtruks amžinybę, o man reikia buto DABAR”;
2. turbūt atveš senus daiktus „iš sodo”...

Todėl **geriau sukomplektuoti butą prieš rodant butą nuomininkams.**

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

„Asmeniškai aš mėgstu žemuoges,
nors žuvis kažkodėl pirmiausia teikia
pirmenybę kirminams. Štai kodėl
**keliaudamas į žūklę, galvoju ne apie tai,
ką mėgstu aš, o apie tai, ko nori žuvis.“**

DALE CARNEGIE



JUSTINOS KOMENTARAS

Galvojant apie nuomininkus galioja panaši taisyklė, jog **turite galvoti ne apie tai, kas Jums asmeniškai patinka, bet apie tai, ko nori nuomininkai.**

KOKIA BUITINĖ TECHNIKA REIKALINGA?

PARUOŠTUKAS

BŪTINA (baziniai daiktai):

- ☑ skalbimo mašina
- ☑ šaldytuvas (su šaldikliu)
- ☑ kaitlentė / gartraukis

REKOMENDUOJAMA:

- ☑ indaplovė
- ☑ orkaitė
- ☑ skalbyklė-džiovyklė (2in1)

„Butų be indaplovės net nežiūrime" - vis dažniau tokių komentarų sulaukiu iš nuomininkų. **Turėdami šiuos daiktus visada:**
1. greičiau išnuomosite;
2. gausite didesnę nuomos kainą;
3. bus geresni nuomininkai, jie ilgiau gyvens.

NEBŪTINA (neskubėti pirkti):

- ☑ išmanusis televizorius
- ☑ mikrobangų krosnelė
- ☑ elektrinis virdulys
- ☑ dulkių siurblys
- ☑ lygintuvas / lyginimo lenta
- ☑ mobili skalbinių džiovyklė

Šiuos daiktus **dažnai nuomininkai** turi ir **prašo juos išvežti** iš buto, nes nori naudoti savo arba neturi, kur padėti savų daiktų.



JUSTINOS REKOMENDACIJA

📦 **Buitinės technikos naudojimo instrukcijas sudėkite į vieną vietą (pvz., dėžę) ir paprašykite jas saugiai laikyti.** Jei jų nėra – visada galite rasti internete.

NUOMA BUTO.LT

Kainų palyginimas: SKALBYKLĖ – DŽIOVYKLĖ (2in1) ar tik SKALBYKLĖ?

PRAKTINIS PAVYZDYS / REKOMENDACIJA:

Skalbyklės ir skalbyklės – džiovyklės **kainos panašios, tačiau nuomininkai labiau vertina džiovyklės funkciją.**

Todėl rekomenduojama pirkti skalbyklę su džiovyklės funkcija (2in1), nes:

- ☑ **greičiau išnuomosite butą;**
- ☑ **tikėtina, turėsite ilgiau gyvenančius nuomininkus.**

Gamintojas: Whirpool

Informacijos šaltinis: Pigu.lt / 2023.03.12



WHIRLPOOL

Skalbimo mašina su džiovykle Whirlpool FWDG 861483E WV EU N

4.7 (3) | Klausimai ir atsakymai (3)

Specifikacijos:

Maksimalus skalbinių svoris:	8 kg
Gręžimo klasė:	A
Gręžimo greitis:	1400 aps./min.
Skalbimo mašinos tipas:	Skalbimo mašina su džiovykle
Energijos klasė:	D Techniniai parametrai
Prekės ID:	36587013

Daugiau informacijos | Įtraukti į palyginimą

429 EUR

SKALBYKLĖ – DŽIOVYKLĖ



WHIRLPOOL

Skalbimo mašina pakraunama iš priekio Whirlpool FFB 9469 BV EE

Klausimai ir atsakymai (2)

Specifikacijos:

Maksimalus skalbinių svoris:	9 kg
Gręžimo klasė:	Nėra
Gręžimo greitis:	1351 aps./min.
Skalbimo mašinos tipas:	Skalbimo mašina pakraunama iš priekio
Energijos klasė:	A Techniniai parametrai
Prekės ID:	60157583

Daugiau informacijos | Įtraukti į palyginimą

411 EUR

SKALBYKLĖ

Gamintojas: Elektrolux

Informacijos šaltinis: Pigu.lt / 2023.03.12



ELECTROLUX

Skalbimo mašina su džiovykle Skalbyklė su džiovykle Electrolux EW7WO447W

Specifikacijos:

Maksimalus skalbinių svoris:	7 kg
Gręžimo klasė:	B
Gręžimo greitis:	1400 aps./min.
Skalbimo mašinos tipas:	Skalbimo mašina su džiovykle
Energijos klasė:	E Techniniai parametrai
Prekės ID:	45037023

Daugiau informacijos | Įtraukti į palyginimą

597 EUR

SKALBYKLĖ – DŽIOVYKLĖ



ELECTROLUX

Skalbimo mašina pakraunama iš priekio Elektrolux EW7FN248S

Specifikacijos:

Maksimalus skalbinių svoris:	8 kg
Gręžimo klasė:	B
Gręžimo greitis:	1200 aps./min.
Skalbimo mašinos tipas:	Skalbimo mašina pakraunama iš priekio
Energijos klasė:	B Techniniai parametrai
Prekės ID:	47835622

Daugiau informacijos | Įtraukti į palyginimą

509 EUR

SKALBYKLĖ

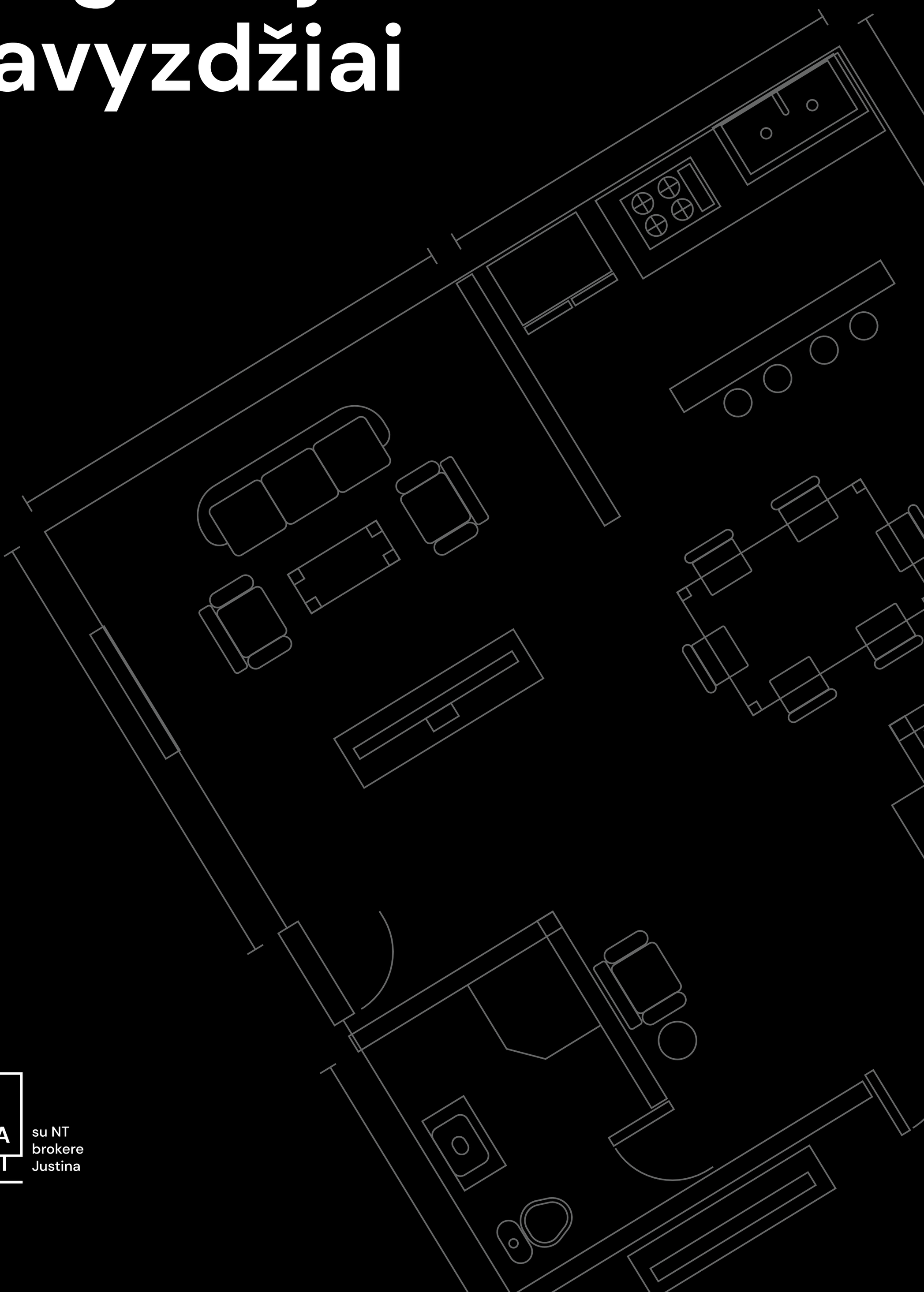


JUSTINOS REKOMENDACIJA

⚠ **Jei sugedo senoji** ir reikia pirkti naują skalbyklę į nuomojamą butą, tai ilgai **negalvodami pirkite skalbyklę – džiovyklę (2in1)**.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Nuomojamo NT gerieji pavyzdžiai



NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina

„Kuo mažiau nupirksite kvadratinių metrų ir į juos patogiai sutalpinsite daugiau funkcinių erdvių, tuo didesne investicine grąža galėsite džiaugtis.“

JUSTINA ZABARAUSKIENĖ

Kaip skaičiuojama investicinė grąža?

Vieni žmonės skaičiuoja investicijos **pajamingumą (procentais),** kiti skaičiuoja **atsiperkamumą (metais).** Yra įvairių skaičiavimo metodikų, tačiau dažniausiai naudojamos šios:

BUTO NUOMOS **PAJAMINGUMAS** APSKAIČIUOJAMAS:

$$\frac{\text{1 mėn. nuomos kaina x 12 mėn.}}{\text{perkamo turto kaina (+ remontas/ baldai / technika)}} \times 100\ \%$$

Pavyzdys: nupirktas butas už 100 000 eur, už baldus sumokėta 8 000 eur, už buitinę techniką – 2 000 eur. Butas išnuomotas už 600 eurų/mėn.

$$\frac{\text{600 eur x 12 mėn.}}{\text{100 000 + 8 000 + 2 000}} \times 100\ \% = \mathbf{6,\ 55\ \%}$$

Normalus butų pajamingumas yra 4 % – 10 %. Kai kurų investuotojų tikslas yra 10 – 20 % arba daugiau, tačiau norint tokios grąžos reikia patirties ir didesnės rizikos (dažniausiai nestandartinio objekto).

BUTO NUOMOS **ATSIPERKAMUMAS** APSKAIČIUOJAMAS:

$$\frac{\text{perkamo turto kaina (+ remontas/ baldai / technika)}}{\text{1 mėn. nuomos kaina x 12 mėn.}}$$

Pavyzdys: nupirktas butas už 100 000 eur, už baldus sumokėta 8 000 eur, už buitinę techniką – 2 000 eur. Butas išnuomotas už 600 eurų/mėn.

$$\frac{\text{100 000 + 8 000 + 2 000}}{\text{600 eur x 12 mėn.}} \times 100\ \% = \sim \mathbf{15\ metai}$$

Normalus butų atsiperkamumas yra 15 – 18 metų. Investuotojų tikslas – kuo trumpesnis laikotarpis.



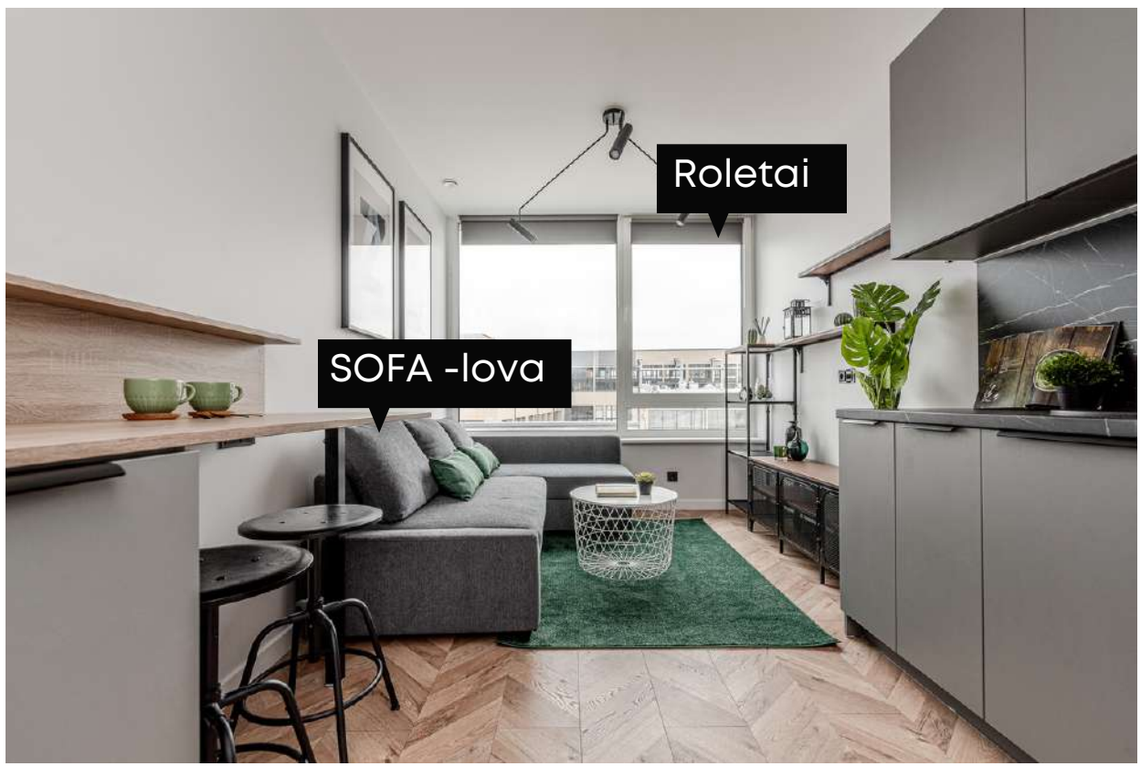
JUSTINOS KOMENTARAS

Norint tiksliau skaičiuoti reikėtų papildomai atsižvelgti į tai, jog:

- ☑ nuomos kainos galimai keisis.
- ☑ atsižvelgti į remonto kainą.
- ☑ įskaičiuoti NT mokestį ir GPM (gyventojų pajamų mokestį).
- ☑ atsižvelgti į NT ir baldų nusidėvėjimą.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Geras pavyzdys (17 kv.m.)



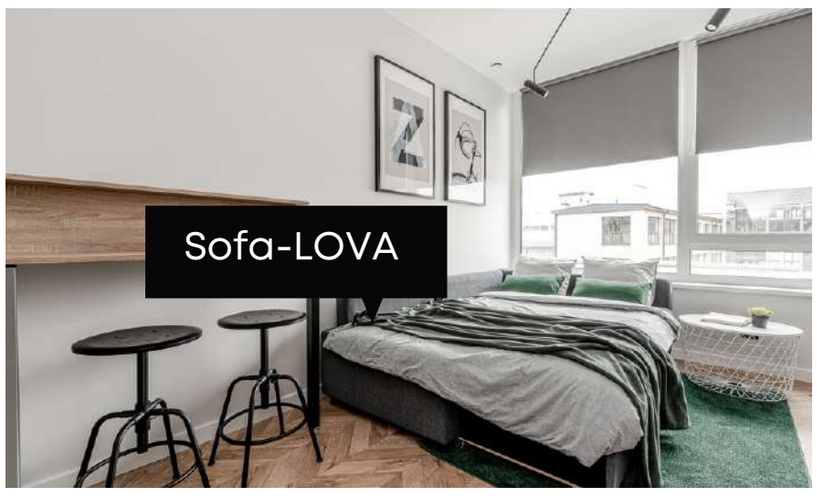












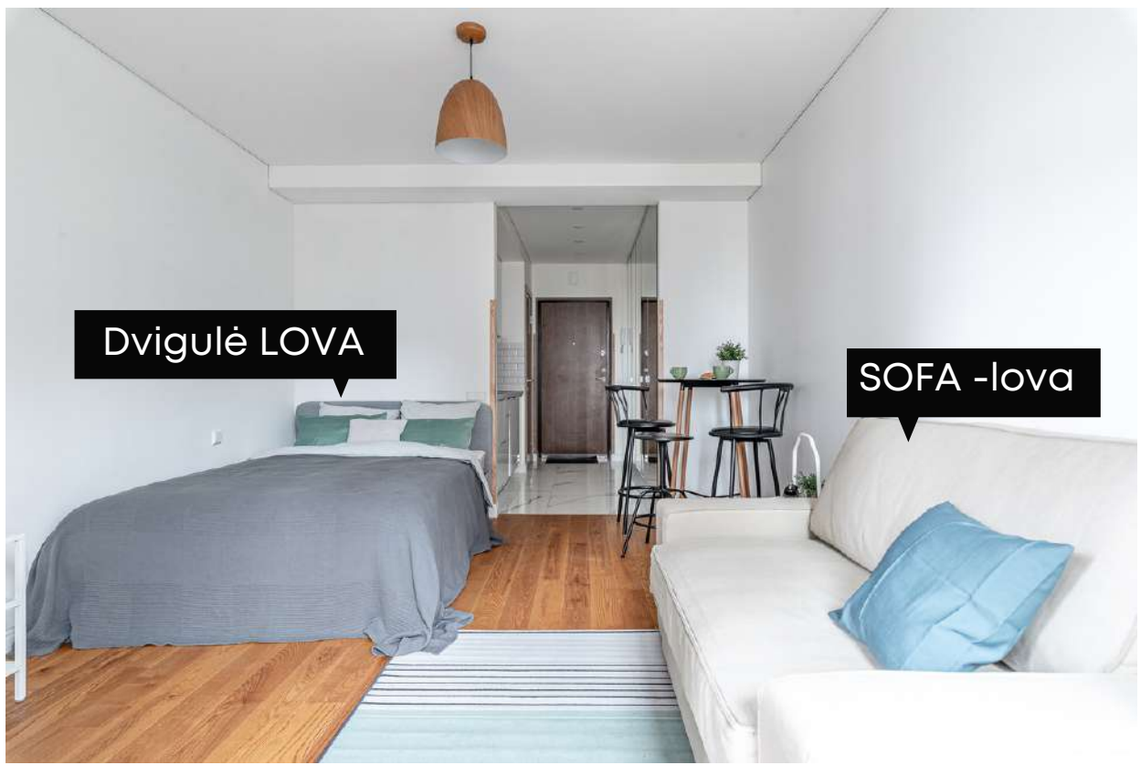




KOMENTARAS: dėl mažo ploto nebuvo pastatyta dvigulė lova (nes netilpo).

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Geras pavyzdys (27 kv.m.)



















KOMENTARAS: labai funkcionaliai parinkta ir įrengta virtuvė - koridoriuje.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

TOP 10 darbų prieš nuomojant

NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina

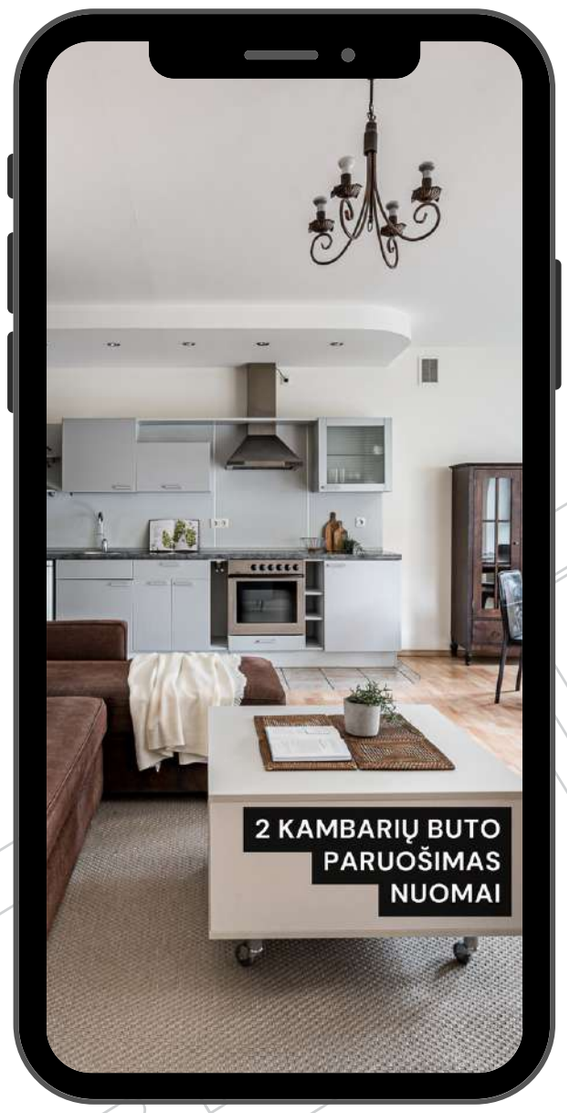
TOP 10 darbų, kuriuos turėtumėte atlikti prieš nuomojant

PARUOŠTUKAS

- ☑ 1. atlikti generalinį valymą
- ☑ 2. patikrinti, ar veikia gaisrinis signalizatorius
- ☑ 3. patikrinti (arba atnaujinti) baldų apsaugas ir apsauginius kilimėlius
- ☑ 4. skalbimo mašiną / indaplovę išplauti specialia valymo priemone
- ☑ 5. patikrinti, ar veikia ventiliacija vonioje (prevencija nuo pelėsio)
- ☑ 6. išskalbti čiužinio apsaugą
- ☑ 7. atnaujinti dušo užuolaidą, kilimėlius
- ☑ 8. patikrinti, ar nekliba rankenos (langų, durų ir spintelių)
- ☑ 9. patikrinti, ar veikia visos lemputės
- ☑ 10. atlikti dujinio katilo profilaktinę patikrą (jei yra dujinis katilas)

Palikite taip, kaip norėtumėte gauti atgal. Tokiu būdu galėsite pagrįstai tikėtis (ir reikalauti) nuomininko grąžinti butą taip, kaip palikote (atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą ir protingumo kriterijus).

NUSKENUOK IR PAŽIŪRĖK





JUSTINOS KOMENTARAS

☑ Šie darbai **reikalingi** ne naujiems gyventojams, bet **savininkams dėl turimo NT ilgesnio ir geresnio tarnavimo laiko!**

NUOMA BUTO.LT

#1 Atlikti generalinį valymą

Pirmas įspūdis labai svarbus apžiūros metu. Antros progos tam neturėsite, todėl tikrai verta pasistengti. Gerą įspūdį **lengviausia ir pigiausia pasiekti tiesiog kruopščiai išvalant butą.**



Tai patvirtina ne kartą daryta apklausa (rezutatai pateikti dešinėje). Daugelis apklaustųjų (net 98%) pasisako, jog apžiūrint nuomojamą būstą labai svarbu švara. **Todėl jei norite aprodyti būstą potencialiems nuomininkams, o esami nuomininkai gyvena netvarkingai – verta palaukti, ypač jei butas mažas ir jame labai daug daiktų.**

Rekomendujama dar pradžioje **susitarti su nuomininku** (ir sutartyje numatyti), **jog perduodant butą atgal būtų atliktas generalinis valymas (arba tam numatyti baudą, lygią valymo kainai).**

Kaip atsiminti, ar buvo perduotas švarus butas?

Švara yra labai subjektyvus dalykas, taigi **praktikoje dažnai naudojama:**
buto tvarkymo atmintinė,
atliekama fotofiksacija (perdavimo metu).
Nuomos pabaigoje galima pagrįstai tikėtis, jog atgausite tokios pačios būklės butą.



JUSTINOS KOMENTARAS

☑️ Labai pasiteisinusi priemonė – **tvarkyti pagal pateiktą sąrašą** (arba valytojams pateikti prieš valymą). **Tada visiems tampa aiškesnis valymo supratimas.**

Sekančiame pulapyje pateikiamas generalinio valymo checklist'as.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Generalinio valymo checklist'as: PARUOŠTUKAS



Rekomenduojama šį sąrašą pateikti tvarkytojams prieš valymą arba nuomininkui prieš buto priėmimą atgal. Tada visiems bus aiškesnis valymo supratimas ir išvengiama nesusipratimų.

☐ **BENDRAI:**
- Dulkių šluostymas sausuoju ir šlapiuoju būdu.
- Grindjuosčių (plintusų) valymas.
- Voratinklių nuvalymas.
- Kilimų ir minkštų baldų siurbimas. Būtina išsiurbti sofų ir fotelių tarpus, pakelti pagalvėles.
- Grindų siurbimas ir plovimas, atitraukiant nesunkius baldus.
- Kietųjų baldų nuvalyms iš išorės ir vidaus.
- Šiukšlių surinkimas, išnešimas, šiukšlių dėžių valymas ir dezinfekavimas, maišelių pakeitimas.
- Ventiliacijos grotelių nuvalymas.
- Veidrodžių ir kitų stiklinių paviršių valymas.
- Langų valymas iš vidaus ir išorės (pasiekiamose vietose), rėmų ir palangių valymas.
- Elektros jungiklių valymas.
- Durų ir rankenų valymas.
- Stalviršių, spintelių ir kitų paviršių vidaus / išorės valymas.
- Šviestuvų valymas pasiekiamame aukštyje.
- Radiatorių išvalymas iš išorės (jei nešvarūs).

☐ **VONIOS KAMBARYJE / WC:**
- Skalbyklės (džiovyklės, jei yra) nuvalymas iš išorės ir vidaus, stalčiukų išplovimas. Durelių nuvalymas.
- Vonios santechnikos (praustuvo, kriauklės, klozeto, vonios, dušo kabinų, bidė, vandens maišytuvų) nukalkinimas, nuriebalinimas, valymas. Būtina išvalyti prie vandens nutekėjimo pajuodavusias vietas.
- Sieninių plytelių valymas tiek virtuvėje, tiek vonios kambaryje. Atkreipiant dėmesį į vietas prie plautuvių.

☐ **VIRTUVĖJE:**
- Virtuvės įrangos (šaldytuvo, kaitlentės, orkaitės, mikrobangų krosnelės, gartraukio ir grotelių) vidinis / išorinis nuriebalinimas, valymas.
⚠ Atkreipiamas dėmesys į gartraukio ir orkaitės valymą nuo riebalų ir užsisenėjusių nešvarumų. Gartraukio grotelės gerai atsiplauna nuo riebalų indaplovėje. Kaitlentės viršus turi būti nuvalomas nuo „apaugusių nuovirų“.
- Šaldytuvo valymas atkreipiant dėmesį į durelių tarpelius. Šaldytuvas turi būti atitirpintas, t.y. neturi būti ledo sluoksnio.
⚠ Jei šaldytuvas atjungiamas, palikti atidarytas dureles (priešingu atveju atsiranda pelėsis).
- Virtuvės santechnikos (plautuvės ir vandens maišytuvo) nukalkinimas, nuriebalinimas, valymas.
- Būtina išvalyti plautuvę ir santechnikos prietaisus nuo kalkių ir buitinių parudavimų (prie nutekėjimo, pajuodavusios vietos).
- Indų išplovimas rankomis / indaplove.
- Virtuvės spintelių valymas iš išorės ir iš vidaus, fasadai, stalčiai.

☐ **BALKONAI - TERASOS:**
- Balkono / terasos bendras sutvarkymas ir išvalymas (įskaitant ir esančius baldus).

☐ **„Extra mile” valymas:**
- Nukalkinimas skalbyklės, indaplovės (spec. priemone).
- Papildymas indaplovės druska, blizgikliu (arba informavimas, jog trūksta).
- Vonios kilimėlių, čiužinio apsaugos išskalbimas.

NUOMA BUTO.LT

#2 Ar yra gaisrinis signalizatorius?

Gyvenamajame būste (kiekviename aukšte) turi būti įrengtas bent 1 autonominis dūmų signalizatorius.

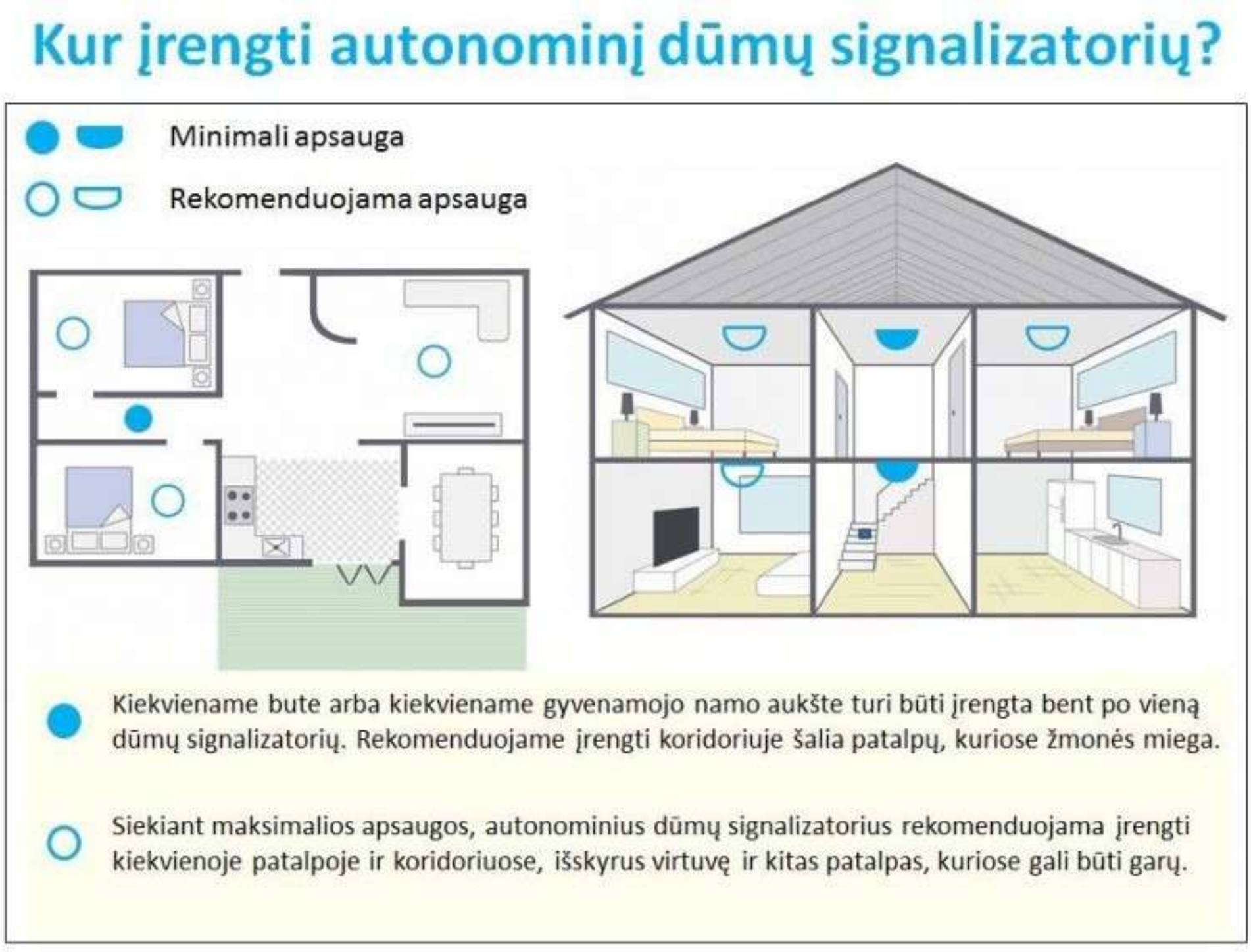


☑ **Rekomenduojama** juos įrengti lengvai prieinamose vietose, nes reikės periodiškai pakeisti elementus (dažniausiai keičiama kas 1 metus), patikrinti veikimą.

☒ **Nerekomenduojama** jų įrengti virtuvėje ar tose vietose, kur gali išsiskirti garai.

☑ **Nuvalykite dulkes nuo signalizatoriaus**, nes dulkės ir nešvarumai mažina signalizatoriaus jautrumą.

BAUDA už priešgaisrinės saugos reikalavimų pažeidimus (neturint autonominių dūmų signalizatorių) yra nuo 10 iki 70 Eurų.



Informacijos šaltinis: Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento informacija.

#3 Atnaujinkite baldų apsaugas

Kodėl verta klijuoti apsauginius lipdukus?



Apsaugo grindis ir sienas nuo subraižymo.

Apsauginius lipdukus priklijuokite visur, kur tik įmanoma, ir periodiškai juos atnaujinkite.

Rekomenduočiau palikti papildomą pakuotę (ar kelias) patiems nuomininkams.



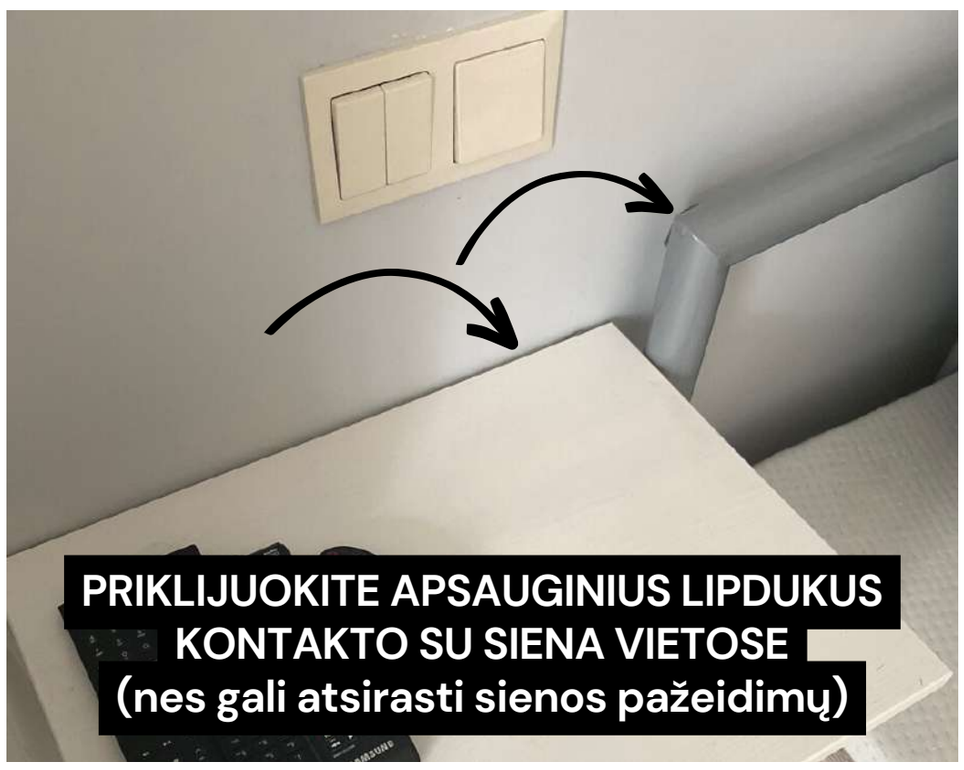
PRAKTINIS PAVYZDYS:





PRAKTINIS PAVYZDYS:







JUSTINOS REKOMENDACIJA

♥ Apsauginių lipdukų galite rasti IKEA parduotuvėje.

www.ikea.lt

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina



TRUMPAS FILMUKAS ČIA

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

#3 Pasirūpinkite apsauginiais kilimėliais

Kodėl verta dėti apsauginius kilimėlius?

Sudedant apsauginius baldų kilimėlius, ne tik išsaugosite baldų švarą, bet ir prailginsite jų tarnavimo laiką.



Kilimėlius būtinai sudėkite ten, kur bus laikoma šiukšlių dėžė, buitinė chemija, lauko batai bei virtuvės stalčiuose. Papildomai rekomenduojama turėti dvipusę lipnią juostelę, tai padės stabiliai priklijuoti šiuos kilimėlius



PRAKTINIS PAVYZDYS:





Tokio neišplaunamo pažeidimo galėjo ir nebūti, jei būtų patiestas apsauginis kilimėlis... Bet net kai yra neišplaunamai išpurvintas stalčius - galima patiesti tiesiog baltą apsauginį kilimėlį ir taip „pašvarinti" stalčių.



JUSTINOS KOMENTARAS

♥ **Apsauginių kilimėlių galite rasti IKEA parduotuvėje.**

www.ikea.lt

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

#4 Skalbimo mašiną ir indaplovę išplauti specialia valymo priemone

Kodėl verta tai daryti?



INDAPLOVIŲ NUOSĖDŲ VALIKLIS (~3 EUR)

Rekomenduojama **2 kartus per metus** išplauti **skalbimo mašiną ir indaplovę** (karščiausia programa) su specialia valymo priemone, nes:

- ☑ **Pasirūpinsite buitinės technikos ilgesniu tarnavimu.**
- ☑ **Naudojama valymo priemonė ištirpina užsilikusius riebalus,** dėl kurių atsiranda bakterijos ir nemalonus kvapas.



SKALBIMO MAŠINŲ VALIKLIS (~7 EUR)

Nuomininką būtina informuoti, jog **po skalbimo reikia palikti skalbyklės dureles / stalčiuką atvirą, nes taip išvengsite juodojo pelėsio atsiradimo.**

#5 Patikrinti, ar veikia ventiliacija vonioje (prevencija nuo pelėsio)



BALIKLIS (~2 EUR)

Kodėl verta tai daryti?

Tai apsaugo nuo pelėsio atsiradimo. Jei ventiliatoriaus nėra, **būtinai naujų gyventojų reikia paprašyti** dažnai laikyti atidarytas vonios duris (ypač po prausimosi).

Jei vis dėlto atsiranda juodasis pelėsis, jį reikėtų išnaikinti specialiomis priemonėmis.



SPECIALUS PELĖSIO VALIKLIS (~14 EUR)

NUSKENUOK IR PASKAITYK DAUGIAU PATARIMŲ, KAIP ŠALINTI PELĖSĮ:



Konkretūs daiktai yra tik rekomendacinio pobūdžio - galite rinktis ir tos pačios funkcijos kitų gamintojų prekes, tai tikrai nekeis esmės.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

#6 Išskalbti čiužinio apsaugą

Kodėl verta tai daryti?

Žmogus net miegodamas prakaituoja, tad net jei ir akivaizdžių dėmių nesimato - periodiškai reikia išvalyti čiužinį ar išskalbti apsauginį čiužinuką.



NEŠVARUS ČIUŽINYS - dažai pasitaikanti problema, kurią galima išspręsti:

☑ **iškviesti valymo profesionalus** (vidutinė čiužinio valymo kaina ~50 Eur);

☑ prevenciškai **naudoti čiužinio apsaugą** (kaina 15-50 Eur), kurią galima lengvai išskalbti kiekvieną kartą keičiantis nuomininkams.

❤ **Čiužinius ir minkštus baldus gerai valo:**

www.svarius.lt

#7 Atnaujinti dušo užuolaidą, kilimėlius



Kodėl verta tai daryti?

Tai padaryti reikia dėl higienos ir švaros įspūdžio potencialiems nuomininkams.

Didelius lovos užtiesalus, kilimus ar kt. galite išvalyti specializuotose valyklose arba kai kuriais atvejais net savitarnos skalbyklose.

Po kiekvieno nuomininko **rekomenduojama atnaujinti dušo užuolaidą ir kilimėlius (jei jie susidėvėję).**

TRUMPAS FILMUKAS ČIA

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

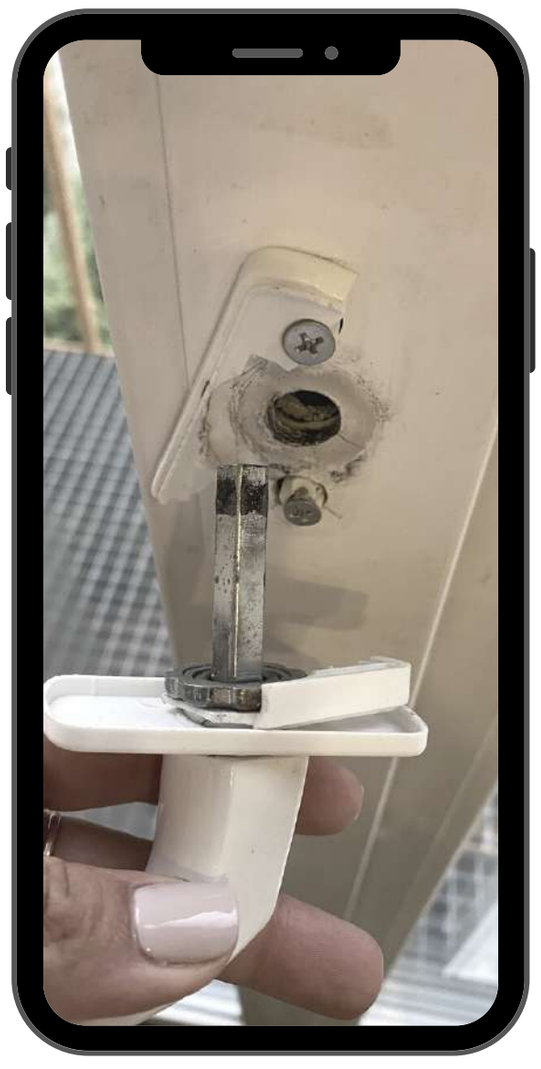




+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

#8 Patikrinti, ar nekliba rankenos (langų, durų ir spintelių)

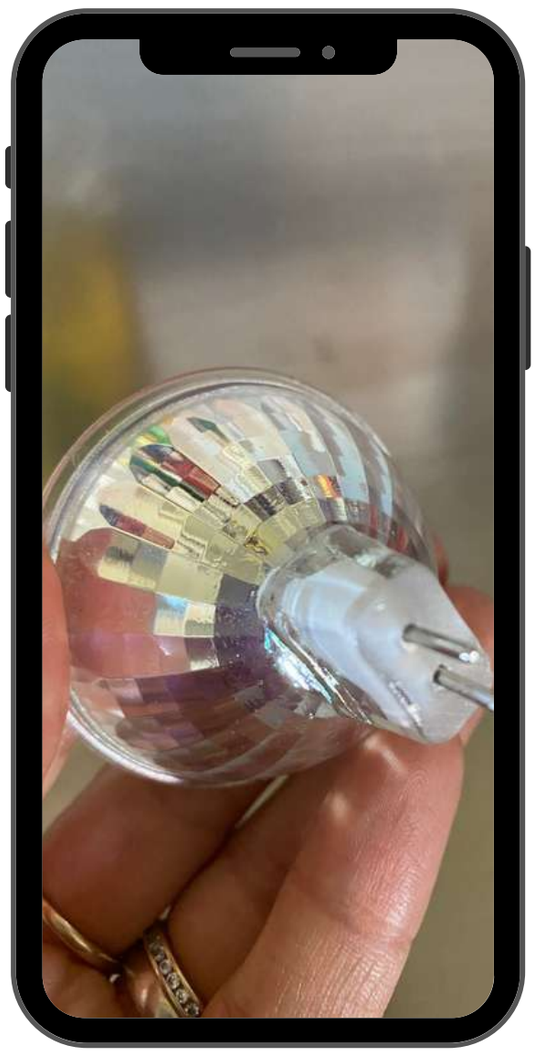
Kodėl verta tai daryti?



Rekomenduojama periodiškai patikrinti, ar nekliba langų, durų ir spintelių rankenos. **Jas būtina priveržti pastebėjus klibėjimą.**

Tai padės apsaugoti nuo didesnių sugadinimų ateityje, nes kartais mažas klibėjimas lemia vieno varžtelio pasimetimą ir tada ilgainiui visos rankenos keitimą.

#9 Patikrinti, ar veikia lemputės



Kodėl verta tai daryti?

Pasistenkite peržiūrėti, **ar visos lemputės veikia**.

Rekomenduojama naujiems gyventojams perduoti butą su visomis veikiančiomis lemputėmis. **Priimant būstą atgal, galėsite reikalauti nuomininko, jog būtų sudėtos visos veikiančios lemputės (arba išskaičiuoti pakeitimo išlaidas).**

Nuomos laikotarpiu **nebūtina keisti lempučių**, tai įprastai yra nuomininkų atsakomybė, kaip ir, pavyzdžiui, valymas.



JUSTINOS KOMENTARAS

❌ Kartais **savininkai pripratina nuomininkus** prie patogių dalykų (pvz., lempučių keitimo), tačiau ilgainiui **pavargsta**, o nuomininkai tuo patogiai naudojasi. Tad prieš "pripratindami" pagalvokite, ar norėsite tai daryti 1-3 metus.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

#10 Atlikti dujinio katilo profilaktinę patikrą (jei yra dujinis katilas)

Prieš perduodant nuomojamą butą / namą rekomenduojama atlikti **dujinio katilo profilaktinę** patikrą.



Kodėl verta tai daryti?

- ☑ Efektyviau veikia ir **mažiau mokama už šildymą.**
- ☑ **Ilginamas katilo tarnavimo laikas.**

⚠ **SVARBU: Nuomininką būtina supažindinti su naudojimo instrukcija** – paaiškinti, jog dujinio katilo veikimui yra būtina oro cirkuliacija (patalpoje būtinai turi būti nuolatos atidaryta orlaidė).

Rekomenduojama dar prieš nuomojant susitarti, jog nuomininkas (savo sąskaita) ne rečiau nei kas 1 metus atliktų profilaktinę katilo patikrą iškviečiant specialistą.
Meistro kontaktai dažniausiai nurodyti ant dujinio katilo patikros lipduko. Dažniausiai patikra atliekama prieš šildymo sezoną.



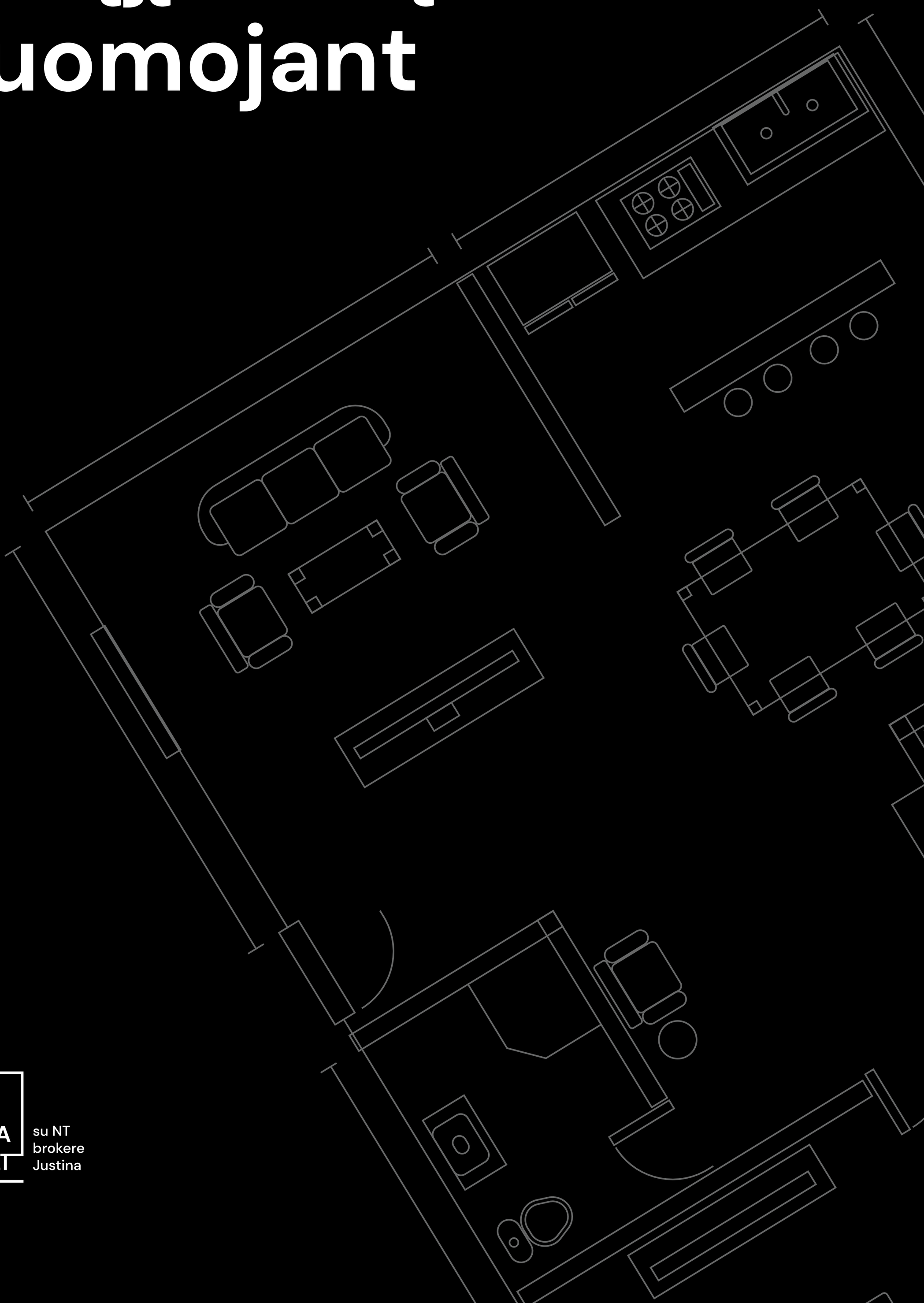
JUSTINOS KOMENTARAS

Esant dujiniam katilui dėl saugumo **rekomenduojama nupirkti SMALKIŲ DETEKTORIŲ (kaina ~ 25-50 Eur).**



+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

TOP 9 pirkiniai n-tąjį kartą nuomojant



NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina

TOP 9 prevencinių pirkinių sąrašas

PARUOŠTUKAS

Šie rekomenduojami pirkiniai padės ilgiau išsaugoti nuomojamą NT geresnės būklės ir padės išvengti konfliktų su nuomininkais.



☑ Baldų apsaugos - lipdukai. Jų niekada nebus per daug! Nepamirškite jų periodiškai pakeisti.



☑ Čiužinio apsauga. 100 % atsperkantis daiktas.



☑ Stalčių kilimėlis (labai praverčia prie šiukšlių dėžės, virtuvės stalčiuose, ar lentynose, kuriose bus laikomi batai).



☑ Dušo kabinos valiklis padės išsaugoti dušo kabinos stiklą nuo kalkių (papildomai reikia nupirkti kabliuką).



☑ Kabliukas dušo valikliui laikyti duše.



☑ Dūmų detektoriai. Naujuose namuose jie dažniausiai būna sumontuoti, tačiau senos statybos namuose retai būna, todėl reikia sumontuoti.



☑ Skalbimo mašinų valiklis.



☑ Indaplovių nuosėdų valiklis.



☑ Sienų kempinėlė "trintukas". Labai praverčia keičiantis nuomininkams.

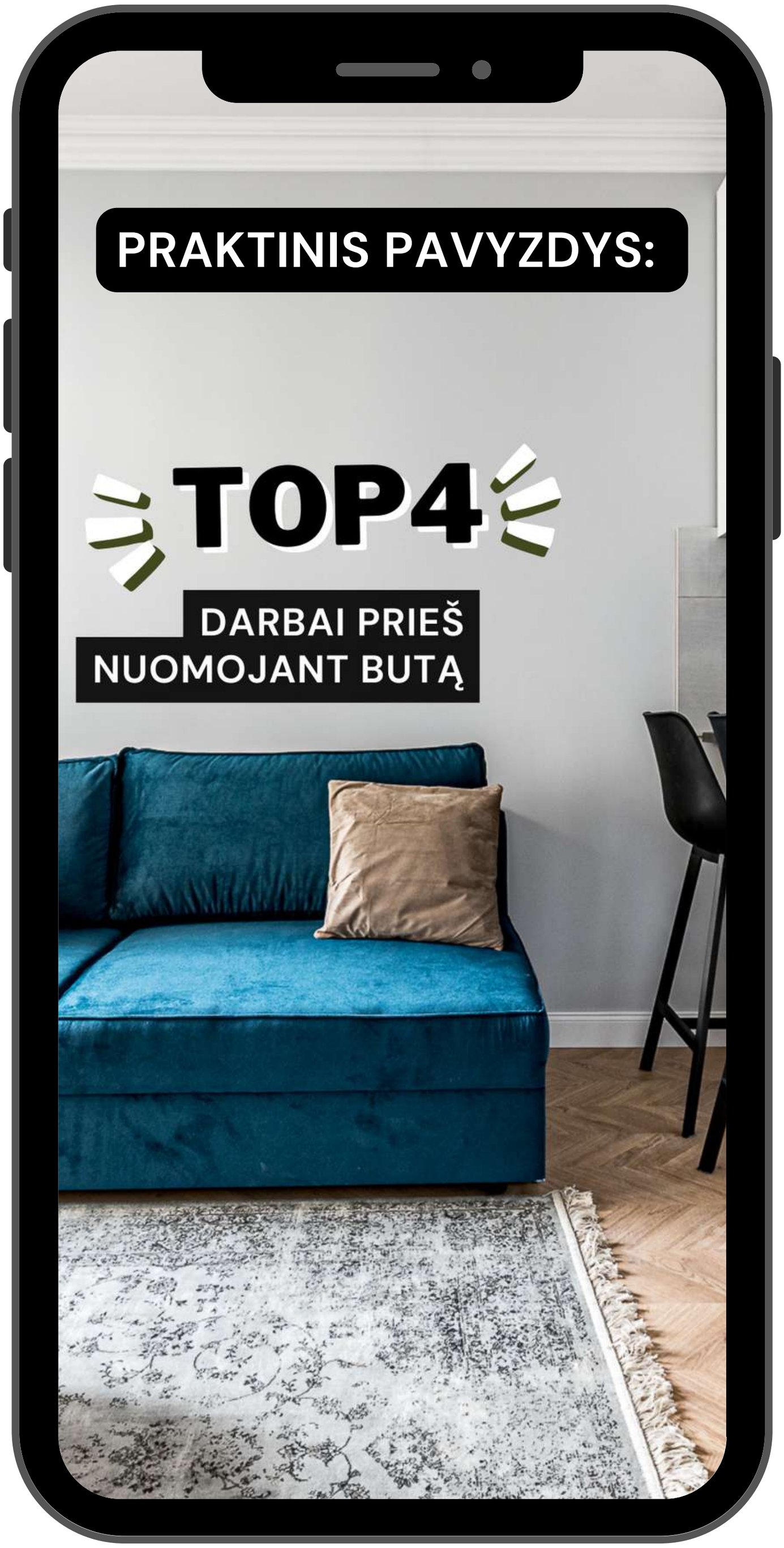
Pastaba: konkretūs daiktai yra tik rekomendacinio pobūdžio - **galite rinktis ir tos pačios funkcijos kitų gamintojų prekes, tai tikrai nekeis esmės.**



JUSTINOS KOMENTARAS

⚠ Tai labiausiai reikalinga ne naujiems gyventojams, bet Jums, t.y. **dėl turimo būsto ilgesnio ir geresnio tarnavimo.**

NUOMA BUTO.LT



NUSKENUOK IR PAŽIŪRĖK FILMUKĄ, KAIP PANAUDOTI PREVENCINES PRIEMONES

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Nesinori rinkti?
Atsipalaiduokite – padėsime.







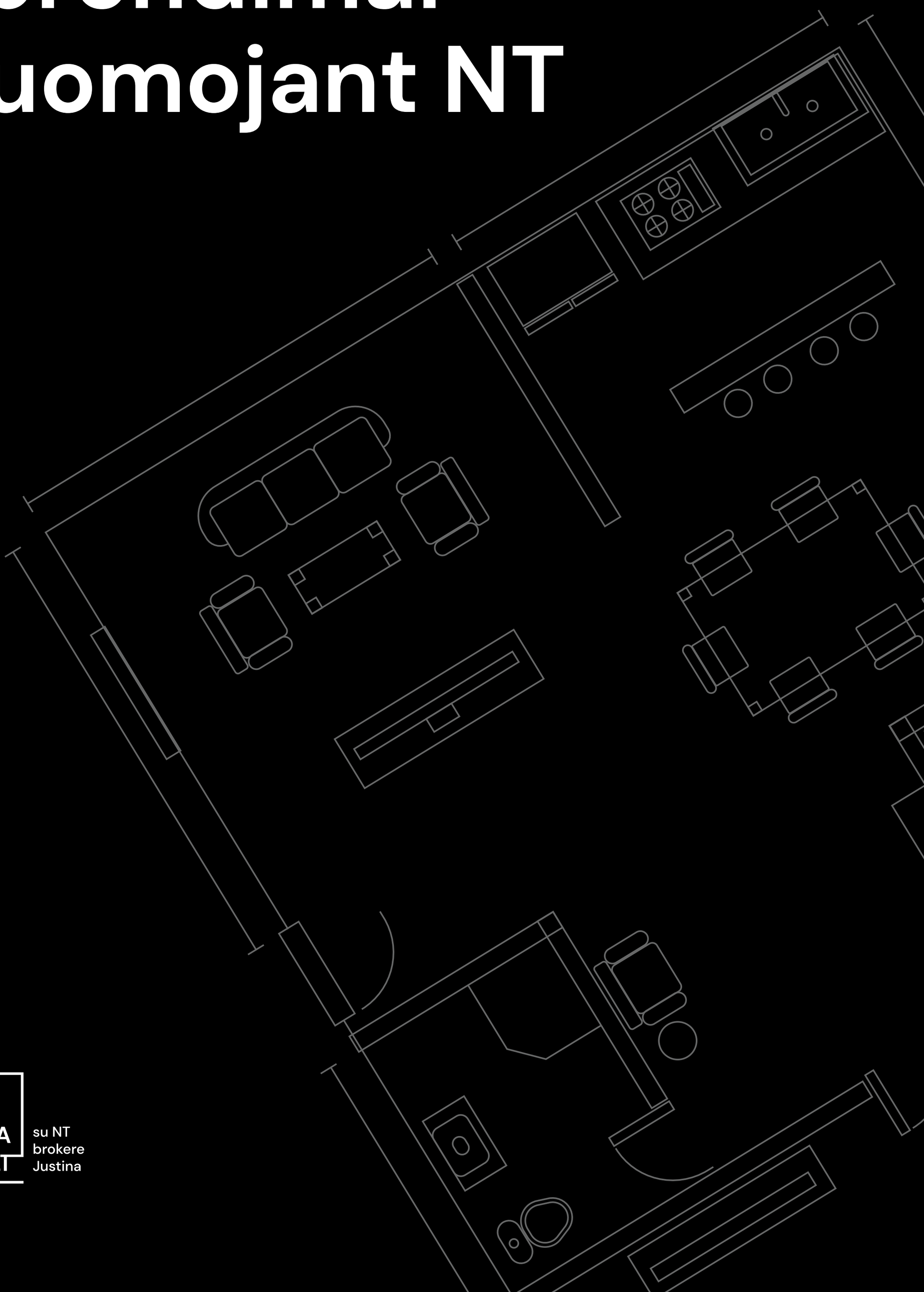


JUSTINOS KOMENTARAS

Suprantama, jog **ne visada paprasta patiems įsigyti šiuos daiktus**, todėl **galite tiesiog užsisakyti sukomplektuotą paketą** arba tapti mūsų klientais ir mes juos surinksime individualiai Jums, o Jums beliks tik sumokėti.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Dažniausios problemos ir jų sprendimai nuomojant NT



NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina

Dažniausiai pasitaikančios problemos ir jų sprendimai

PARUOŠTUKAS

BUITINĖS PROBLEMOS (dažnai pasitaiko):

- ☑ Netvarkingas butas (reikia generalinio valymo)
- ☑ Nešvari orkaitė, kaitlentė
- ☑ Nešvari dušo kabina / vandens maišytuvai / WC
- ☑ Atsirado juodasis palėsis (dažniausiai vonioje, prie langų)
- ☑ Nešvarūs čiužiniai
- ☑ Sulaužyti šaldiklių stalčiai, šaldytuvų detalės
- ☑ Neveikiančios lemputės

KITOS PROBLEMOS (retai pasitaiko):

- ☑ Nelaiku mokamas nuomos mokestis
- ☑ Nelaiku mokami komunaliniai mokesčiai
- ☑ Bloga komunikacija, neperskambina, neatrašo į žinutes
- ☑ Reikalauja nuolatinio dėmesio (pvz., lempučių keitimas)
- ☑ Nesutaria su kaimynais
- ☑ Triukšmaujama
- ☑ Atsirado tarakonai, graužikai



JUSTINOS KOMENTARAS

⚠ Žydų patarlė sako, jog **jei problemą galima išspręsti pinigais, tai ne problema, o išlaidos.** Reikia nepamiršti, jog NT nuoma yra verslas. Verslas visada turi rizikos. Šiuo atveju **riziką galite sumažinti iki minimumo apdraudžiant nuomojamą NT, atsirenkant gerus nuomininkus ir periodiškai bendraujant su nuomininku.**

NUOMA BUTO.LT

BUITINĖS PROBLEMOS (dažnai pasitaiko):

PROBLEMA	SPRENDIMAS
Netvarkingas butas (reikia generalinio valymo)	1. Jau pradžioje nuomos sutartyje numatyti valymo mokestį pasibaigus nuomos sutarčiai. 2. Pakartotinai nuomininkui išvalyti (pasakant, kas negerai). 3. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).
Nešvari orkaitė, kaitlentė	1. Pakartotinai nuomininkui išvalyti. 2. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).
Nešvari dušo kabina/ vandens maišytuvai/ WC	1. Pakartotinai nuomininkui išvalyti. 2. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).
Atsirado juodasis palėsis (dažniausiai vonioje, prie langų)	1. Paprašyti nuomininko sutvarkyti. 2. Sutvarkyti patiems savininkams (jei įmanoma). 3. Iškviesti meistrą.
Nešvarūs čiužiniai	1. Jau pradžioje pasirūpinti tokios problemos prevencija – nupirkti čiužinio apsauga (~ 15-50 Eur) ir dažniausiai šios problemos pavyks išvengti, o nuomininkui keičiantis ją tereikės išskalbti. 2. Pakartotinai nuomininkui išvalyti. 3. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).
Sulaužyti šaldiklių stalčiai, šaldytuvų detalės	1. Paprašyti nuomininko sutvarkyti (jei įmanoma). 2. Užsakyti iš gamintojų (ar dėvėtos buitinės technikos įmonių) sulaužytas dalis. 3. Tartis dėl kompensacijos (kartais naudinga, jei pažeidimas neryškus ir nevertas pakeitimo). Nepamirškite, jog net ir mažas pažeidimas veda prie gilėjančios naudojimo problemos ateityje, tad ateityje vis tiek reikės keisti.
Perdegusios lemputės	1. Paprašyti nuomininko pakeisti (jei buvo perduotos veikiančios lemputės). 2. Iškviesti elektriką pakeisti. 3. Pakeisti patiems savininkams ir išskaičiuoti šią sumą iš užstato. 4. Tartis dėl kompensacijos.

NUOMA
BUTO.LT

Netvarkingas butas (reikia generalinio valymo)

SPRENDIMAS:

1. Jau pradžioje nuomos sutartyje numatyti valymo mokestį pasibaigus nuomos sutarčiai.
2. Pakartotinai nuomininkui išvalyti (pasakant, kas negerai).
3. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).

Rekomenduojama dar pradžioje susitarti su nuomininku (ir sutartyje nusimatyti), jog **perduodant butą atgal būtų atliktas generalinis valymas (arba tam numatyti baudą, lygią valymo kainai).**

KAIP ATSIMINTI, AR BUVO PERDUOTAS ŠVARUS BUTAS?

Švaros supratimas yra subjektvus kiekvienam, todėl rekomenduojama:

- padaryti fotofiksaciją;
- naudoti švaros atmintines pradžioje fiksuojant perduodamo buto švarą; prieš priimant atgal butą pradžioje pildytą atmintinę nusiųsti nuomininkui;
- informuoti, ko tikimasi atsiimant butą (arba kitaip "kaip atgauti užstatą").

Taip nuomos termino pabaigoje galima pagrįstai tikėtis, jog atgausite tokios pačios švaros lygio butą atgal ar bent jau galėsite to reikalauti.



NUSKENUOK IR PAŽIŪRĖK, KOKIAS KLAIDAS DAŽNIAUSIAI DARO SAVININKAI PRIIMDAMI BUTUS?

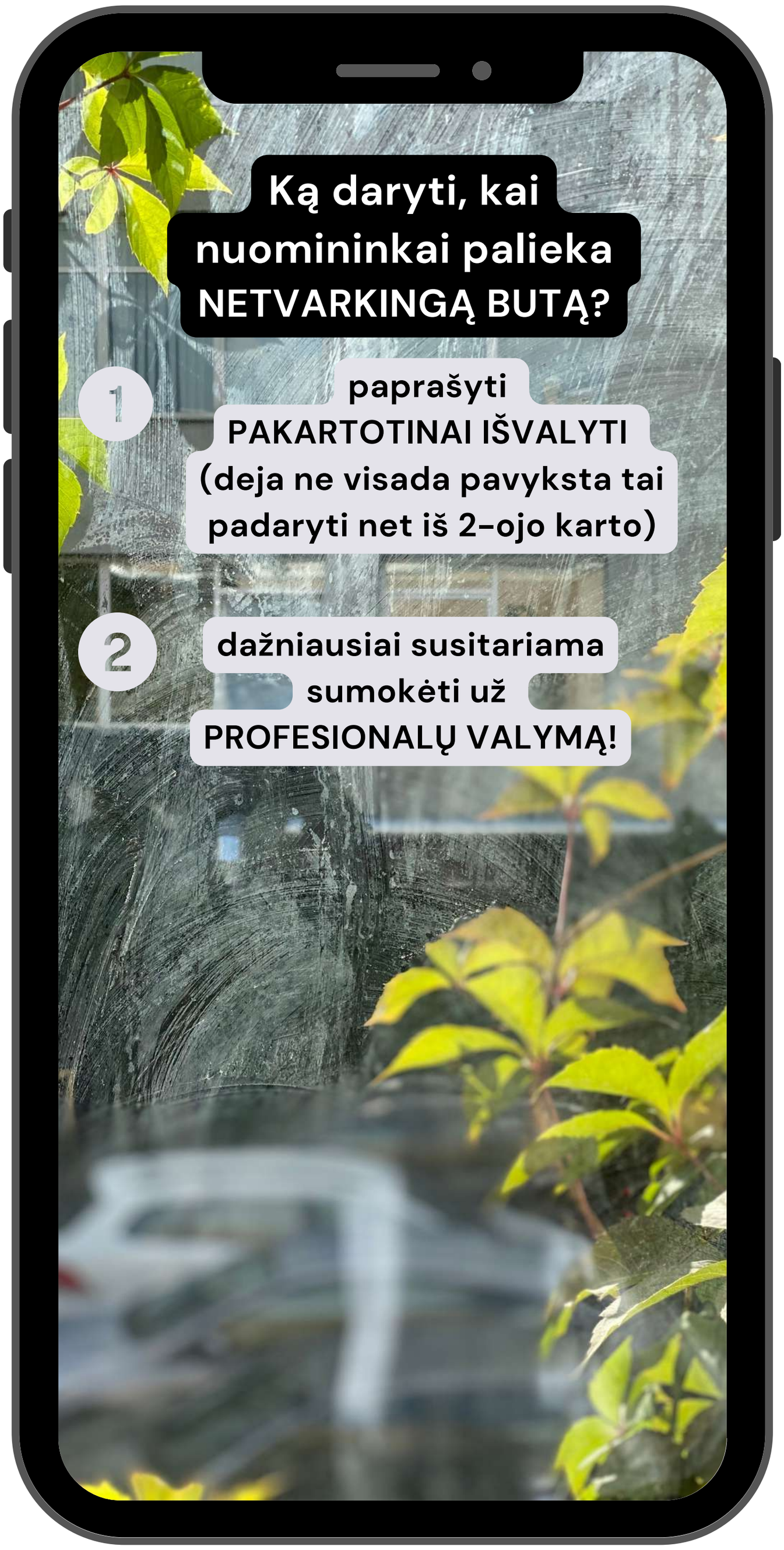
+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina



„Tris dienas valėme butą po buvusių gyventojų iki kol pagaliau galėjome patys atsikraustyti. Nenorime to kartoti.“

– taip dažnai komentuoja nuomininkai, kurie prieš tai nuomojosi nevarkingus butus.

JUSTINA ZABARAUSKIENĖ





JUSTINOS KOMENTARAS

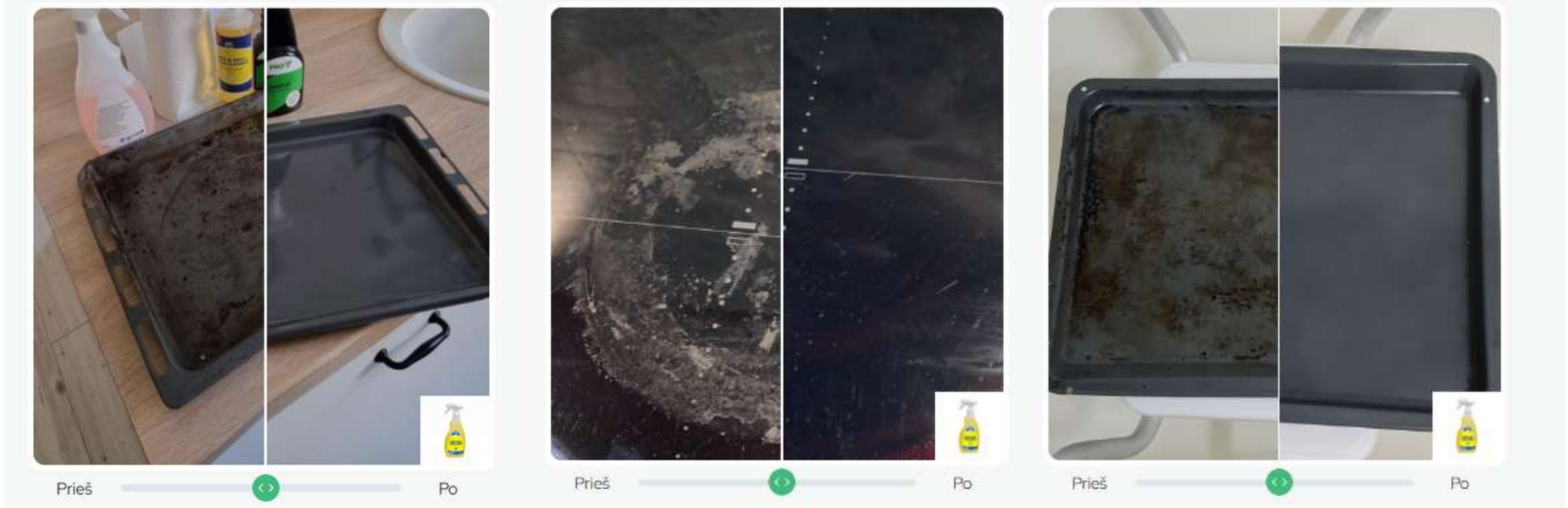
👀 Jei matote, jog nuomininkas nespėja tvarkytis - galite **pasiūlyti periodines valymo paslaugas arba būtinai numatyti nuomos sutartyje generalinį valymą kas 3-4 mėnesius.**

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Nešvari orkaitė, kaitlentė

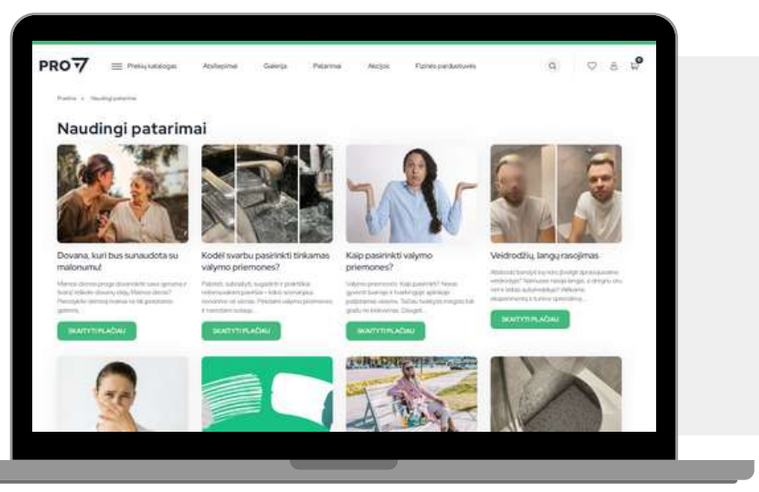
SPRENDIMAS:

1. Pakartotinai nuomininkui išvalyti.
2. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).



Rekomenduojama profesionali buitinė chemija:





Daug patarimų valymui su konkrečiais pavyzdžiais prieš ir po bei profesionalios buitinės chemijos galite įsigyti čia:



JUSTINOS KOMENTARAS

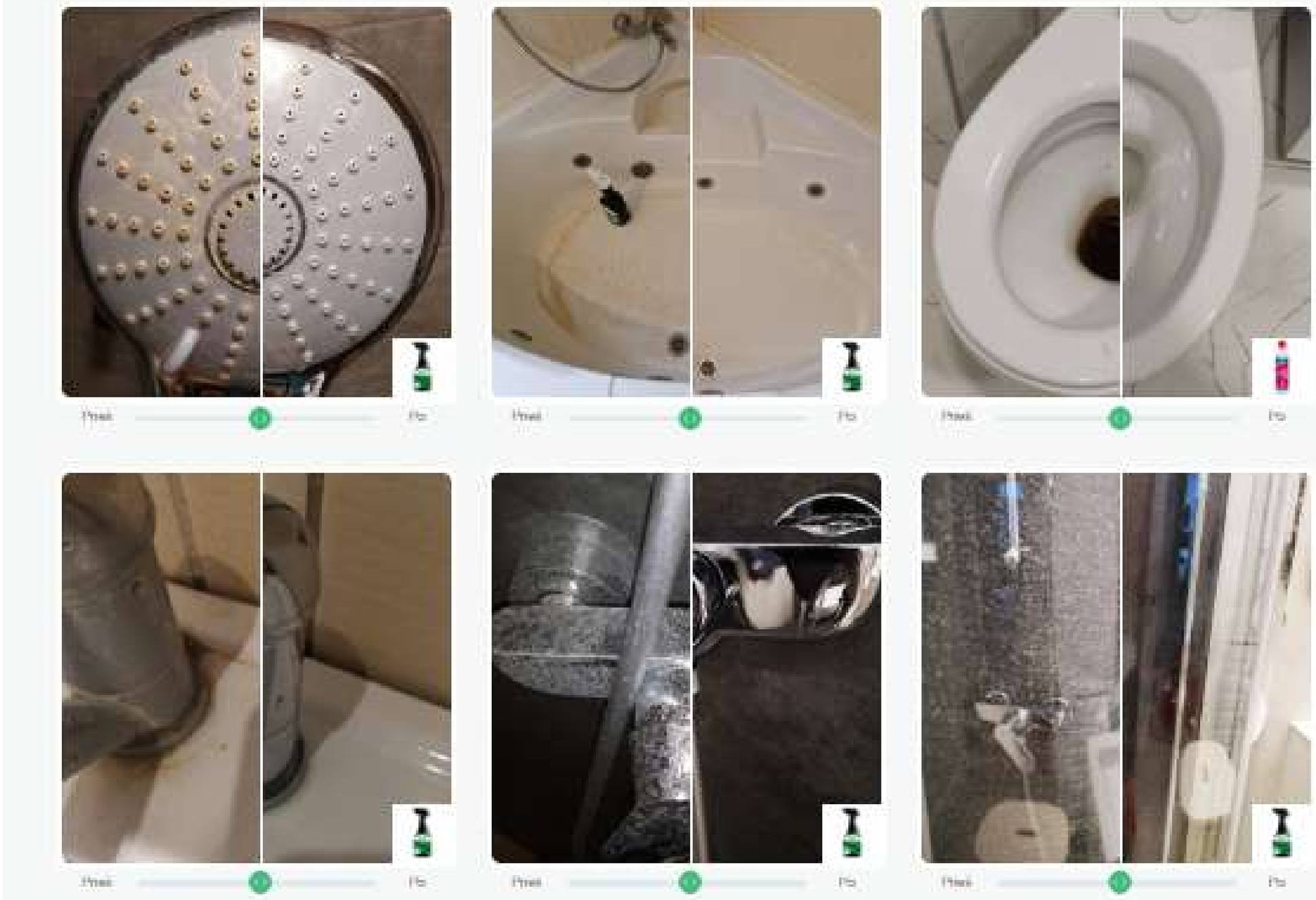
📸 Pasitaiko kartais ginčų, jog „valiau 3 dienas - niekaip nenusivalo" arba „buvo perduota nešvariai", tad siekiant išvengti tokių „patogių teiginių" ateityje, **reikėtų nufotografuoti orkaitę (ar kitas problemines vietas) iš arčiau (išorės ir vidaus) ir (papildomai) pasižymėti apie tai perdavimo akte.**

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Nešvari dušo kabina / vandens maišytuvai / WC

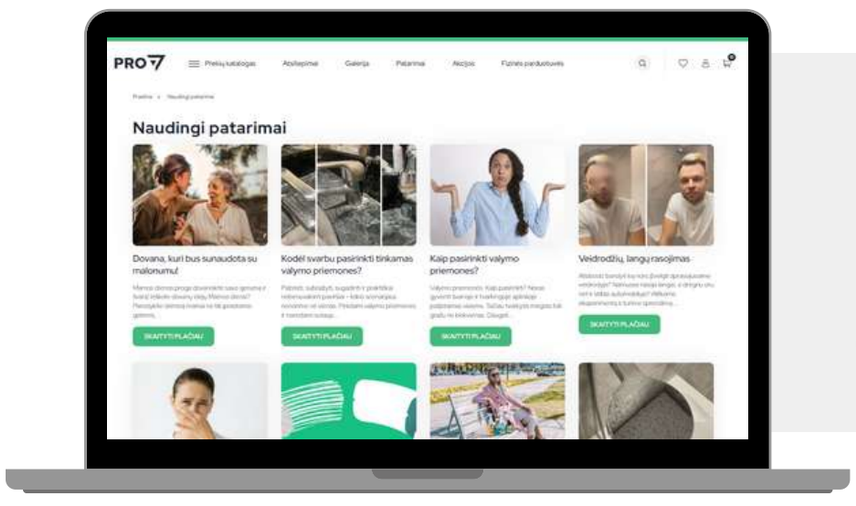
SPRENDIMAS:

1. Pakartotinai nuomininkui išvalyti.
2. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).



Rekomenduojama
profesionali buitinė chemija:





Daug patarimų valymui su konkrečiais pavyzdžiais prieš ir po bei profesionalios buitinės chemijos galite įsigyti čia:

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Atsirado palėsis

SPRENDIMAS:

1. Paprašyti nuomininko sutvarkyti
2. Sutvarkyti patiems savininkams (jei įmanoma)
3. Iškviesti meistrą (nes kartais reikia keisti visą silikoną)

KAIP IŠVALYTI PELĖSĮ?

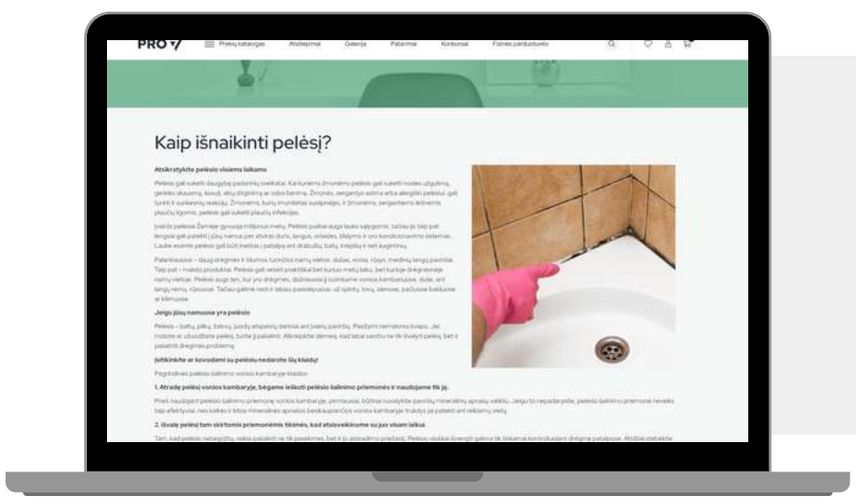




1. **Jei pelėsio nedaug,** galima jį lengvai išnaikinti. Pavyzdžiui, pasinaudoti „buitiniu naikinimo receptu", kuomet užpurškiamas paprastas baliklis, pvz., ACE. Pradžioje to dažnai užtenka ir periodiškai stebint bei vėdinant pelėsis nebeatsiranda.
2. **Jei pelėsis yra labai išplitęs,** rekomenduojama naudoti profesionalią buitinę chemiją.







Daug patarimų valymui su konkrečiais pavyzdžiais prieš ir po bei profesionalios buitinės chemijos galite įsigyti čia:



JUSTINOS KOMENTARAS

⚠ **Pelėsio atsiradimą dažniausiai sąlygoja prasta ventiliacija.** Todėl reikėtų būtinai periodiškai apžiūrėti nuomojamas patalpas ar paklausti nuomininko. **Jei pastebėjote - būtinai paprašykite nuomininko daugiau vėdinti patalpas arba įstatykite ventiliatorių su drėgmės lygio matuokliu.**

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Nešvarūs čiužiniai

SPRENDIMAS:

1. Jau pradžioje pasirūpinti tokios problemos prevencija - nupirkti čiužinio apsauga (~ 15-50 Eur) ir dažniausiai šios problemos pavyks išvengti, o nuomininkui keičiantis ją tereikės išskalbti.

2. Pakartotinai nuomininkui išvalyti.

3. Užsakyti profesionalų valymą (nuomininko sąskaita).



KAIP ATSIMINTI, AR BUVO PERDUOTAS ŠVARUS ČIUŽINYS?

padaryti fotofiksaciją;

naudoti švaros atmintines pradžioje fiksuojant perduodamo čiužinio švarą;

informuoti, ko tikimasi atsiimant butą atgal (arba kitaip „kaip atgauti užstatą").

TRUMPAS FILMUKAS, KAIP PAPRASTAI UŽDĖTI ČIUŽINIO APSAUGĄ.





JUSTINOS KOMENTARAS

♥ Čiužinius ir minkštus baldus gerai valo: **www.svarius.lt**

♥ Geri apsauginiai čiužiniai Vilniuje yra IKEA arba KURIMA parduotuvėse, kuriose galite pasirinkti pagal norimą kainą ir reikiamus čiužinio matmenis.

www.kurima.lt

www.ikea.lt

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Sulaužyti šaldiklių stalčiai, šaldytuvų detalės

SPRENDIMAS:

1. Paprašyti nuomininko sutvarkyti (jei įmanoma).

2. Užsakyti iš gamintojų (ar dėvėtos buitinės technikos įmonių) sulaužytas dalis.

3. Tartis dėl kompensacijos (kartais naudinga, jei pažeidimas neryškus ir nevertas pakeitimo).

Nepamirškite, jog net ir mažas pažeidimas veda prie gilėjančios naudojimo problemos ateityje, tad ateityje vis tiek reikės keisti.





Dažnai šaldytuvuose būna užsilikęs maisto produktų kvapas.... Jį lengvai sugeria malta kava.

Palikite išbertą indelyje kavą ir atidarius šaldytuvą pajausite neutralų arba kavos aromatą.



JUSTINOS KOMENTARAS

📢 Dažniausiai šaldiklių stalčiai lūžta dėl prišalimo. **Todėl svarbu dar perduodant butą įspėti nuomininkus, jog reikia periodiškai atitirpinti šaldiklį.** To nepadarius – šaldiklio stalčiai prišąla ir kai bandoma juos stipriau atidaryti – įskyla ar sulūžta.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Sulaužyti šaldiklių stalčiai, šaldytuvų detalės

SPRENDIMAS:

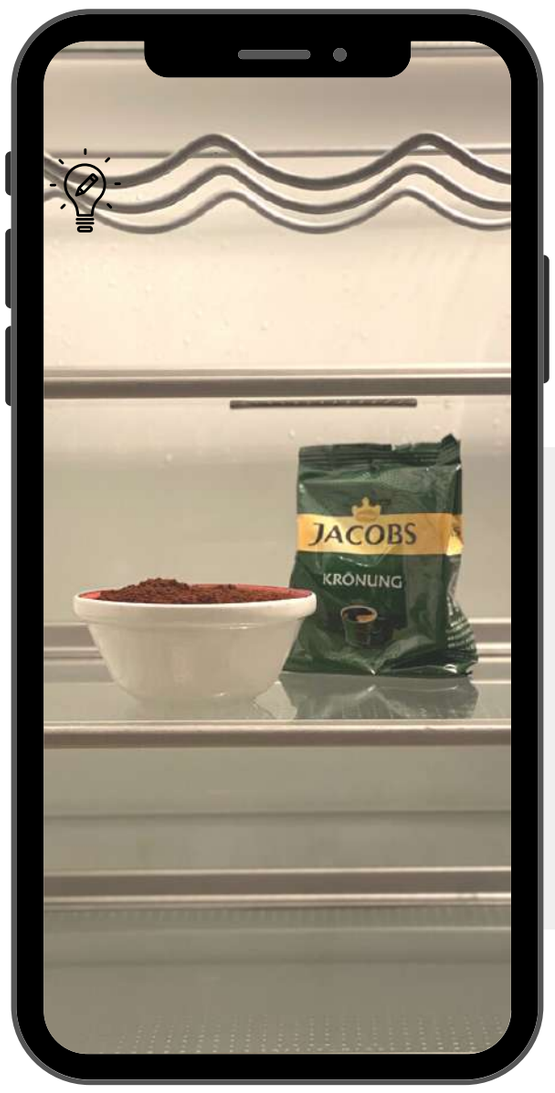


1. Paprašyti nuomininko sutvarkyti (jei įmanoma).

2. Užsakyti iš gamintojų (ar dėvėtos buitinės technikos įmonių) sulaužytas dalis.

3. Tartis dėl kompensacijos (kartais naudinga, jei pažeidimas neryškus ir nevertas pakeitimo).

Nepamirškite, jog net ir mažas pažeidimas veda prie gilėjančios naudojimo problemos ateityje, tad ateityje vis tiek reikės keisti.



Dažnai šaldytuvuose būna užsilikęs maisto produktų kvapas.... Jį lengvai sugeria malta kava.

Palikite išbertą indelyje kavą ir atidarius šaldytuvą pajausite neutralų arba kavos aromatą.



JUSTINOS KOMENTARAS

📢 Dažniausiai šaldiklių stalčiai lūžta dėl prišalimo. **Todėl svarbu dar perduodant butą įspėti nuomininkus, jog reikia periodiškai atitirpinti šaldiklį.** To nepadarius – šaldiklio stalčiai prišąla ir kai bandoma juos stipriau atidaryti – įskyla ar sulūžta.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Perdegusios lemputės

SPRENDIMAS:

1. Paprašyti nuomininko pakeisti (jei buvo perduotos veikiančios lemputės).

2. Iškviesti elektriką pakeisti.

3. Pakeisti patiems savininkams ir išskaičiuoti šią sumą iš užstato (jei įmanoma).

4. Tartis dėl kompensacijos.

Kartais nuomos sutartyse numatoma, jog **jei paliekamos perdegusios lemputės, skaičiuojamas pakeitimo mokestis 20 Eur/vnt. (arba daugiau, jei kviečiamas elektrikas).** Pirmenybę visada rekomenduojama teikti nuomininkui pačiam pakeisti, nes taip paprasčiau ir išvengiama papildomo apmokestinimo.





GREITAI LAISVĄ ELEKTRIKĄ (AR KITĄ MEISTRĄ) GALITE RASTI WWW.PORTALPRO.LT

Dažnai naudojamės šio portalo meistrų paslaugomis, nes galima susitarti dėl greitos pagalbos, patikimumo ir gerų kainų smulkiems darbams (pvz., skalbyklės taisymas, vienos sienos tvarkymas ir pan.)



JUSTINOS KOMENTARAS

💡 Pradžioje perduodant butą nusifotografuokite ar užfiksuokite raštu, jei kažkurios lemputės neveikia. Tokiu atveju bus lengviau prisiminti.

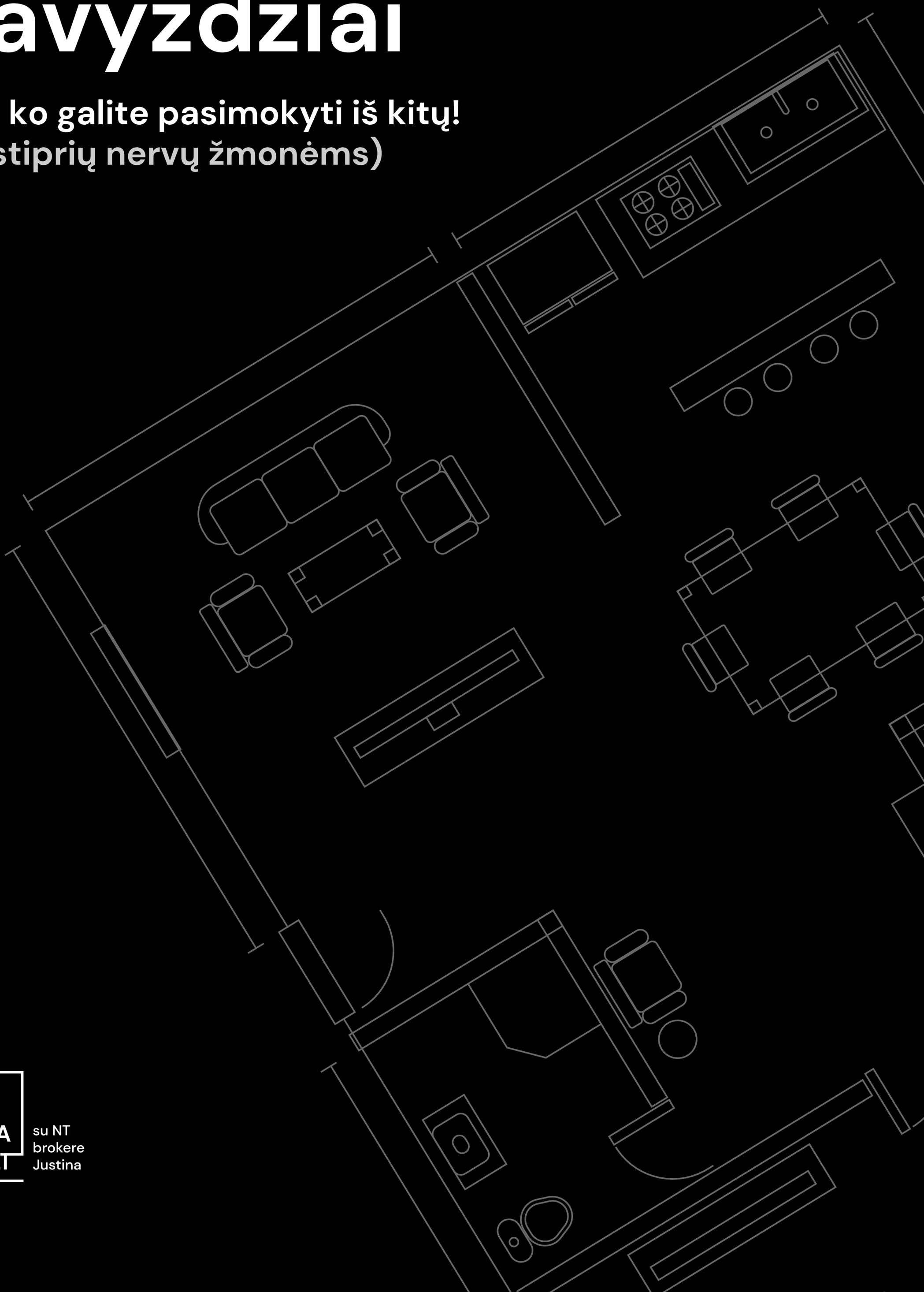
+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

KITOS PROBLEMOS (retai pasitaiko):

PROBLEMA	SPRENDIMAS
Vėluojama mokėti nuomos mokestį	Kalbėtis ir priminti apmokėti, jei nuolat vėluojama rekomenduojama ieškoti kitų nuomininkų. Jei bus pradelstas 1 mėnesio mokėjimas, tuomet vėliau išsireikalauti skolą gali būti labai sudėtinga. Geriau pasitarkite su specialistu ar sudėliokite patogų įmokų planą (pagal gaunamą atlyginimą ir pan.).
Nelaiku mokami komunaliniai mokesčiai	Dažniausiai tai nutinka, nes nesuprantama, kiek kam ir kur sumokėti, todėl svarbu aiškiai ir suprantamai padaryti komunalinių mokesčių mokėjimus. Vilniuje sumokėti komunalinius mokesčius tikrai sudėtinga, ypač jei tą darai pirmus kartus. Rekomenduojama pasirinkti patogiausią komunalinių mokesčių mokėjimo būdą: 1. Savininkas suskaičiuoja, o nuomininkas sumoka savininkui. 2. Nuomininkas moka per www.vienasaskaita.lt platformą. 3. Taikomas fiksuotas komunalinių mokesčių mokestis.
Bloga komunikacija, neperskambina, neatrašo į žinutes	Retai, bet pasitaiko. Būtinai reikia turėti atsarginius artimo žmogaus kontaktus (pradžioje pasižymėkite) ir FB Messenger'io kontaktus.
Reikalauja nuolatinio dėmesio	Reikėtų tiesiog nubrėžti aiškias ribas (pvz., kad šviestuvų lemputes pasikeistų pats nuomininkas).
Nesutaria su kaimynais	Jei gaunate nusiskundimų iš kaimynų, būtinai pasikalbėkite su abejomis pusėmis ir jų išklausykite. Tikrai ne visada kaimynai teisūs, todėl parodyti dėmesį sprendžiant klausimus verta.
Triukšmaujama	Nuomos sutartyje verta įtraukti punktą dėl viešosios tvarkos pažeidimų, pvz.: „Nuomotojas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį nepasibaigus Nuomos terminui, jei Nuomotojas gauna pranešimą iš Policijos ar kitos viešosios tvarkos institucijos dėl viešosios tvarkos pažeidimo(ų).".
Atsirado tarakonai, graužikai	Stebėti higieną, atlikti dezinfekciją. Jei apie tarakonus žinoma iš anksčiau - būtina atlikti dezinfekciją (ji tikrai dažnai padeda) ir informuoti nuomininką prieš įsikraustant.

Tikrosios istorijos ir pavyzdžiai

arba ko galite pasimokyti iš kitų!
(tik stiprių nervų žmonėms)



NUOMA BUTO.LT

su NT brokere Justina



“Common sense is not so common.”

FRANÇOIS-MARIE AROUET

arba

„savaime suprantami dalykai nėra kiekvienam savaime suprantami.“

SITUACIJA:

Paliktas nevalytas butas.

SPRENDIMAS:

- ☑ Iš užstato išskaičiuotas valymo mokestis (kuris buvo sutartas jau pradžioje).
- ☑ Valytoja kitą dieną profesionaliai išvalė.
- ☑ Po valymo butas perduotas kitiems nuomininkams.



SITUACIJA:

Paliktas nešvarus šaldytuvas su durelėse esančiu juoduoju pelėsiu.

SPRENDIMAS:

- ☑ Išvalyta generalinio valymo metu, tačiau šiek tiek pajuodavimų liko – ši vieta pilnai neišsivalė. Tokiam valymui reikia tikrai specialių priemonių ir žinių.



VALYMO PASLAUGAS GALITE UŽSISAKYTI:

1. **Tvarkymo paslaugos** ir patogi **kainos skaičiuoklė**: **www.mud.lt**

2. Susirasti **Facebook valymo paslaugų grupėse:**



+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

SITUACIJA:

Įdaužta siena (daugiau nei natūralus nusidėvėjimas), paliktas nevalytas butas.



SPRENDIMAS:

- ☑ Paskaičiuota žala dėl sienos tvarkymo ir perdažymo.
- ☑ Iš užstato išskaičiuotas valymo mokestis (kuris buvo sutartas jau pradžioje).
- ☑ Valytoja profesionaliai išvalė ir butas perduotas kitiems nuomininkams.

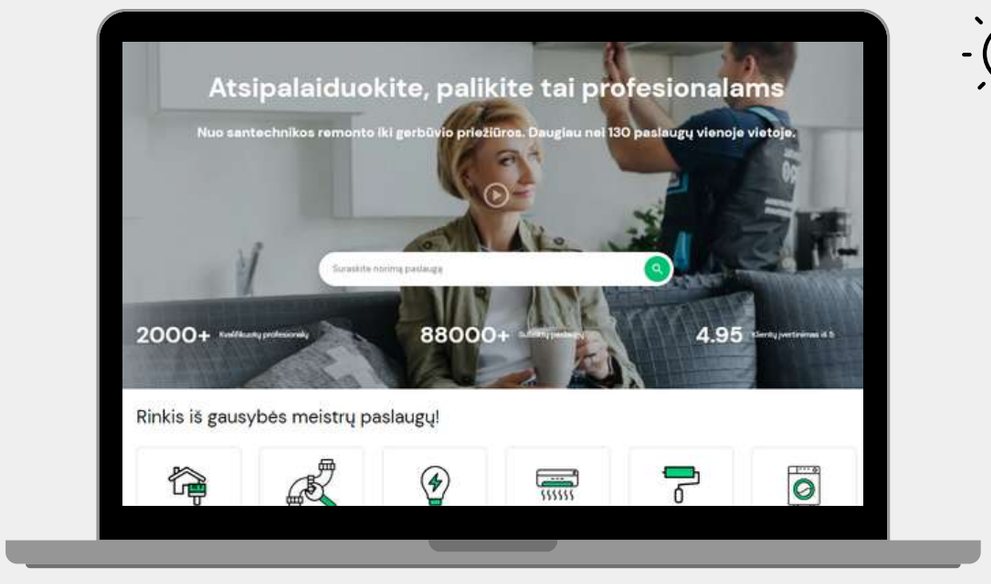
SITUACIJA:

Perdavimo atgal metu dušas leidžia vandenį.



SPRENDIMAS:

- ☑ Tai natūralus nusidėvėjimas ir gumyčių ar dušo galvos pakeitimo išlaidos teko savininkui.



GREITAI LAISVĄ SMULKIŲ DARBŲ MEISTRĄ GALITE RASTI:

www.portalpro.lt

Šiame portale galima susitarti dėl greitos pagalbos, patikimumo ir gerų kainų smulkiems darbams (pvz., skalbyklės taisymas, vienos sienos tvarkymas ir pan.).

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

SITUACIJA:

Sulaužytos (neremontuotinai) baro kėdės.



SPRENDIMAS:

- ☑ Nuomininkai uoliai tvirtino, jog perduodant jau buvo blogos ir pirmą savaitę sulūžo, nors apie tai neinformavo visus metus gyvendami... Diskusija ilgai nesitęsė. Užsakytos naujos kėdės.
- ☑ Pakeitimo ir pristatymo išlaidos išskaičiuotos iš užstato.

SITUACIJA:

Paliktas nešvarus čiužinys.



SPRENDIMAS:

- ☑ Užsakytos čiužinio valymo paslaugos (nuomininko sąskaita).

Rekomendacija:
Šios situacijos galėjo ir nebūti, jei būtų buvusi čiužinio apsauga. Todėl buvo papildomai nupirkta čiužinio apsauga, kad ateityje išvengti tokių nepatogumų (savininko sąskaita).

GERAI ČIUŽINIUS, MINKŠTUS BALDUS IR KILIMUS VALO:

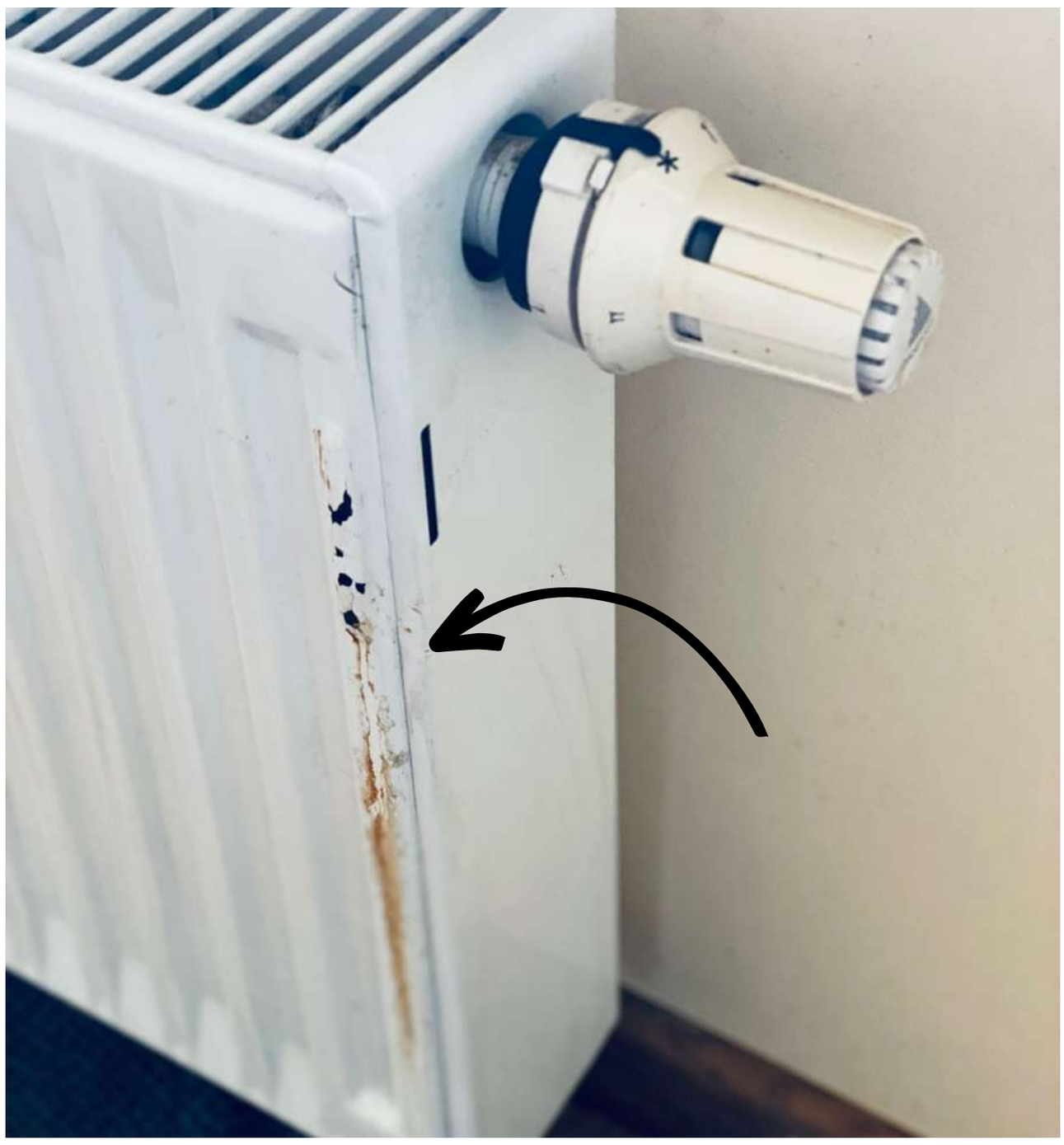
www.svarius.lt

ŠVARIUS
MES ŠVARĄ

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

SITUACIJA:

Pažeistos grindys išbėgus vandeniui dėl prarūdijusio radiatoriaus. Nuomininkas nepastebėjo, nes šalia buvo stalas.



SPRENDIMAS:

- ☑ Gauta draudimo išmoka dėl grindų ir radiatoriaus sutvarkymo.

SITUACIJA:

Įtempiamų lubų įplėšimas.

SPRENDIMAS:

- ☑ Pakeistos visos kambario lubos naujai (medžiagos + darbas), ši žala išskaičiuota iš užstato.



+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

SITUACIJA:

Pažeista durų stakta (neaiški priežastis, tačiau tai nėra natūralus nusidėvėjimas per 1 metus).



SPRENDIMAS:

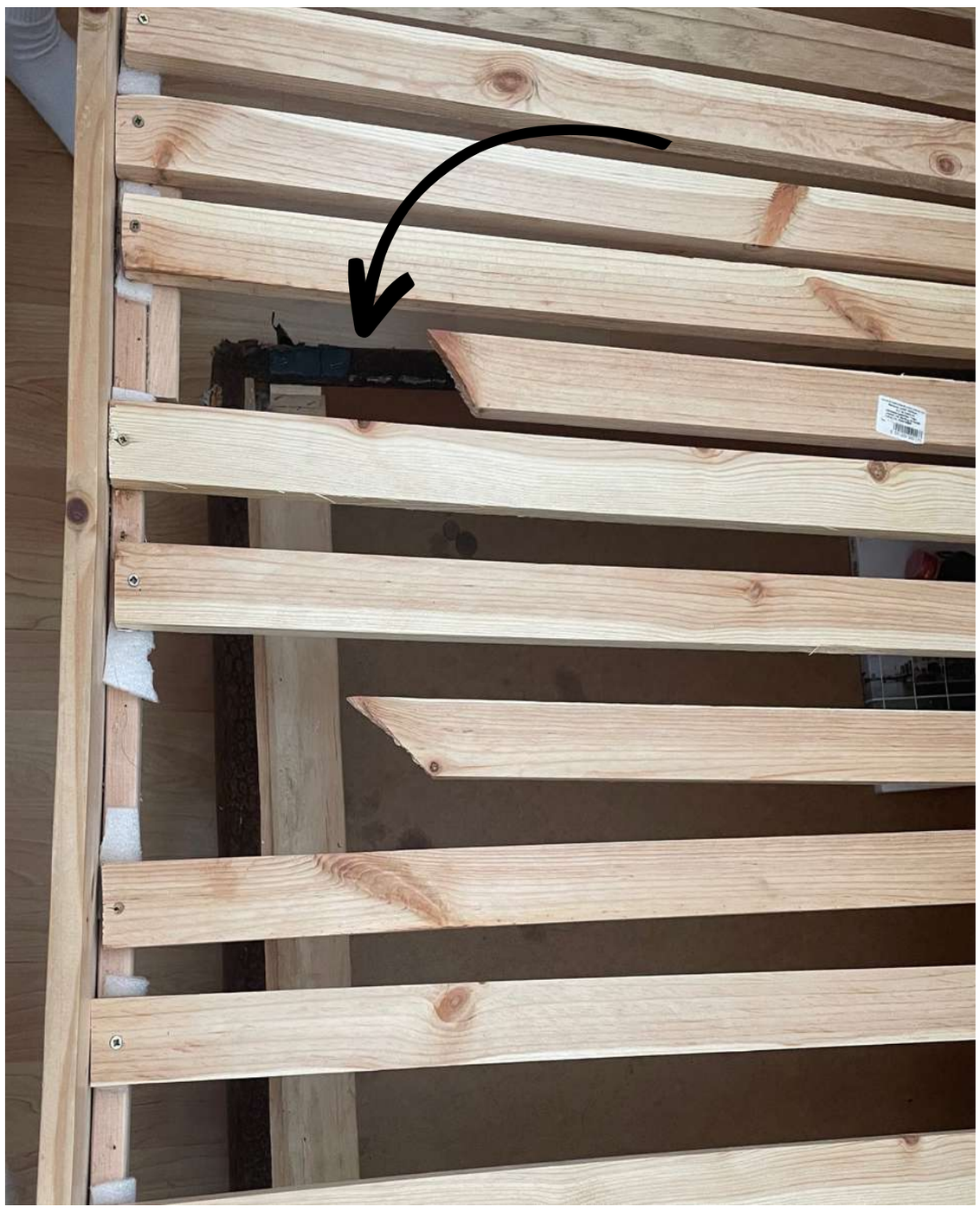
- ☑ Susitarta dėl piniginės kompensacijos savininkui.
- ☑ Nekeista ir netvarkyta, tačiau tai įsivertinama prie būsimo remonto sąnaudų ateityje.

SITUACIJA:

Sulaužytos lovos grotelės.

SPRENDIMAS:

- ☑ Susitarta, jog nuomininkas nupirktų ir padėtų naujas groteles.
- ☑ Pristatymo išlaidos teko nuomininkui.



+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

SITUACIJA:

Nešvari orkaitė ir joje esančios kepimo skardos.



SPRENDIMAS:

- ☑ Kadangi vien dėl orkaitės buvo sudėtinga išsikviesti valytoją - buvo sutarta dėl piniginės kompensacijos savininkui (50 Eur). Orkaitės valymas užtruko 1-2 valandas.

SITUACIJA:

Kaimynai užliejo vonios kambario lubas.



SPRENDIMAS:

- ☑ Iškviesti meistrai nuleisti vandenį (jog neužlietų dar kito buto apačioje) ir pakeistos įtempiamos lubos naujomis.
- ☑ Žalą kompensavo draudimas.

Rekomendacija:
Įtempiamos lubos dažnai padeda išvengti didesnių nuostolių dėl užliejimo.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

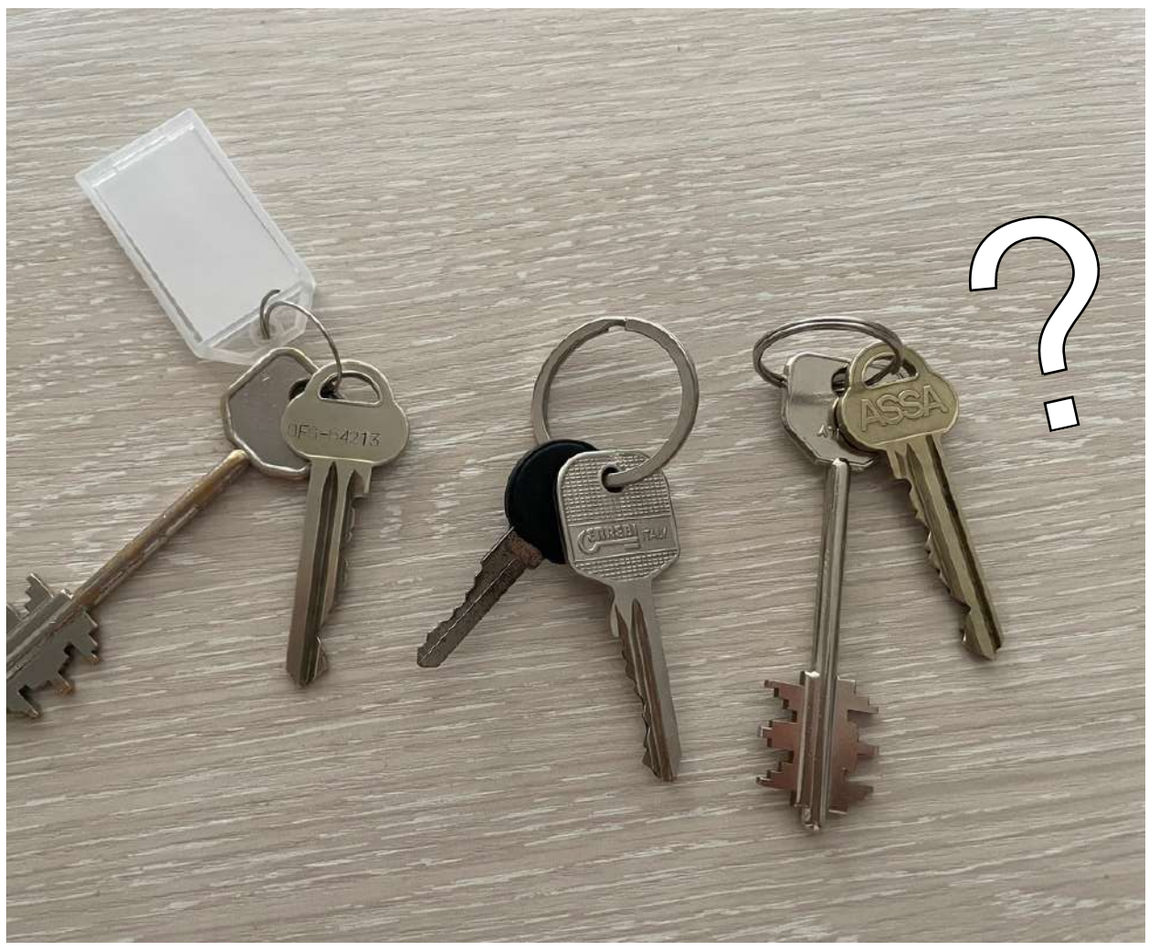
SITUACIJA:

Pamestas raktas.

SPRENDIMAS:

- ☑ Susitarta dėl piniginės kompensacijos keičiant durų spyną.

Rekomendacija:
Nusifotografuoti ir užsirašyti, kokius raktus perduodate nuomininkui.



SITUACIJA:

Dingo orkaitės kepimo skarda.

SPRENDIMAS:

- ☑ Nuomininkas kraustydamasis netyčia išsivežė, todėl surado ir atvežė atgal.



SITUACIJA:

Priimant nešvarų butą nuomininkas apkaltino savininką, jog jis prinešė purvo su savo batais.

SPRENDIMAS:

- ☑ Priimant butą atgal nusiaukite batus arba užsidėkite antbačius (*bachilus*).



+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

SITUACIJA:

Dėmės ant kilimo.
Nuomininkai, prieš perduodami butą atgal, bandė valyti valymo įmonėje, tačiau dėmės neišsivalė.



SPRENDIMAS:

- ☑ Susitarta dėl piniginės kompensacijos savininkui skaičiuojant metinį nusidėvėjimą. T.y. kilimas buvo naujas, nuomota 1 metus, todėl taikytas nusidėvėjimas 10% (iš lentelės).

ORIENTACINĖ METINĖ DAIKTŲ NUSIDĖVĖJIMO LENTELĖ, KURIĄ TAIKO DRAUDIMO ĮMONĖS:

DAIKTAS	METINIS NUSIDĖVĖJIMAS, %
Baldai	5
Minkštieji baldai	9
Garso, vaizdo aparatūra	25
Šviestuvai	5
Elektriniai, buitiniai prietaisai	15
Kilimai	10
Namų ūkio ir buitiniai daiktai, indai	15
Patalynė	30
Sporto ir poilsio inventorius	8

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

SITUACIJA:

Nuomininkas informavo, jog išsikrausto anksčiau sutarto nuomos termino.



SPRENDIMAS:

- ☑ **Renkamasi iš 2 būdų:**

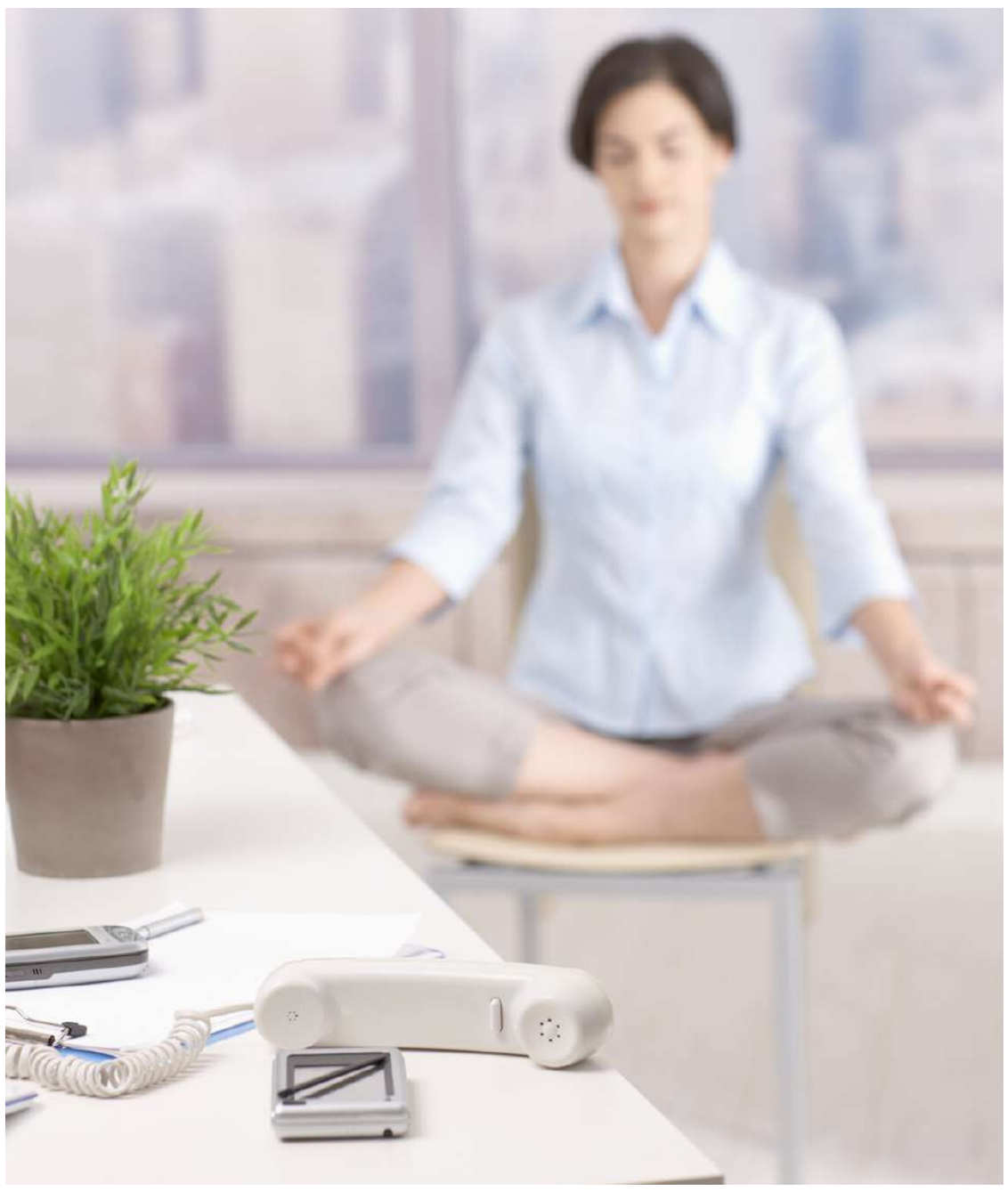
  1. Nuomininkas vietoje savęs pasiūlo kitą nuomininką (su sąlyga, jog tinka savininkui), kuriam tinka tos pačios nuomos sąlygos. Už naujos nuomos dokumentacijos parengimą sumokamas 150 - 200 Eur administracinis mokestis.

  2. Nuomininkas sumoka 1-2 mėnesių nuomos dydžio baudą.

- ☑ Konkrečiu atveju buvo susitarta dėl 2 mėnesių nuomos mokesčio baudos, nes turėjo skubiai išvykti į kitą šalį.

SITUACIJA:

„Dingo“ nuomininkas , t.y. daugiau nei 7 dienas neatsiliepia ir neatsako el.paštu. Nuomojamame bute niekas neatidaro durų.



SPRENDIMAS:

- ☑ Paskambinta papildomu kontaktiniu numeriu ir sužinota, jog nuomininkas yra tylos stovykloje Indijoje.

Rekomendacija: Visada pasižymėkite nuomininkui artimo asmens papildomą kontaktinį numerį, jo vardą, pavardę ir ryšį.

+370 670 80603 | justina.zabarauskiene@capital.lt | NT brokere Justina Zabarauskiene | nt_brokere_justina

Susitikime nuomojant ar perkant / parduodant NT!

Susidraugaukime Instagrame ir Facebooke!

Iki! ♥

Justina Zabarauskienė

+370 670 80603

justina.zabarauskiene@capital.lt

nt_brokere_justina

NT brokerė Justina Zabarauskienė

DAUGIAU INFORMACIJOS RASITE:

www.nuomabuto.lt

NUOMA
BUTO.LT