

Bendro pobūdžio informacija dėl kreditų susijusių su nekilnojamoju turtu

Tikslai, kuriems gali būti naudojamas kreditas – kreditas susijęs su nekilnojamo turto įkeitimu (toliau kreditas susijęs su NT) suteikiamas fiziniam asmeniui, ketinančiam pirkti, statyti ar rekonstruoti nekilnojamą turtą, kuris skirtas šeimos poreikių tenkinimui arba kai įsipareigojimų įvykdymui užtikrinti įkeičiamas nekilnojamas turtas, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatyme.

Įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymo užtikrinimo formos - įsipareigojimų pagal kredito sutartį tinkamas įvykdymas gali būti užtikrintas tik Lietuvos Respublikoje esančio nekilnojamojo turto hipoteka.

Galima kredito sutarties trukmė – maksimaliai iki 30 metų terminui.

Siūlomos kredito palūkanų normos bei galimos pasekmės kredito gavėjui – palūkanų normos kiekvienam kredito gavėjui nustatomos individualiai, atsižvelgiant į finansines galimybes, kredito sumą, nuosavų lėšų dalį. Palūkanų norma gali būti kintama arba fiksuota.

Kintama palūkanų norma nustatoma taip: prie kintamos palūkanų bazės (atitinkamai 3, 6, 12 mėn. laikotarpio EURIBOR arba 12 mėn. UNIBOR12 indekso, arba kito kredito unijos pasirinkto indekso) reikšmės procentais pridodant kredito unijos nustatytą maržą. Kintamos palūkanos pirmą kartą nustatomos sutarties sudarymo dieną. Naudojama ta kintama palūkanų dalis, kuri galios paskutinę darbo dieną,ėjusią prieš sutarties sudarymą. Palūkanų keitimosi diena visada sutampa su mokėjimo diena. Kintama palūkanų dalis – palūkanų keitimo dieną Thomson Reuters ir/arba kitoje informacinėje bazėje paskelbta kintamų palūkanų dalis, išreikšta procentais. Marža – šalių sutarta Unijos skolinimosi rizikos, pelno ir sąnaudų marža procentais, nustatoma sutarties sudarymo dieną ir galiojanti iki visų prievolių įvykdymo datos. Palūkanų keitimo data turi sutapti su mokėjimo data (įmokos data).

Kintamos palūkanų bazės pasirinkimas (3/6/12 mėn.) gali įtakoti bendrą mokamų palūkanų dydį, kuris gali mažėti ar didėti priklausomai nuo palūkanų bazės pokyčio. Pasirinkus kintamą palūkanų normą rekomenduojama įvertinti tai, kad palūkanų pokytis visu kredito sutarties laikotarpiu, dėl kintamos dalies padidėjimo, gali ženkliai padidinti ir kiekvieną mėnesį mokamą palūkanų dalį.

Fiksuota kreditų palūkanų norma taikoma ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui ir tokiu atveju kredito terminas negali būti ilgesnis nei 3 metai. Fiksuota kreditų palūkanų norma nėra keičiama visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį. Pasirinkus fiksuotą kredito palūkanų normą jos galiojimo laikotarpiu kredito mėnesio įmoka nesikeis, tačiau rekomenduojame įvertinti tai, kad fiksuotų palūkanų norma yra didesnė nei tuo metu taikytina kintama palūkanų norma.

Kredito valiuta – kreditas yra suteikiamas tik eurais. Kreditas užsienio valiuta – tai kreditas susijęs su NT išreikštas kita valiuta nei kredito gavėjo gaunamų pajamų valiuta arba valstybės narės, kurioje kredito gavėjas nuolat gyvena, valiuta. Kreditas susijęs su NT užsienio valiuta gali būti teikiamas, kai kredito gavėjo gaunamų pajamų ar šalies, kurioje nuolat gyvena, valiuta yra SEK, DKK, PLN, GBP, USD, NOK. Kai yra sudaryta Kredito užsienio valiuta sutartis, kredito unija raštu popieriuje ir/arba kitoje patvarioje laikmenoje ne rečiau kaip kartą per metus informuoja kredito gavėją apie užsienio valiutos kurso svyravimo riziką ir pateikia nuorodą į interneto svetainę, kurioje kredito gavėjas gali susipažinti su kredito sutarties valiutos ir valiutos, kuria kredito gavėjas gauna pajamas, kurso kaita. Kai yra sudaryta kredito užsienio valiuta sutartis, kredito gavėjas prisiima visą riziką ir atsakomybę dėl valiutos kurso svyravimo rizikos ir tai gali turėti įtakos kredito gavėjo mokamai sumai

Bendros kredito sumos, bendros kredito kainos, bendros kredito gavėjo mokamos sumos ir bendros kredito kainos metinės normos tipinis pavyzdys - bendros kredito kainos metinė norma (toliau – BKKMN) yra bendra kredito kaina, išreikšta metiniu procentiniu dydžiu. BKKMN nurodoma, kad būtų lengviau palyginti skirtingus pasiūlymus. Skaičiuojant BKKMN yra vertinama, kad kredito gavėjas kreditinius įsipareigojimus vykdo laiku ir pagal visas Sutartyje numatytas sąlygas. Nėra vertinami galimi delspinigiai, atidėjimai ar kitos sąlygos, dėl kurių gali didėti BKKMN. Standartinis bendros kredito kainos metinės normos apskaičiavimo pavyzdys: jei kredito suma 9895,30 Eur., sutarties trukmė – 59 mėnesiai, taikoma 5% metinė fiksuotų palūkanų norma, bendra kredito kainos metinė norma būtų 5,12%, o bendra kredito mokama suma būtų 11 181,73 Eur. Mėnesinė įmoka – 189,52 Eur.

Kitos galimos su kredito sutarties sudarymu susijusios išlaidos, neįtrauktos į bendrą kredito kainą - tam tikrų išlaidų, susijusių su kreditu, negalima įvertinti, nes už tam tikras paslaugas mokama pagal trečiųjų šalių nustatytus įkainius, kurie kinta priklausomai nuo turto. Pavyzdyje tokios išlaidos kaip įkeičiamo turto draudimas, įkeičiamo turto

vertinimas, atlyginimas už notaro paslaugas, hipotekos išregistravimas Hipotekos registre, netesybos už kredito sutartyje nustatytų įsipareigojimų nevykdymą, neįtrauktos į bendrą kredito kainą.

Galimybės grąžinti kreditą kredito davėjui, įskaitant kredito įmokų skaičių, periodiškumą ir sumą – suteikiamų kreditų grąžinimo grafikas yra sudaromas, atsižvelgiant į kredito gavėjo gaunamų pajamų periodiškumą. Kredito unija gali taikyti šiuos kredito grąžinimo metodus:

- 1) Linijinis metodas – kredito grąžinimo ir palūkanų mokėjimo būdas, kai kreditas grąžinamas lygiomis dalimis ir sumokamos palūkanos, apskaičiuotos nuo negrąžintos kredito dalies. Skaičiuojant mokėtinas palūkanas Linijiniu metodu, laikoma, kad metai susideda iš 365 dienų, o mėnuo iš kalendorinio dienų skaičiaus;
- 2) Anuiteto metodas – kredito grąžinimo ir palūkanų mokėjimo būdas, kai kredito gavėjas kredito unijai moka lygias įmokas, kurias sudaro grąžinama kredito dalis ir apskaičiuotų palūkanų dalis. Skaičiuojant mokėtinas palūkanas Anuiteto metodu, laikoma, kad metai susideda iš 365 dienų, o mėnuo iš kalendorinio dienų skaičiaus.
- 3) Individualus metodas – individualiai kredito gavėjui taikomas kredito grąžinimo ir palūkanų mokėjimo būdas.

Kredito grąžinimo atidėjimas - gali būti atidėti kredito įmokų, išskyrus palūkanas, mokėjimai, kredito gavėjo nurodytam, bet ne ilgesniam negu 3 mėnesių laikotarpiui. Kredito grąžinimo atidėjimas gali būti taikomas, jei netenkinami nustatytų kreditingumo vertinimo ir atsakingojo skolinimo reikalavimai, susiję su finansinių įsipareigojimų pagal kredito ir kitas sutartis vidutinio įmokos dydžio ir pajamų santykiu, ir yra bent viena iš šių aplinkybių: 1) nutrūksta kredito gavėjo santuoka; 2) miršta kredito gavėjo sutuoktinis; 3) kredito gavėjas ar jo sutuoktinis tampa bedarbiu arba netenka ne mažiau kaip trečdaliu pajamų. Atidėjus kredito įmokų mokėjimą, bendru kredito sutarties šalių sutarimu perskaiciuojamos atidėtos kredito įmokos ir sudaromas atnaujintas kredito įmokų mokėjimo grafikas.

Kredito sutarties sąlygų vykdymas neužtikrina, kad bus grąžinta bendra kredito suma pagal kredito sutartį, jeigu sutartyje numatytas bendros kredito sumos grąžinimo atidėjimas.

Su kredito grąžinimu, nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui, susijusių sąlygų aprašymas - kreditą, visą arba dalimis, galima grąžinti anksčiau termino. Apie ketinimą grąžinti kreditą ar jo dalį nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui kredito gavėjas turi informuoti kredito uniją, kredito sutartyje nustatyta tvarka. Jeigu nusprendžiama pasinaudoti teise kreditą ar jo dalį grąžinti anksčiau, reikės sumokėti sutartyje nurodyto dydžio mokesť, kuris nebus didesnis kaip 3 proc. nuo anksčiau laiko grąžinamos sumos dydžio. Mokestis už prieš terminą grąžinamą kreditą nereikalaujamas, kai kreditas ar jo dalis grąžinama kintamosios kredito palūkanų normos keitimo dieną. Kredito gavėjas, nusprendęs kreditą grąžinti anksčiau, gali susisiekti su kredito unijos darbuotoju, kad sužinotų konkretų kredito grąžinimo mokesčio dydį, apskaičiuotą tuo momentu.

Per 14 dienų nuo kredito sutarties pasirašymo dienos galima pasinaudoti teise atsisakyti sutarties. Kredito gavėjas apie tai turi informuoti kredito uniją, pateikdamas rašytinį pranešimą ir ne vėliau kaip per 30 dienų nuo pranešimo kredito unijai pateikimo dienos grąžinti visą paimtą Kreditą bei sumokėti palūkanas, susikaupusias nuo dienos, kurią į kredito gavėjo banko sąskaitą buvo pervestos kredito lėšos, iki dienos, kurią kreditas grąžinamas.

Įkeičiamo turto vertinimas - kredito gavėjas turi teisę pasirinkti nepriklausomą turto arba verslo vertinimo įmonę ar turto arba verslo vertintoją, jeigu kredito unija reikalauja atlikti nepriklausomą įkeičiamo nekilnojamojo turto vertinimą. Kredito gavėjo pasirinkta nepriklausoma turto arba verslo vertinimo įmonė ar nepriklausomas turto arba verslo vertintojas turi būti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą ir turėti teisę vertinti nekilnojamąjį turtą, arba pasirinktas kitos valstybės narės turto arba verslo vertintojas ar turto arba verslo vertinimo įmonė, kuri laikinai arba vienkartinei turi teisę vertinti nekilnojamąjį turtą Lietuvos Respublikoje. Unija turi teisę motyvuotai nesutikti su kredito gavėjo pasirinkta nepriklausoma turto arba verslo vertinimo įmone arba nepriklausomu turto arba verslo vertintoju. Kredito davėjas turi teisę reikalauti, kad Kredito gavėjas padengtų įkeičiamo turto vertinimo išlaidas tik šiais atvejais: kai kredito gavėjas prašo suteikti kreditą arba padidinti kredito sumą; arba kai įkeisto nekilnojamojo turto vertė kredito sutarties galiojimo laikotarpiu sumažėja dėl Kredito gavėjo ar įkaito davėjo kaltės; arba kai kredito gavėjas siekia pakeisti esmines sutarties sąlygas. Jeigu kredito gavėjas prašo suteikti kreditą arba padidinti bendrą kredito sumą ir bendra kredito suma išmokama dalimis, kredito unija turi teisę reikalauti nepriklausomo (išorės) nekilnojamojo turto, kurio hipoteka užtikrinamas ir (arba) užtikrintas įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymas, vertinimo prieš kiekvieną bendros kredito sumos dalies išmokėjimą.

Įkeičiamo turto draudimas - kredito gavėjas įsipareigoja apdrausti kredito unijos naudai visam sutarties galiojimo laikotarpiui kredito unijai priimtinoje draudimo įmoneje įkeičiamą (įkeistą) nekilnojamąjį turtą (išskyrus žemės sklypus) ir kilnojamąjį turtą. Kredito unijai priimtinių turto draudimo įmonių sąrašas skelbiamas pačioje kredito unijoje arba kredito unijos internetinėje svetainėje. Kredito gavėjas turi teisę sudaryti draudimo sutartį su kita, negu kredito unijos pasiūlyta, draudimo įmone, jeigu ta draudimo sutartimi suteikiama draudimo apsauga yra lygiavertė draudimo apsaugai, kurią suteiktų kredito unijos pasiūlytos draudimo įmonės draudimo sutartis.

Kredito unijai įkeičiamo (įkeisto) turto draudimo sutartys turi atitikti šias sąlygas:

1. Nekilnojamojo turto draudimo suma, numatyta draudimo sutartyje, turi būti nemažesnė nei turto atstatomoji vertė, kilnojamojo turto draudimo suma: kelių transporto priemonių, jų priekabų, gamybinių, technologinių įrengimų, baldų, prekybos vietų ir restoranų įrangos ir baldų – nemažesnė kaip draudžiamo turto rinkos vertė; mobilios technikos (traktorių, savaeigės žemės ūkio technikos, statybinių ir kelių remonto mašinų, miško darbų, karjerų, sąvartynų mašinų, jų priekabų) – nemažesnė nei draudžiamo turto atkuriamoji vertė; biuro, kompiuterinės, medicinos technikos – jei po draudžiamojo įvykio turtas yra remontuotinas – atkuriamoji vertė, jei pilnai sunaikintas – rinkos vertė; prekių atsargų – nemažesnė kaip Unijai įkeistų prekių atsargų vertė prekių įsigijimo kainomis;
2. Nekilnojamas turtas turi būti apdraustas nuo šių rizikų: daugiafunkcinės paskirties pastatai, patalpos – visų rizikų draudimu; nesudėtingi pastatai, patalpos – nuo ugnies (įskaitant bet neapsiribojant nuo gaisro, žaibo įtrenkimo, sprogimo); vandens poveikio (įskaitant bet neapsiribojant nuo šildymo sistemos, vandentiekio, kanalizacijos tinklų avarijos); užpylimo rizikos (pastatai ir patalpos su įrengta sprinklerine sistema); gamtinių jėgų rizikos (audra, kruša, liūtis, potvynis, sniego slėgis, grunto suslūgimas/nuslydimas), stiklo dūžio; transporto priemonės atsitrenkimo, trečiųjų asmenų tyčinės veikos, vandalizmo. Kilnojamas turtas turi būti apdraustas šių rizikų draudimu: kelių transporto priemonės, jų priekabos – KASKO draudimu; mobili technika (traktoriai, savaeigė žemės ūkio technika, statybinės ir kelių remonto mašinos, miško darbų, karjerų, sąvartynų mašinos, jų priekabos) – visų rizikų draudimu arba šių rizikų draudimu: autoavarija; gamtinių jėgų poveikis; vanduo; ugnis, gaisras, sprogimas; vagystė, plėšimas; trečiųjų asmenų tyčinė veika, vandalizmas. Gamybiniai, technologiniai įrengimai, baldai, prekybos vietų ir restoranų įranga ir baldai turi būti apdrausti šių rizikų draudimu: ugnis (įskaitant, bet neapsiribojant gaisras, žaibo įtrenkimas, sprogimas); vanduo (įskaitant, bet neapsiribojant vandens – šildymo sistemos, vandentiekio, kanalizacijos tinklų avarija); gamtinės jėgos (audra, kruša, liūtis, potvynis, sniego slėgis, grunto suslūgimas/nuslydimas); vagystė; trečiųjų asmenų tyčinė veika, vandalizmas; užpylimas (jei draudžiamas turtas yra pastatuose, kuriuose įrengta sprinklerinė sistema); transporto priemonės atsitrenkimas (įrenginiams, kurie yra teritorijoje, kurioje juda transporto priemonės ar mobilūs įrengimai). Biuro, kompiuterinė, medicinos technika turi būti apdrausta visų rizikų draudimu, nešiojama elektroninė įranga papildomai turi būti apdrausta nuo vagystės iš transporto priemonės. Prekių atsargos turi būti apdraustos visų rizikų draudimu;
3. Draudimo apsaugos galiojimo terminas – ne trumpesnis nei Sutarties įvykdymo bei Sutarties specialiojoje dalyje nurodytas galutinis kredito lėšų grąžinimo terminas plius 3 mėnesiai. Kredito gavėjui pateikus draudimą trumpesniam nei šiame punkte numatytam terminui, kredito gavėjas turi užtikrinti nepertraukiamą draudimo apsaugos galiojimą ir reguliarių draudimo galiojimo termino pratesimą iki pilno prievolių pagal šią Sutartį įvykdymo;
4. Draudimo apsaugos galiojimo vieta: kelių transporto priemonių ir jų priekabų – geografinė Europos teritorija, jei transporto priemonės naudojamos už Europos geografinių ribų, draudimo apsauga turi galioti ir šalyse, kuriose transporto priemonės yra arba bus naudojamos; mobiliosios technikos – Lietuvos Respublikos teritorija, jei mobilioji technika naudojama ar bus naudojama už Lietuvos Respublikos ribų, draudimo apsauga turi galioti ir tose šalyse, kuriose mobilioji technika yra arba bus naudojama. Kito šiame punkte nenurodyto turto draudimo apsaugos galiojimo vieta – turto buvimo vieta;
5. Išskaita (franšizė): draudžiant kelių transporto priemones, išskaitos dydis vagystės ir plėšimo atvejais neturi viršyti 10% draudimo sumos, kitais atvejais – 2% draudimo sumos. Draudžiant kitą turtą, išskaitos dydis neturi viršyti 2% draudimo sumos;
6. Draudimo sutartyje naudos (draudimo išmokos) gavėju turi būti nurodyta kredito unija.

Įsipareigojimų pagal kredito sutartį neįvykdymo pasekmės - kredito gavėjui nevykdant įsipareigojimų arba vykdant juos netinkamai, kredito unija patvariojoje laikmenoje pateikia kredito gavėjui informaciją, kokie įsipareigojimai nėra vykdomi arba netinkamai vykdomi, pradelstų kredito įmokų (jų dalies) ir mokėtinų netesybų dydžius, taip pat tikslią likusią grąžinti kredito sumą bei protingą terminą nevykdomiems arba netinkamai vykdomiems įsipareigojimams įvykdyti.

Kredito gavėjui nevykdant įsipareigojimų kredito unija turi teisę vienašališkai nutraukti kredito sutartį arba pareikalauti grąžinti visą kredito sumą nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui tik nemažiau kaip du kartus informavus kredito gavėją kredito sutartyje nurodytu būdu, pateikdama kredito gavėjui aukščiau nurodytą informaciją, bei esant esminiam kredito sutarties pažeidimui, įskaitant, kai įsipareigojimai pagal sutartį nevykdomi arba netinkamai vykdomi ilgiau kaip 90 dienų ir neįvykdomi per nustatytą 30 dienų papildomą terminą.

Lyginamieji indeksai

Kintama palūkanų norma – palūkanos, kurias sudaro kintama palūkanų dalis (pvz. EURIBOR indeksas arba UNIBOR12 indeksas) ir kreditui nustatyta marža, kuri paskaičiuojama kiekvienam kredito gavėjui individualiai. Kintamos palūkanos pirmą kartą nustatomos sutarties sudarymo dieną ir nustatytu periodiškumu keičiasi priklausomai nuo kredito kintamos palūkanų dalies pokyčių – kylant EURIBOR arba UNIBOR12 indeksui, didėja už kreditą mokamų palūkanos, mažėjant EURIBOR arba UNIBOR12 indeksui mažėja už kreditą mokamos palūkanos. Sutarties sąlygose gali būti numatyta sąlyga, jog indeksui pasiekus neigiamą reikšmę laikoma, kad kintama palūkanų dalis lygi nuliui. Kintama palūkanų dalis, priklausomai nuo sutarties sąlygų, kinta kas, 3, 6 arba 12 mėnesių, todėl bendras mokamų palūkanų dydis gali sumažėti

arba padidėti priklausomai nuo kintamos palūkanų dalies pokyčio. Jei kreditas yra su kintamomis palūkanų normomis reikia įvertinti tai, kad kintamos palūkanų dalies didėjimo atveju, mokamos įmokos gali ženkliai padidėti.

EURIBOR (angl. Euro Interbank Offered Rate) yra orientacinis palūkanų dydis Europos ekonominėje ir pinigų sąjungoje. EURIBOR yra vidutinės Europos tarpbankinės rinkos palūkanų normos, kuriomis bankai yra pasiruošę skolinti pinigus eurais kitiems bankams. EURIBOR indekso reikšmes savo tinklalapyje skelbia Europos pinigų rinkos institutas (angl. European Money Markets Institute – EMMI). Kasdien skelbiamas EURIBOR indekso reikšmes galite pamatyti šiame tinklalapyje: <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>)

UNIBOR12 – tai kintama kreditų palūkanų normos dalis, kuri parodo vidutinius Lietuvos centrinės kredito unijos (toliau – LCKU) sistemai priklausančių kredito unijų išteklių kaštus. UNIBOR12 yra vidinis LCKU indeksas ir yra naudojamas tik LCKU sistemai priklausančių kredito unijų palūkanų normoms nustatyti. Indeksas apskaičiuojamas kaip vidutinė svertinė metinė palūkanų norma, už kurią kredito unijos iš savo narių pritraukia 1 metų trukmės (360-367 dienos imtinai) terminuotuosius indėlius. Iš skaičiavimų, eliminuojama 15 proc. indėlių turinčių didžiausių palūkanų normą ir 15 proc. indėlių turinčių mažiausių palūkanų normą, t. y. skaičiavimams naudojami terminuotieji indėliai, kurių palūkanų norma yra tarp 15 ir 85 procentinių visų terminuotųjų indėlių. Indeksą nuo 2014 metų skaičiuoja LCKU ir pasibaigus mėnesiui per tris darbo skelbia internetiniame tinklalapyje <https://lku.lt/apie-mus/palukanu-normos/>

Jei sutarties kintamai palūkanų daliai nustatyti naudojamas indeksas tam tikrai dienai nėra paskelbtas ar nustatytas, arba jei dėl nenumatytų įvykių jo trumpajame laikotarpyje negalėsime naudoti, tokiu atveju kintamai palūkanų normai nustatyti bus naudojama paskutinė žinoma indekso reikšmė.

Jei indeksas ilgiau nei tris mėnesius nebūtų skelbiamas arba sužinojus, kad ateityje bus nutraukiamas lyginamojo indekso skaičiavimas ir teikimas, indekso nebebus leidžiama naudoti finansinėse sutartyse arba indekso nustatymo metodika turės esminių pakeitimų, dėl kurių toliau nebūtų galima naudoti indekso, apie tai informuosime kredito gavėjus, kurių finansinės sutartys ir finansinės priemonės bus paveiktos. Vietoje sutartyje kintamai palūkanų daliai nustatyti naudojamo indekso nustatysime naują pagrįstą kintamos palūkanų dalies indeksą ir apie tai, ne vėliau kaip 60 dienų prieš pakaitinio indekso naudojimo pradžią, informuosime kredito gavėjus, kurių finansinės sutartys bus paveiktos. Gavę pranešimą, turėsite teisę per 60 dienų, apie tai pranešę raštu, nutraukti sutartį ir iš anksto grąžinti kreditą bei kitas mokėtinas sumas. Tokiu atveju, per 60 dienų nutraukus sutartį, išankstinio kredito grąžinimo mokestis nebus taikomas.