

8

Daugiabučių atnaujinimo žingsniai

Kreipimasis į finansinę instituciją dėl kreditavimo



8. Kreipimasis į finansinę instituciją dėl kreditavimo

Šiame žingsnyje dalyvauja: namo valdytojas (arba savivaldybės paskirtas administratorius), finansinė institucija

Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą patvirtinus butų savininkų susirinkime, namo valdytojas kreipiasi į finansinę instituciją dėl kredito suteikimo. Pateikus reikiamus dokumentus finansų institucijai, yra svarstomas kredito suteikimas ir priimamas preliminarus sprendimas suteikti kreditą. Tuomet namo valdytojas organizuoja rangos darbų pirkimą (aprašymas pateiktas žingsnyje „Statybos darbų pirkimas“), kurį įgyvendinus yra sudaroma kreditavimo sutartis su finansine institucija.

Rekomenduojama finansinių institucijų siūlomas sąlygas išsiaiškinti iš anksto, dar prieš priimant sprendimą butų savininkų susirinkime.

Finansinių institucijų vaidmuo

Europos investicijų bankas (EIB) pasirašė sutartis su „SEB“, „Swedbank“, VIPA (Viešųjų investicijų plėtros agentūra) ir Šiaulių banku, kurie administruoja JESSICA apyvartinio fondo lėšas ir teikia lengvatines paskolas, skirtas daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui).

Pagrindinės kredito sutarties sąlygos

Pagrindinės kredito sutarties sąlygos pateikiamos lentelėje toliau.

Kredito grąžinimo principus galima suskirstyti į dvi grupes. Pirmąją sudaro „SEB“ ir „Swedbank“, antrąją – VIPA ir Šiaulių bankas:

- Paėmus kreditą iš pirmosios finansinių tarpininkų grupės, kredito grąžinimo atsakomybė tenka butų savininkams - jie turi atlikti mokėjimus tiesiogiai bankui. Taip pat, pasirinkus tokį kredito grąžinimo būdą turi būti atliekamas atitinkamas įrašas Nekilnojamojo turto registre apie sudarytą kredito sutartį.
- Paėmus kreditą iš antrosios finansinių tarpininkų grupės, butų savininkai gali pasirinkti vieną iš dviejų kredito grąžinimo būdų:
 - pirmasis – tapatus pirmosios grupės principams;
 - antrasis – už kredito mokėjimus yra atsakingas Projekto administratorius (Projekto administratorius – bendrojo naudojimo objektų valdytojas arba savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius (toliau – Projekto administratorius)), surenkantis lėšas iš butų gyventojų ir perduodantis jas bankui. Butų savininkams vėluojant atlikti mokėjimus kažkurį laiką

tarpą (priklausomai nuo institucijos), finansų institucija perima bendravimą su skolininku ir lėšų surinkimą iš Projekto administratoriaus. Taip pat pasirinkus šį kredito grąžinimo būdą nėra reikalaujama atlikti įrašus Nekilnojamojo turto registre.

Pastaba: Visi finansiniai tarpininkai (išskyrus Swedbank), priimdami sprendimą dėl kreditavimo, atsižvelgia į informaciją apie daugiabučio namo savininkų atsiskaitymus ir (arba) įsiskolinimus už suteiktas komunalines ir kitas paslaugas (nurodyta skyrelyje „Reikalingi dokumentai“). Į būsto savininko ar Projekto administratoriaus įsiskolinimą pagal kitas kredito sutartis nėra atsižvelgiama, taip pat nėra suvaržoma jo teisė tokias sutartis sudaryti ateityje.

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
Kredito laikotarpis	iki 20 metų	iki 20 metų	iki 20 metų	iki 20 metų
Kredito valiuta	eurai (EUR) (konvertuojama į litus)	eurai (EUR) (konvertuojama į litus)	eurai (EUR) (konvertuojama į litus)	eurai (EUR) (konvertuojama į litus)
Valiutos konvertavimo kursas	oficialus Lietuvos banko skelbiamas lito ir euro keitimo santykis	oficialus Lietuvos banko skelbiamas lito ir euro keitimo santykis	oficialus Lietuvos banko skelbiamas lito ir euro keitimo santykis	oficialus Lietuvos banko skelbiamas lito ir euro keitimo santykis
Kredito išmokėjimo valiuta	kreditas išmokamas eurai arba litais.	kreditas išmokamas eurai.	kreditas išmokamas eurai arba litais.	kreditas išmokamas eurai arba litais.
Palūkanų rūšis	fiksuotos	fiksuotos	fiksuotos	fiksuotos
Palūkanų norma	3 procentų metinės palūkanos	3 procentų metinės palūkanos	3 procentų metinės palūkanos	3 procentų metinės palūkanos
Kredito gavėjai	visi atnaujinamo daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai (fiziniai ir juridiniai asmenys)	visi atnaujinamo daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai (fiziniai ir juridiniai asmenys)	Projekto administratorius*, kuris paskolos sutartį pasirašo savo vardu, veikdamas gyventojų naudai, arba butų ir kitų patalpų savininkai, jeigu projekto administratorius paskolos sutartį pasirašo jų vardu <i>*Projekto administratorius – savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius arba daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas.</i>	Projekto administratorius*, kuris kredito sutartį pasirašo savo vardu butų ir kitų patalpų savininkų naudai <i>*Projekto administratorius – savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius arba daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas.</i>
Kredito sutartį pasirašantis asmuo	kredito sutartį visų kredito gavėjų vardu pasirašo bendrojo naudojimo objekto valdytojas (bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutarties pagrindu veikiantis fizinis asmuo ar daugiabutį namą administruojančios įmonės įgaliotas	kredito sutartį visų kredito gavėjų vardu pasirašo bendrojo naudojimo objekto valdytojas (bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutarties pagrindu veikiantis fizinis asmuo ar daugiabutį namą administruojančios įmonės įgaliotas	paskolos sutartį pasirašo projekto administratorius savo vardu butų ir kitų patalpų savininkų naudai ar jų vardu. Bet kuriuo atveju, gyventojams nereikia atvykti į banką.	kredito sutartį visų kredito gavėjų vardu pasirašo bendrojo naudojimo objekto valdytojas (bendrijos pirmininkas, jungtinės veiklos sutarties pagrindu veikiantis fizinis asmuo ar daugiabutį namą administruojančios įmonės įgaliotas

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
	asmuo), būsto savininkams nereikia atvykti į banką.	asmuo), būsto savininkams nereikia atvykti į banką.		asmuo), būsto savininkams nereikia atvykti į banką.
Kredito grąžinimas	lėšos nurašomos iš buto savininko nurodytos banko sąskaitos (reikia užpildyti ir pateikti bankui prašymo formą)	kredito gavėjas privalo atsidaryti sąskaitą Swedbank, nuo kurios bankas automatiškai nurašo mėnesio įmokas. Išimtiniais atvejais kredito gavėjas gali mokėti įmokas į banko tranzitinę sąskaitą.	1. Kai projekto administratorius pasirašo savo vardu gyventojų naudai: paimtą kreditą grąžina ir moka palūkanas finansuotojui projekto administratorius, surinkęs įmokas iš butų ir kitų patalpų savininkų; 2. Kai sutartis pasirašoma gyventojų vardu: paskolos grąžinimo ir palūkanų mokėjimo įmokas Paskolos gavėjai grąžina tiesiogiai finansuotojui.	administratorius atsako bankui už tinkamą lėšų (kredito įmokų, sukauptų palūkanų ir delspinigių, jei tokie taikomi) surinkimą iš naudos gavėjų (butų bei kitų patalpų savininkų) ir jų sumokėjimą bankui. Kredito ir palūkanų įmokų mokėjimo dieną Bankas reikiamą sumą pats nurašo nuo Kaupiamosios sąskaitos. Bankas, Naudos gavėjams ir Administratoriui, suteikia galimybę kaupiamojoje sąskaitoje kaupti būsimas kredito įmokas. Esant vėlavimams, Bankas kiekvieną dieną nurašo reikiamą sumą iš Kaupiamosios sąskaitos iki kol einamoji skola (kredito įmoka, palūkanos, delspinigiai, jei tokie būtų priskaičiuoti) bus pilnai padengta.
Mažiausias daugiabučiam namui atnaujinti pritariančių butų savininkų skaičius	60 proc. visų savininkų	- būtina būsto savininkų balsų dauguma, kuri turi būti 50 proc. ir vienas balsas, jei bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nėra nustatyti griežtesni reikalavimai.	- daugiabučio namo atnaujinimui turi pritarti ne mažiau kaip 55 procentai butų ir kitų patalpų savininkų - butų ir kitų patalpų savininkų, turinčių daugiau kaip 90 kalendorinių dienų pradelstų mokėjimų komunalinių paslaugų teikėjams, finansų ir lizingo bendrovėms, kitoms institucijoms bei organizacijoms, viršijančių 1 000 litų, skaičius bendruoju atveju	- dėl kredito namo atnaujinimui ėmimo pritaria ne mažiau kaip 60 proc. visų savininkų - Daugiabučio namo butų savininkų, turinčių daugiau kaip 60 dienų pradelstų įsipareigojimų, viršijančių 600 litų sumą nors vienai komunalines paslaugas teikiančiai įmonei ar daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų valdytojui (skaičiuojant bendrai) turi būti mažiau nei 10 proc. visų

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
			neturi būti didesnis kaip 10 procentų visų butų ir kitų patalpų savininkų.	daugiabučio namo butų savininkų.
Delspinigiai	0,04 proc. laiku nesumokėtos įmokos už kiekvieną pradelstą dieną	0,04 proc. laiku nesumokėtos įmokos už kiekvieną pradelstą dieną	0,04 proc. laiku nesumokėtos įmokos už kiekvieną pradelstą dieną	0,04 proc. laiku nesumokėtos įmokos už kiekvieną pradelstą dieną
Pagrindinės sumos grąžinimo atidėjimo laikotarpis	iki 24 mėn. išmokėjus pirmą kredito dalį	kredito grąžinimą galime atidėti iki Paraiškoje kreditui gauti nurodyto termino, bet ne ilgiau nei 30 mėnesių	kredito arba kredito ir palūkanų grąžinimą galima atidėti iki 30 mėnesių nuo pirmos kredito dalies išmokėjimo dienos.	kredito arba kredito ir palūkanų grąžinimą galima atidėti iki 30 mėnesių nuo pirmos kredito dalies išmokėjimo dienos.
Kredito gavėjų dalyvavimas projekto finansavime nuosavomis lėšomis	iki 5 proc. projekto sąmatos (įskaitomos ir jau išleistos įgyvendinant projektą lėšos)	savininkai, pageidaujantys projekte dalyvauti nuosavomis lėšomis, privalo jiems tenkančią investicijų dalį pervesti į namo kaupiamąją sąskaitą iki kredito sutarties pasirašymo.	netaikoma	galimas, tačiau nereikalaujamas. Nuosavų lėšų dalis nėra nustatyta.
Mėnesio įmoka	negali būti didesnė nei LR Vyriausybės Nutarimu nr. 1725 patvirtinta didžiausia įmoka vienam kv. m. Ši įmoka apskaičiuojama ir nurodoma namo atnaujinimo Investicijų plane ir tvirtinama savininkų susirinkime. Bankas, sudarydamas kredito ir palūkanų apmokėjimo grafiką privalo atsižvelgti į šį dydį ir grafike nurodyta įmoka negali būti didesnė.	negali būti didesnė nei LR Vyriausybės Nutarimu nr. 1725 patvirtinta didžiausia įmoka vienam kv. m. Ši įmoka apskaičiuojama ir nurodoma namo atnaujinimo Investicijų plane ir tvirtinama savininkų susirinkime. Bankas, sudarydamas kredito ir palūkanų apmokėjimo grafiką privalo atsižvelgti į šį dydį ir grafike nurodyta įmoka negali būti didesnė.	negali būti didesnė nei LR Vyriausybės Nutarimu nr. 1725 patvirtinta didžiausia įmoka vienam kv. m. Ši įmoka apskaičiuojama ir nurodoma namo atnaujinimo Investicijų plane ir tvirtinama savininkų susirinkime. - Kai paskolos sutartis pasirašoma administratoriaus vardu butų ir kitų patalpų savininkų naudai, projekto administratorius sudarydamas paskolos grąžinimo ir palūkanų mokėjimo grafiką privalo atsižvelgti į šį dydį ir grafike nurodyta įmoka negali būti didesnė; - kai paskolos sutartis pasirašoma butų ir kitų patalpų savininkų vardu, tai turi užtikrinti finansuotojas.	negali būti didesnė nei LR Vyriausybės Nutarimu nr. 1725 patvirtinta didžiausia įmoka vienam kv. m. Ši įmoka apskaičiuojama ir nurodoma namo atnaujinimo Investicijų plane ir tvirtinama savininkų susirinkime. Bankas, sudarydamas kredito ir palūkanų apmokėjimo grafiką privalo atsižvelgti į šį dydį ir grafike nurodyta įmoka negali būti didesnė.

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
Socialiai remtinų asmenų įmokų dengimas	reikalinga savivaldybės išduota pažyma dėl būsto šildymo išlaidų kompensacijos, apmokant kreditą ir palūkanas. Ši pažyma perduodama namo valdytojui. Jis informuoja finansų instituciją apie tai, jog kreditą ir palūkanas padengs savivaldybė.	reikalinga savivaldybės išduota pažyma dėl būsto šildymo išlaidų kompensacijos, apmokant kreditą ir palūkanas. Šią pažymą turite perduoti namo valdytojui. Jis informuos finansų instituciją apie tai, jog kreditą ir palūkanas padengs savivaldybė.	<p>bendrojo naudojimo objektų valdytojas, gavęs savivaldybės išduotą pažymą, jos kopiją ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo pažymos gavimo dienos pateikia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kreditą suteikusiai institucijai, kuri iš pažymoje nurodyto buto savininko per pažymoje nurodytą laikotarpį nereikalauja apmokėti jam tenkančių kredito ir palūkanų įmokų ir neskaičiuoja delspinigių, kai kredito sutartis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti sudaryta butų ir kitų patalpų savininkų vardu; - savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriui, kai kredito sutartis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti sudaryta savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriaus, pagal pavedimo sutartį veikiančio daugiabučio namo butų ir kitų savininkų naudai, vardu; - jeigu kredito sutartis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti sudaryta bendrojo naudojimo objektų valdytojo, veikiančio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų naudai, vardu, pažymos kopija, patvirtinanti, kad buto savininkas turi teisę į kredito ir palūkanų apmokėjimą, teikiama kreditą suteikusiai institucijai ir neteikiama savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriui. 	reikalinga savivaldybės išduota pažyma dėl būsto šildymo išlaidų kompensacijos, apmokant kreditą ir palūkanas. Ši pažyma perduodama namo valdytojui. Jis informuoja finansų instituciją apie tai, jog kreditą ir palūkanas padengs savivaldybė.

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
Valstybės kompensuojama kredito dalis*	- 15 procentų LR Vyriausybės nustatytoms energetinį efektyvumą didinančioms priemonėms, jeigu įgyvendinus projektą ankstesnės skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 20 procentų. - 25 proc., jei įgyvendinus projektą pasiekama ne mažesnė kaip D pastato energinio efektyvumo klasė ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 40 proc.	- 15 proc. investicijų, jei įgyvendinus projektą pasiekama ne mažesnė kaip D pastato energinio efektyvumo klasė ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 20 proc. - 25 proc., jei įgyvendinus projektą pasiekama ne mažesnė kaip D pastato energinio efektyvumo klasė ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 40 proc.	- 15 procentų LR Vyriausybės nustatytoms energetinį efektyvumą didinančioms priemonėms, jeigu įgyvendinus projektą ankstesnės skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 20 procentų. - 25 proc., jei įgyvendinus projektą pasiekama ne mažesnė kaip D pastato energinio efektyvumo klasė ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 40 proc.	- 15 procentų LR Vyriausybės nustatytoms energetinį efektyvumą didinančioms priemonėms, jeigu įgyvendinus projektą ankstesnės skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 20 procentų. - 25 proc., jei įgyvendinus projektą pasiekama ne mažesnė kaip D pastato energinio efektyvumo klasė ir skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 40 proc.
Mokesčiai	netaikomi sutarties pasirašymo, kredito išmokėjimo, išankstinio kredito grąžinimo ar bet kokie kiti su kredito administravimu susiję mokesčiai. Valiutos konvertavimo mokestis taip pat nėra netaikomas.	netaikomi sutarties pasirašymo, kredito išmokėjimo, išankstinio kredito grąžinimo ar bet kokie kiti su kredito administravimu susiję mokesčiai. Valiutos konvertavimo mokestis taip pat nėra netaikomas.	netaikomi sutarties pasirašymo, kredito išmokėjimo, išankstinio kredito grąžinimo ar bet kokie kiti su kredito administravimu susiję mokesčiai. Valiutos konvertavimo mokestis taip pat nėra netaikomas.	netaikomi sutarties pasirašymo, kredito išmokėjimo, išankstinio kredito grąžinimo ar bet kokie kiti su kredito administravimu susiję mokesčiai. Valiutos konvertavimo mokestis taip pat nėra netaikomas.
Užtikrinimo priemonės (įkeitimas)	netaikoma	netaikoma	netaikoma	netaikoma
Kredito išmokėjimas	tiesiogiai rangovams už atliktus darbus pagal Projekto administratoriaus pateiktus prašymus išmokėti kreditą	tiesiogiai rangovams už atliktus darbus pagal Projekto administratoriaus pateiktus prašymus išmokėti kreditą	tiesiogiai rangovams už atliktus darbus pagal Projekto administratoriaus pateiktus prašymus išmokėti kreditą	tiesiogiai rangovams už atliktus darbus pagal Projekto administratoriaus pateiktus prašymus išmokėti kreditą
Kredito grąžinimo metodas	kredito grąžinimui taikomas anuiteto metodas - kiekvieną mėnesį mokamos vienodo dydžio įmokos	kredito grąžinimui taikomas anuiteto metodas - kiekvieną mėnesį mokamos vienodo dydžio įmokos	siūlomas taikyti anuiteto metodas – kiekvieną mėnesį mokamos vienodo dydžio įmokos.	kredito grąžinimui taikomas linijinis metodas – kiekvieną mėnesį mokamos mažėjančių dydžių įmokos
Kredito paskirstymas	pagal Projekto administratoriaus pateiktą išmokamos sumos paskirstymą (pildoma banko forma).	- bendrojo naudojimo objektų (pavyzdžiui, bendrojo naudojimo patalpų, inžinerinės įrangos ar bendrųjų konstrukcijų) atnaujinimo išlaidos paskirstomos proporcingai butų naudingajam plotui; - asmeninio naudojimo objektų (pavyzdžiui, buto langų keitimas,	mokėtinas paskolos ir palūkanų įmokos dydis apskaičiuojamas įvertinant bendras investicijas, kurios paskirstomos proporcingai pagal dalį bendrojoje nuosavybėje ir individualias investicijas.	kredito suma, tenkanti buto savininkui, apskaičiuojama pagal Investiciniame Plane nurodytą mėnesinę įmoką ir gyventojui priklausančios gyvenamosios patalpos plotą.



	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
		balkono įstiklinimas) atnaujinimo išlaidos paskirstomos individualiai		
Projekto įgyvendinimo laikotarpis	standartiškai ne ilgiau kaip 12 mėnesių nuo kredito sutarties pasirašymo, bet visais atvejais ne ilgiau kaip iki 2015 m. spalio 31 d. Šalys aiškiai susitaria, kad šis terminas negali būti pratęstas (išskyrus atvejus, jei gautas Europos investicijų banko rašytinis sutikimas ir toks pratęsimas neprieštarauja teisės aktams).	24 mėnesiai nuo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo įgyvendinti projektą priėmimo dienos iki statybos užbaigimo akto surašymo dienos. Šis terminas gali būti vieną kartą pratęstas vieneriems metams.	24 mėnesiai nuo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo įgyvendinti projektą priėmimo dienos iki statybos užbaigimo akto surašymo dienos. Šis terminas gali būti vieną kartą pratęstas vieneriems metams	24 mėnesiai nuo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo įgyvendinti projektą priėmimo dienos iki statybos užbaigimo akto surašymo dienos. Tačiau Kredito panaudojimo terminas negali būti vėlesnis kaip 2015 m. spalio 15 d.
Kredito dydis	iki 100 proc. statybos rangos darbų kainos	iki 100 proc. statybos rangos darbų kainos	iki 100 proc. statybos rangos darbų kainos	iki 100 proc. statybos rangos darbų kainos






*papildomai paramai taikomi apribojimai – 25 proc. teikiami tik tuo atveju, jeigu statybos rangos darbų sutartis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti sudaryta iki 2014 m. gruodžio 31 d. ir šis projektas įgyvendintas iki 2015 m. spalio 1 d. Daugiau informacijos galima rasti LRV nutarime nr. 1725.

Reikalingi dokumentai

Reikalingi dokumentai

Siekiant gauti kreditą, reikia pateikti finansinių institucijų prašomus dokumentus. Kiekviena institucija taiko skirtingus reikalavimus, kurie yra apibendrinti toliau esančioje lentelėje.

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
1	Paraiška kreditui gauti (pasirašyta projekto administratoriaus arba jo teisėto atstovo).	Paraiška kreditui gauti (pasirašyta projekto administratoriaus arba jo teisėto atstovo).	Paraiška kreditui gauti (pasirašyta projekto administratoriaus arba jo teisėto atstovo).  Paraiska kreditui gauti_VIPA	Paraiška kreditui gauti (pasirašyta projekto administratoriaus arba jo teisėto atstovo).  Paraiska kreditui gauti_SB

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
	 Paraiska kreditui gauti_SEB.pdf			
2	<p>- daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolas su priedais (nurodyta šios lentelės punktuose nr. 3 ir 4) ir patalpų savininkų, dalyvavusių susirinkime, registracijos sąrašas arba</p> <p>- balsavimo raštu rezultatai, įforminti balsų skaičiavimo komisijos protokolu (jei balsavimas vyko raštu).</p> <p>Protokolo turinys turėtų apimti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nutarta įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo projektą; - investicijų planas buvo viešai aptartas su butų/patalpų savininkais; - nutarta patvirtinti su Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra suderintą investicijų planą; - nutarta imti kreditą iš finansų institucijos ir patvirtintos kredito sąlygos; - patvirtintas Kaupiamojo įnašo dydis ir mėnesio įmokos dydis, galiojantis iki projekto darbų pabaigos. 	<p>- daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolas su priedais (nurodyta šios lentelės punktuose nr. 3 ir 4) ir patalpų savininkų, dalyvavusių susirinkime, registracijos sąrašas arba</p> <p>- balsavimo raštu rezultatai, įforminti balsų skaičiavimo komisijos protokolu (jei balsavimas vyko raštu).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Dok. sarasas - Bendrija </div> <div style="text-align: center;">  Dok. sarasas - Administratorius </div> </div> <p>Protokolo turinys turėtų apimti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nutarta įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo projektą; - investicijų planas buvo viešai aptartas su butų/patalpų savininkais; - nutarta patvirtinti su Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra suderintą investicijų planą; - nutarta imti kreditą iš finansų institucijos ir patvirtintos kredito sąlygos; - patvirtintas Kaupiamojo įnašo dydis ir mėnesio įmokos dydis, galiojantis iki projekto darbų pabaigos. 	<p>- daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolas su priedais (nurodyta šios lentelės punktuose nr. 3 ir 4) ir patalpų savininkų, dalyvavusių susirinkime, registracijos sąrašas arba</p> <p>- vardinio balsavimo ar balsavimo raštu biuletenis;</p> <p>- namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano kopija;</p> <p>- projekto administratoriaus gebėjimų ir patirties aprašymas.</p> <div style="text-align: center;">  Dok. sarasas </div>	<p>- daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolas su priedais (nurodyta šios lentelės punktuose nr. 3 ir 4) ir patalpų savininkų, dalyvavusių susirinkime, registracijos sąrašas arba</p> <p>- balsavimo raštu rezultatai, įforminti balsų skaičiavimo komisijos protokolu (jei balsavimas vyko raštu).</p> <div style="text-align: center;">  Dok. sarasas </div> <p>Protokolo turinys turėtų apimti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nutarta įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo projektą; - investicijų planas buvo viešai aptartas su butų/patalpų savininkais; - nutarta patvirtinti su Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra suderintą investicijų planą; - nutarta imti kreditą iš finansų institucijos ir patvirtintos kredito sąlygos; - patvirtintas Kaupiamojo įnašo dydis ir mėnesio įmokos dydis, galiojantis iki projekto darbų pabaigos.

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
3	Rašytiniai įrodymai apie tinkamą informavimą apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu (duomenys apie išsiųstus registruotu paštu pranešimus apie susirinkimą ir jo darbotvarkę arba rašytinis visų patalpų savininkų supažindinimas apie vykstantį susirinkimą ir jo darbotvarkę, kiti duomenys, patvirtinantys teisės aktų reikalavimų laikymąsi).	Rašytiniai įrodymai apie tinkamą informavimą apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu (duomenys apie išsiųstus registruotu paštu pranešimus apie susirinkimą ir jo darbotvarkę arba rašytinis visų patalpų savininkų supažindinimas apie vykstantį susirinkimą ir jo darbotvarkę, kiti duomenys, patvirtinantys teisės aktų reikalavimų laikymąsi).	Rašytiniai įrodymai apie tinkamą informavimą apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu (duomenys apie išsiųstus registruotu paštu pranešimus apie susirinkimą ir jo darbotvarkę arba rašytinis visų patalpų savininkų supažindinimas apie vykstantį susirinkimą ir jo darbotvarkę, kiti duomenys, patvirtinantys teisės aktų reikalavimų laikymąsi).	Rašytiniai įrodymai apie tinkamą informavimą apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu (duomenys apie išsiųstus registruotu paštu pranešimus apie susirinkimą ir jo darbotvarkę arba rašytinis visų patalpų savininkų supažindinimas apie vykstantį susirinkimą ir jo darbotvarkę, kiti duomenys, patvirtinantys teisės aktų reikalavimų laikymąsi).
4	Dokumentai, patvirtinantys įvykusio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo (ar balsavimo raštu) teisėtumą, pavyzdžiui: <ul style="list-style-type: none"> - pranešimai apie susirinkimą; - skelbimas; - susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas, - įgaliojimai ir t.t. 	Dokumentai, patvirtinantys įvykusio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo (ar balsavimo raštu) teisėtumą, pavyzdžiui: <ul style="list-style-type: none"> - pranešimai apie susirinkimą; - skelbimas; - susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas, - įgaliojimai ir t.t. 	Dokumentai, patvirtinantys įvykusio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo (ar balsavimo raštu) teisėtumą, pavyzdžiui: <ul style="list-style-type: none"> - pranešimai apie susirinkimą; - skelbimas; - susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas, - įgaliojimai ir t.t. 	Dokumentai, patvirtinantys įvykusio daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo (ar balsavimo raštu) teisėtumą, pavyzdžiui: <ul style="list-style-type: none"> - pranešimai apie susirinkimą; - skelbimas; - susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas, - įgaliojimai ir t.t.
	1. Patalpų savininkų rašytiniai patvirtinimai ir sutikimai dėl asmens duomenų ir bendraturčių tinkamo atstovavimo. 2. VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros pažyma apie galimą suteikti <i>de minimis</i> pagalbos dydį asmenims, kurie savo bute ir kitose patalpose vykdo ūkinę veiklą. Taip pat yra numatyta, jog asmuo, vykdamas ūkinę veiklą, šią informaciją turi įrašyti susirinkimo dokumentuose (pranešimas apie susirinkimą, susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas).	1. Sutikimo dėl asmens duomenų tvarkymo bankui pateikti nereikia. Apie asmens duomenų tvarkymą bankas privalo asmeniui pranešti. Informacija apie tai, kad asmens duomenys bus tvarkomi banke yra pateikiama visuose dokumentuose, kurie pateikiami kviečiant į susirinkimą, pasirašant susirinkimo dalyvių sąrašą, balsavimo raštu biuletenyje ir kt. 2. VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros pažyma apie galimą suteikti <i>de minimis</i> pagalbos dydį asmenims, kurie savo bute ir kitose patalpose vykdo ūkinę veiklą. Taip pat yra numatyta, jog asmuo, vykdamas	1. Sutikimo dėl asmens duomenų tvarkymo pateikti nereikia. - Kai paskola imama administratoriaus vardu butų ir kitų patalpų naudai apie asmens duomenų tvarkymą asmenims privalo pranešti projekto administratorius. - Kai paskolos sutartis pasirašoma butų ir kitų patalpų savininkų vardu apie tokį duomenų tvarkymą asmenis informuoja finansuotojas. Informacija apie tai, kad finansuotojas tvarkys asmens duomenis, turi būti pateikiama visuose dokumentuose, kurie pateikiami kviečiant į susirinkimą, pasirašant susirinkimo dalyvių sąrašą,	1. Administratorius įsipareigoja užtikrinti, kad naudos gavėjų asmens duomenys bus tvarkomi ir perduodami Bankui vadovaujantis galiojančio LR Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo nuostatomis bei kitais asmens duomenų apsaugą bei jų tvarkymų reguliuojančiais teisės aktais. Tam tikrais atvejais, pagal Valstybinės duomenų apsaugos Inspekcijos išaiškinimą, Bankas turi teisėtą interesą gauti asmens duomenis, kad įvertinti mokumą. 2. VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros pažyma apie galimą suteikti <i>de minimis</i> pagalbos dydį

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
		ūkinę veiklą, šią informaciją turi įrašyti susirinkimo dokumentuose (pranešimas apie susirinkimą, susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas).	balsavimo raštu biuletenyje ir kt. 2. VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros pažyma apie galimą suteikti <i>de minimis</i> pagalbos dydį asmenims, kurie savo bute ir kitose patalpose vykdo ūkinę veiklą. Taip pat yra numatyta, jog asmuo, vykdamas ūkinę veiklą, šią informaciją turi įrašyti susirinkimo dokumentuose (pranešimas apie susirinkimą, susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas).	asmenims, kurie savo bute ir kitose patalpose vykdo ūkinę veiklą. Taip pat yra numatyta, jog asmuo, vykdamas ūkinę veiklą, šią informaciją turi įrašyti susirinkimo dokumentuose (pranešimas apie susirinkimą, susirinkimo dalyvių registracijos sąrašas).
5	Nekilnojamojo turto registro išrašas apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus ir patalpas daugiabučiame name.	Netaikoma	Nekilnojamojo turto registro išrašas apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus ir patalpas daugiabučiame name.	Nekilnojamojo turto registro išrašas apie daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus ir patalpas daugiabučiame name.
6	Įgaliojimai atstovauti savininkams, jei savininkai yra juridiniai asmenys, arba jei priimant sprendimus dalyvavo ne patys savininkai tiesiogiai.	Įgaliojimai atstovauti savininkams, jei savininkai yra juridiniai asmenys, arba jei priimant sprendimus dalyvavo ne patys savininkai tiesiogiai.	Įgaliojimai atstovauti savininkams, jei savininkai yra juridiniai asmenys, arba jei priimant sprendimus dalyvavo ne patys savininkai tiesiogiai.	Įgaliojimai atstovauti savininkams, jei savininkai yra juridiniai asmenys, arba jei priimant sprendimus dalyvavo ne patys savininkai tiesiogiai.
7	Informacija apie daugiabučio namo savininkų atsiskaitymus ir (arba) įsiskolinimus už suteiktas komunalines ir kitas paslaugas.	Netaikoma	Informacija apie daugiabučio namo savininkų atsiskaitymus ir (arba) įsiskolinimus už suteiktas komunalines ir kitas paslaugas.	Informacija apie daugiabučio namo savininkų atsiskaitymus ir (arba) įsiskolinimus už suteiktas komunalines ir kitas paslaugas.
8	Pažymas iš komunalinių paslaugų tiekėjų (šilumos, vandens, dujų ir kitų paslaugų).	Netaikoma	Projekto administratorius teikdamas paraišką turi pateikti pažymas tik iš komunalinių (elektros, šildymo, karšto vandens, šalto vandens, dujų tiekimo, bendrojo naudojimo objektų valdytojų) paslaugų tiekėjų apie gyventojus, kurie yra skolingi daugiau kaip 90 k. d., nurodant įsiskolinimo dydį. Informacija turi būti pateikiama taip, kad būtų galima identifikuoti bent jau atskirus butus ar kitas patalpas (jeigu paslaugų tiekėjai atsisako nurodyti savininkų pavardes), kad galima būtų įvertinti, ar tos pačios patalpos	Pažymas iš komunalinių paslaugų tiekėjų (šilumos, elektros, vandens, dujų ir komunalinių atliekų vežimo paslaugas teikiančių įmonių) ir iš daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo apie bendrijos / butų savininkų praleistus mokėjimus, jų sumas ir terminus, nurodant kiekvieno įsiskolinusio buto savininko praleistų mokėjimų pradžios datą ir sumą.

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
			savininkas yra skolingas skirtingiems paslaugų teikėjams.	
9	Namo energinio naudingumo sertifikatas.	Namo energinio naudingumo sertifikatas.	Namo energinio naudingumo sertifikatas.	Namo energinio naudingumo sertifikatas.
10	Investicijų planas, suderintas su atsakinga institucija (VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra).	Investicijų planas, suderintas su atsakinga institucija (VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra).	Investicijų planas, suderintas su atsakinga institucija (VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra).	Investicijų planas, suderintas su atsakinga institucija (VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra).
11	Galiojančių projekto administratoriaus steigimo ir veiklos dokumentų kopijos:	Galiojančių projekto administratoriaus steigimo ir veiklos dokumentų kopijos:	Galiojančių projekto administratoriaus steigimo ir veiklos dokumentų kopijos:	Galiojančių projekto administratoriaus steigimo ir veiklos dokumentų kopijos:
11.1	Jei kreipiasi daugiabučių namų savininkų bendrija: bendrijos įregistravimo pažymėjimas; bendrijos įstatai; bendrijos (valdybos) pirmininko išrinkimo dokumentai ir jo tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais; savivaldybės patvirtinti bendrosios nuosavybės administravimo nuostatai;	Jei kreipiasi daugiabučių namų savininkų bendrija: bendrijos įregistravimo pažymėjimas; bendrijos įstatai; bendrijos (valdybos) pirmininko išrinkimo dokumentai ir jo tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais;	Jei kreipiasi daugiabučių namų savininkų bendrija: bendrijos įregistravimo pažymėjimas; bendrijos įstatai; bendrijos (valdybos) pirmininko išrinkimo dokumentai ir jo tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais;	Jei kreipiasi daugiabučių namų savininkų bendrija: bendrijos įregistravimo pažymėjimas; bendrijos įstatai; bendrijos (valdybos) pirmininko išrinkimo dokumentai ir jo tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais;
11.2	Jei kreipiasi butų/patalpų savininkai, veikiantys Jungtinės veiklos sutarties pagrindu: Jungtinės veiklos sutartis; atstovo notarinis įgaliojimas (kai jungtinės veiklos sutartis nėra patvirtinta notaro); JVS įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais	Jei kreipiasi butų/patalpų savininkai, veikiantys Jungtinės veiklos sutarties pagrindu: Jungtinės veiklos sutartis; atstovo notarinis įgaliojimas (kai jungtinės veiklos sutartis nėra patvirtinta notaro); JVS įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais	Jei kreipiasi butų/patalpų savininkai, veikiantys Jungtinės veiklos sutarties pagrindu: Jungtinės veiklos sutartis; atstovo notarinis įgaliojimas (kai jungtinės veiklos sutartis nėra patvirtinta notaro); JVS įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais	Jei kreipiasi butų/patalpų savininkai, veikiantys Jungtinės veiklos sutarties pagrindu: Jungtinės veiklos sutartis; atstovo notarinis įgaliojimas (kai jungtinės veiklos sutartis nėra patvirtinta notaro); JVS įgalioto asmens tapatybę ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
	dokumentais; savivaldybės patvirtinti bendrosios nuosavybės administravimo nuostatai;	dokumentais;	dokumentais;	dokumentais;
11.3	<p>Jei kreipiasi daugiabutį namą administruojanti įmonė: savivaldybės sprendimas dėl bendrojo naudojimo objekto administratoriaus skyrimo; įmonės įstatai; bendrojo naudojimo objekto valdytojo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre išrašas; įmonės vadovo paskyrimo dokumentai ir jo asmens tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybė ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais; civilinės atsakomybės draudimas; savivaldybės patvirtinti bendrosios nuosavybės administravimo nuostatai.</p> <p>Pastaba: Projektai, kuriuos vykdo savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius, nėra finansuojami.</p>	<p>Jei kreipiasi daugiabutį namą administruojanti įmonė: savivaldybės sprendimas dėl bendrojo naudojimo objekto administratoriaus skyrimo; įmonės įstatai; bendrojo naudojimo objekto valdytojo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre išrašas; įmonės vadovo paskyrimo dokumentai ir jo asmens tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybė ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais; civilinės atsakomybės draudimas.</p> <p>Pastaba: Projektai, kuriuos vykdo savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius, nėra finansuojami.</p>	<p>Jei kreipiasi daugiabutį namą administruojanti įmonė: savivaldybės sprendimas dėl bendrojo naudojimo objekto administratoriaus skyrimo; įmonės įstatai; bendrojo naudojimo objekto valdytojo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre išrašas; įmonės vadovo paskyrimo dokumentai ir jo asmens tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybė ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais; civilinės atsakomybės draudimas daugiabučių namų administravimo veiklos srityje.</p> <p>Jeigu projekto administratorius – savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius – jo, kaip juridinio asmens: (1) steigimo ir veiklos dokumentai; (2) savivaldybės tarybos sprendimas dėl administratoriaus skyrimo; (3) pavedimo sutartis.</p> <p> Pavedimo sutartis</p>	<p>Jei kreipiasi daugiabutį namą administruojanti įmonė: savivaldybės sprendimas dėl bendrojo naudojimo objekto administratoriaus skyrimo; įmonės įstatai; bendrojo naudojimo objekto valdytojo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre išrašas; įmonės vadovo paskyrimo dokumentai ir jo asmens tapatybę patvirtinantis dokumentas arba įgaliojimai su įgalioto asmens tapatybė ir atstovavimo pagrindą patvirtinančiais dokumentais;</p> <p>Jeigu projekto administratorius – savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius – jo, kaip juridinio asmens: (1) steigimo ir veiklos dokumentai; (2) savivaldybės tarybos sprendimas dėl administratoriaus skyrimo; (3) pavedimo sutartis.</p> <p>Pastaba: Civilinės atsakomybės draudimas taikomas rangovui.</p> <p> Pavedimo sutartis</p>

	SEB	Swedbank	VIPA	Šiaulių bankas
12	Netaikoma	Netaikoma	Projekto administratoriaus (juridinio asmens) paskutinių trejų metų patvirtintos metinės ir ataskaitinio laikotarpio finansinės atskaitomybės dokumentų kopijos.	Netaikoma
13	Netaikoma	Netaikoma	Projekto administratoriaus (fizinio asmens) paskutinių trejų metų metinių pajamų deklaracijų kopijos.	Netaikoma
14	Netaikoma	Netaikoma	Projekto administratoriaus gebėjimų ir patirties aprašymas.	Netaikoma
15	Teismo sprendimas dėl kredito ėmimo, kai tarp daugiabučio namo butų savininkų yra nepilnamečių asmenų; kai asmenys, kuriems butas priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, nesutaria dėl to ar sudaryti kredito sutartį ir apie tai aiškiai pareiškia; taip pat kitais įstatymo nustatytais atvejais.	Teismo sprendimas dėl kredito ėmimo, kai tarp daugiabučio namo butų savininkų yra nepilnamečių asmenų.	Teismo sprendimas dėl kredito ėmimo, kai tarp daugiabučio namo butų savininkų yra nepilnamečių asmenų; kai asmenys, kuriems butas priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, nesutaria dėl to ar sudaryti kredito sutartį ir apie tai aiškiai pareiškia; taip pat kitais įstatymo nustatytais atvejais (<u>reikalaujama pagal poreikį vertinimo metu</u>).	Teismo sprendimas dėl kredito ėmimo, kai tarp daugiabučio namo butų savininkų yra nepilnamečių asmenų; kai asmenys, kuriems butas priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, nesutaria dėl to ar sudaryti kredito sutartį ir apie tai aiškiai pareiškia; taip pat kitais įstatymo nustatytais atvejais.
16	Netaikoma	Daugiabučio namo statybos leidimas, jei investicijų plane nurodyta, jog namo statybos metai yra 1993 arba vėlesni.	Daugiabučio namo statybos leidimas, jei investicijų plane nurodyta, jog namo statybos metai yra 1993 arba vėlesni (<u>reikalaujama pagal poreikį vertinimo metu</u>).	Netaikoma
17	Netaikoma	Tuo atveju, kai susirinkime sprendimai priimti daugiau kaip 51 proc., bet mažiau kaip 60 proc., privaloma pateikti bendraturčių susitarimą, nurodantį kuris asmuo dalyvauja priimanč sprendimus. Notaro patvirtinimo šiam dokumentui nėra reikalaujama.	Netaikoma	Netaikoma

Papildoma informacija

Daugiau informacijos galima rasti:

- konkrečios finansinės institucijos internetiniame puslapyje:
 - o SEB¹
 - o Swedbank²
 - o VIPA³
 - o Šiaulių bankas⁴
- VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra (BETA)⁵
- www.atnaujinkbusta.lt

Kreditavimo eiga

Finansinei institucijai pateikta paraiška su reikalingais priedais yra vertinama ir svarstoma. Apie priimtą sprendimą informuojamas projekto administratorius.

Daugiau informacijos apie kreditavimo sutarties pasirašymą pateikta žingsnyje „Kreditavimo sutarties pasirašymas“.

Kreditavimo teisinis reglamentavimas (dokumentai, kurie apibrėžia daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos kreditavimą)

1. LR civilinis kodeksas;
2. LR valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas
3. LR piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas
4. LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas
5. LR statybos įstatymas
6. LR viešųjų pirkimų įstatymas
7. Lietuvos būsto strategija, patvirtinta LR Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60
8. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, patvirtinta LR Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213

¹ <https://www.seb.lt/kreditai-ir-lizingas/kreditai-ir-lizingas/kreditai-daugiabuciams-namams-atnaujinti-jessica>

² http://www.swedbank.lt/lt/pages/verslo/daugiabuciu_namu_atnaujinimo_paskola

³ <http://www.vipa.lt/#/daugiabuciai>

⁴ <http://sb.lt/lt/verslo-klientams/norintiems-pasiskolinti-1/daugiabuciu-namu-modernizavimo-programa/>

⁵ www.betalt.lt

9. Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklės, patvirtintos LR Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725
10. Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-677
11. Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos techninės priežiūros paslaugų ir statybos rangos darbų pirkimo tvarkos aprašas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2010 m. gegužės 27 d. įsakymu Nr. D1-439
12. Kredito, paimto daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanų apmokėjimo už asmenis, turinčius teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, tvarkos aprašas, patvirtintas LR aplinkos ministro ir LR socialinės apsaugos ir darbo ministro 2012 m. vasario 24 d. Nr. įsakymu Nr. D1-174/A1-116
13. Kaupiamojo įnašo daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti) apskaičiavimo metodika, patvirtinta LR aplinkos ministro 2010 m. kovo 9 d. įsakymu Nr. D1-186
14. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, patvirtinti LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603

Kaip vyksta paskolos administravimo procesai

Toliau pateikiami du galimi kredito administravimo proceso scenarijai.

1. Kredito gavėjas – buto savininkas

- Kai finansuotojas namo atnaujinimo rangovams sumoka už atliktus darbus ar jų dalį, būsto savininkui laišku pateikiamas mokėjimų grafikas ir mokėtina suma;
- Pagal sudarytą grafiką visu kredito grąžinimo laikotarpiu kiekvieną mėnesį būsto savininkas moka vienodą sumą;
- Sutartyje yra nustatyta mokėjimo diena (vienoda visiems būsto savininkams), kurią finansuotojas automatiškai nurašo įmokas nuo būsto savininko sąskaitos banke;
- Kol vyksta statybos darbai, kredito grąžinimo terminas yra atidedamas ir būsto savininkams reikia mokėti tik palūkanas;
- Palūkanos skaičiuojamos nuo sumos, kuri išmokėta už atliktus statybos darbus.

2. Kredito gavėjas – Projekto administratorius

- Kai finansuotojas namo atnaujinimo rangovams sumoka už atliktus darbus ar jų dalį, Projekto administratoriui laišku pateikiamas mokėjimų grafikas ir mokėtina suma;
- Pagal sudarytą grafiką visu kredito grąžinimo laikotarpiu kiekvieną mėnesį Projekto administratorius moka vienodą sumą;

- Sutartyje yra nustatyta mokėjimo diena (arba dienų intervalas), kurią finansuotojas automatiškai nurašo įmokas nuo Projekto administratoriaus kaupiamosios sąskaitos banke;
- Kol vyksta statybos darbai, kredito grąžinimo terminas yra atidedamas ir Projekto administratoriui reikia mokėti tik palūkanas;
- Palūkanos skaičiuojamos nuo sumos, kuri išmokėta už atliktus statybos darbus;
- Projekto administratorius sudaro individualų mokėjimų grafiką kiekvienam buto savininkui. Šią sumą kiekvienas buto savininkas kas mėnesį turi pervesti į kaupiamąją Projekto administratoriaus sąskaitą.

Abiem atvejais finansinės institucijos taiko atidėjimą mėnesinėms įmokoms. Konkreti atidėjimo trukmė dienomis priklauso nuo finansinės institucijos ir jos sąlygų (bendruoju atveju – už praėjusį mėnesį turi būti sumokama iki einamojo mėnesio vidurio).

Toliau pateikiamas paskolos administravimą iliustruojantis pavyzdys.

Pavyzdys. Tarkime, jog kredito sutartis buvo pasirašyta 2014 m. kovo 1 d. taikant 1,5 metų atidėjimą kredito grąžinimui (paskutinė atidėjimo suma - 2015 m. rugpjūčio 31 d.). Šiuo 1,5 metų laikotarpiu gyventojui reikės mokėti tik palūkanas, apskaičiuotas pagal sumą, finansuotojo išmokėtą už atliktus statybos darbus.

Išmokėjimo už atliktus statybos darbus data	Išmokėjimo už atliktus statybos darbus suma (Lt) (apskaičiuota proporcingai pagal buto plotą)	Kas mėnesį mokamų palūkanų (3% fiksuotų metinių) suma (Lt)	Mėnesių iki atidėjimo periodo pabaigos skaičius	Palūkanų, kurios bus sumokėtos iki atidėjimo periodo pabaigos, suma (Lt)
2014 m. balandžio 1 d.	5 000	12,5	17	212,5
2014 m. lapkričio 1 d.	7 600	19	10	190
Iš viso 2015 m. rugpjūčio 31 d. (atidėjimo kredito grąžinimui periodo pabaigoje)	12 600	-		402,5

Kaip apskaičiuojama parama ir jos pasiskirstymas tarp butų

Dalyvaujant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje, finansinė dalis apskaičiuojama paskirstant patirtas išlaidas proporcingai pagal kiekvieno buto plotą ir vertinant individualias investicijas (langų keitimas, balkono įstiklinimas ir pan.). Paskolos palūkanos yra apskaičiuojamos naudojant negražintą kredito dalį kaip pagrindą.

Prielaidos		Valstybės paramos dalis		
Inves- -tacija į 1 kv.m.	Bendra inves- -tacija į butą	15%	30%	40%

	(60 kv. m.)				
300 Lt	18 000 Lt	Suma, kurią reikės grąžinti gyventojui (neįskaitant palūkanų)	15 300 Lt	12 600 Lt	10 800 Lt
			84,85 Lt/mėn.	69,88 Lt/mėn.	59,90 Lt/mėn.
350 Lt	21 000 Lt		17 850 Lt	14 700 Lt	12 600 Lt
			99,00 Lt/mėn.	81,53 Lt/mėn.	69,88 Lt/mėn.
400 Lt	24 000 Lt	Bendra mėnesinė įmoka (įskaitant palūkanas)	20 400 Lt	16 800 Lt	14 400 Lt
			113,14 Lt/mėn.	93,17 Lt/mėn.	79,86 Lt/mėn.
			ne mažesnė kaip D pastato energinio naudingumo klasė		
Reikalavimai valstybės paramos daliai gauti:			šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 20 procentų	šiluminės energijos sąnaudos sumažinamos ne mažiau kaip 40 procentų	
			nepriklausomai nuo sutarties sudarymo datos		statybos rangos darbų sutartis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti sudaryta iki 2014 m. gruodžio 31 d.
			nepriklausomai nuo projekto įgyvendinimo datos		projektas įgyvendintas iki 2015 m. spalio 1 d.

Papildomos prielaidos, naudotos pateiktame skaičiavimo pavyzdyje:

Kredito laikotarpis: 20 metų

Palūkanų norma: fiksuota 3%

Kredito atidėjimas: netaikomas

Pastaba: kredito atidėjimą galima pasirinkti sudarant sutartį (ne ilgesnį kaip 24 mėn. trukmės) – jo metu reikės mokėti tik apskaičiuotas palūkanas nuo sumos, kuri išmokėta už atliktus statybos darbus (atkreipiame dėmesį, kad kai kurios finansinės institucijos taip pat taiko ir palūkanų atidėjimą).

Pavyzdinė lėšų paskirstymo lentelė

Žemiau pateikiame pavyzdį, kaip pasiskirsto daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) kaina pagal atskiras atnaujinimo priemones bei išskaidžius kiekvienam butui tenkančią dalį bendroje projekto sumoje.

Pavyzdys pateiktas 12 butų namui, kurių bendras plotas siekia 523,42 m².

Buto Nr.		1	2	...	12	Visi butai	
Buto plotas (m ²)		40,58	41,64	...	42,13	523,42	
Buto savininko dalis banko finansuojamoje sumoje (%)		7,75	7,96	...	8,05	100	
Eil. nr.	Priemonės pavadinimas	Bendra kaina, Lt (neįvertinus paramos)				Iš viso, Lt (neįvertinus paramos)	Iš viso, Lt (įvertinus paramą)
Pagrindinė dalis							
Energinį efektyvumą didinančios priemonės							
1.1.	Stogo šiltinimas įrengiant naują dangą	3 866	3 967	...	4 014	49 870	29 922
1.2.	Fasado sienų (taip pat cokolio) šiltinimas	9 637	9 889	...	10 005	124 302	74 582
1.3.	Langų keitimas bendro naudojimo patalpose (laiptinės)	593	608	...	615	7 644	4 586
1.4.	Langų keitimas bendro naudojimo patalpose (rūsio)	200	205	...	208	2 582	1 549
1.5.	Balkonų ar lodžijų įstiklinimas, ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimas pagal vieną projektą	0	0	...	5 585	45 513	27 308
1.6.	Butų langų ir balkonų durų keitimas	2 219	0	...	1 262	18 528	11 117
1.7.	Šildymo sistemos magistralinių vamzdynų rūsyje pakeitimas, izoliavimas, šildymo sistemos subalansavimas	2 668	2 738	...	2 770	34 416	20 650
1.8.	Laiptinių lauko durų ir tambūro durų keitimas	760	780	...	789	9 799	5 879
Namo inžinerinių sistemų atnaujinimas							
Energinį efektyvumą didinančios priemonės							
2.1.	Karšto vandens sistemos magistralinių vamzdynų keitimas ir izoliavimas	385	395	...	400	4 969	2 981
Kitos priemonės							
2.2.	Nuotekų (buitinių) sistemos keitimas	519	533	...	539	6 700	6 700*
2.3.	Elektros instaliacijos keitimas	795	816	...	826	10 259	10 259*
2.4.	Geriamojo vandens sistemos ir įrenginių keitimas ar pertvarkymas	319	327	...	331	4 116	4 116*
Iš viso (Lt):		21 962	20 259	...	27 345	318 698	199 649
Banko finansuojama suma, įvertinus paramą							
Buto savininko dalis (Lt)		12 036	11 189	...	14 813	173 310	
Buto savininko dalis (eurai)		3 486	3 241	...	4 290	50 194	

*Šiai priemonei parama nėra teikiama.

Pastaba: projektavimo darbams (bendra suma pavyzdyje – 18 770 Lt) yra teikiama 100 proc. valstybės parama, todėl ši suma į bendrą kainą neįtraukiama ir lentelėje nėra pateikiama.

Kredito grąžinimas anksčiau termino

Projekto administratorius, naudos gavėjo pageidavimu, turi teisę grąžinti naudos gavėjui tenkantį Kreditą ar jo dalį finansiniam tarpininkui anksčiau termino. Administratorius pranešime apie išankstinį kredito grąžinimą nurodo sutarties rekvizitus (datą ir numerį), naudos gavėją, prieš terminą grąžinamos kredito sumos dydį ir mokėjimo dieną, kurią bus grąžinamas kreditas.

Atitinkamam naudos gavėjui grąžinant prieš terminą visą kreditą ar kredito dalį, naudos gavėjas taip pat privalo sumokėti ir iki faktinės kredito ar jo dalies grąžinimo dienos (mokėjimo dienos) priskaičiuotas palūkanas ir (ar) delspinigius (jei tokie būtų priskaičiuoti). Naudos gavėjui savo iniciatyva grąžinus prieš terminą dalį kredito arba kreditą sumažinus (po valstybės paramos gavimo) bus laikoma, kad naudos gavėjas sumokėjo anksčiausiai mokėtinas kredito įmokas, jei administratorius pranešime apie išankstinį kredito grąžinimą nenurodys kitaip.

Kaip apskaičiuojama valstybės parama

Dalyvaujant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir kreipiantis dėl valstybės paramos, suteikiama valstybės parama susideda iš dviejų dalių: pagrindinės (15 proc.) ir papildomos (15 proc. arba 25 proc.). Kaip apskaičiuojama valstybės parama ir kaip vyksta valstybės paramos skyrimas, aprašyta žingsnyje „Kreipimasis dėl valstybės paramos“.

Kaip vyksta paskolos administravimas, jei vienas iš butų priklauso savivaldybei ar jei name yra nepasiturinčių asmenų, kurių dalyvavimo programoje išlaidas padengia valstybė

1. Dėl kredito draudimo įmokos, tenkančios daugiabučio namo butų savininkams, turintiems teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, ir savivaldybių nuosavybės teise valdomoms gyvenamosioms patalpoms, apmokėjimo Projekto administratorius kreipiasi į BETA pateikdamas jos nustatytos formos prašymą suteikti valstybės paramą kredito draudimo įmokoms apmokėti.
2. Kartu su 1 punkte nurodytu prašymu BETA pateikiama kredito draudimo sutarties ir savivaldybės išduotų pažymų, patvirtinančių, kad daugiabučio namo buto savininkai turi teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, kopijos.
3. BETA, gavusi 1 punkte nurodytą prašymą ir kartu su juo teikiamas 2 punkte nurodytų dokumentų kopijas, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo ir dokumentų kopijų pateikimo įsitikina, kad prašyme nurodyti butų savininkai prašymo pateikimo dieną turi teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, patikrina, ar prašyme pateikta teisinga informacija apie savivaldybės nuosavybės teise valdomas gyvenamąsias patalpas, ar prašyme nurodytas prašomas apmokėti valstybės paramos dydis apskaičiuotas teisingai, priima sprendimą suteikti valstybės paramą kredito draudimo įmokoms apmokėti ir per 10 darbo dienų nuo šio sprendimo priėmimo

suteikto dydžio valstybės paramą perveda į kreditą apdraudusios organizacijos atsiskaitomąją sąskaitą. Apie priimtą sprendimą suteikti valstybės paramą ir šios paramos suteikimą BETA raštu informuoja Projekto administratorių.

4. Išnagrinėjusi pateiktus dokumentus ir nustačiusi, kad prašomas suteikti valstybės paramos dydis apskaičiuotas neteisingai, BETA, remdamasi Projekto administratoriaus pateiktais dokumentais ar jų kopijomis, patikslina valstybės paramos dydį, priima sprendimą suteikti valstybės paramą ir per 3 punkte nurodytą laiką valstybės paramą perveda į kreditą apdraudusios organizacijos atsiskaitomąją sąskaitą.
5. Kiekvieno mėnesio kreditas ir palūkanos, tenkantys savivaldybės nuosavybės teise valdomoms gyvenamosioms patalpoms, apmokami įgyvendinus projektą, po to, kai BETA suteikia butų ir kitų patalpų savininkams Taisyklėse* nustatytą valstybės paramą ir finansuotojas, atsižvelgdamas į suteiktos valstybės paramos dydžius, sumažina projektui įgyvendinti suteiktą lengvatinį kreditą ir perskaičiuoja kredito ir palūkanų mėnesines įmokas, tenkančias butų ir kitų patalpų savininkams arba Projekto administratoriui, jeigu jis yra lengvatinio kredito gavėjas.
6. Dėl kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokų, tenkančių savivaldybės nuosavybės teise valdomoms gyvenamosioms patalpoms, apmokėjimo Projekto administratorius raštu kreipiasi į BETA prašydamas patvirtinti valstybės paramos apmokant kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokų vienerių metų grafiką, pateikdamas jos nustatytos formos prašymą suteikti valstybės paramą apmokant kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokas, tenkančias savivaldybės nuosavybės teise valdomoms gyvenamosioms patalpoms, ir susijusius dokumentus.
7. BETA, gavusi 6 punkte nurodytą prašymą ir kartu su juo teikiamus susijusius dokumentus, įsitikina, kad prašyme nurodytas gyvenamąsias patalpas nuosavybės teise valdo savivaldybė, patikrina, ar šioms patalpoms tenkančios su projekto įgyvendinimu susijusios investicijos apskaičiuotos teisingai, ir priima sprendimą suteikti valstybės paramą.
8. BETA, priėmusi sprendimą suteikti valstybės paramą, kreditavimo sutartyje nustatyta tvarka ir terminais kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokas, tenkančias savivaldybės nuosavybės teise valdomoms gyvenamosioms patalpoms, perveda į kreditavimo sutartyje nurodytą kredito grąžinimo sąskaitą. Apie priimtą sprendimą suteikti valstybės paramą BETA per 5 darbo dienas nuo tokio sprendimo priėmimo raštu informuoja finansuotoją.

**Taisyklės: Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1725 (2009 m. gruodžio 16 d.). Aktuali redakcija: 2013 m. gruodžio 13 d.*

Kaip elgtis Administratoriui daliai naudos gavėjų vėluojant atlikti mėnesinius mokėjimus

Daliai naudos gavėjų vėluojant atlikti mokėjimus, Administratorius turi imtis raginimo ir priminimo priemonių (numatytų kredito sutartyje) atitinkamų naudos gavėjų atžvilgiu. Šiems nevykdant įsipareigojimų tam tikrą kredito sutartyje numatytą dienų skaičių,

Administratorius turės pradėti teismines skolos išieškojimo procedūras, kurios gali reikšti skolos išieškojimo perdavimą tuo užsiimantiems asmenims ar įmonėms.

Administratoriui neriekės padengti naudos gavėjo įsiskolinimo nuosavomis lėšomis.

Probleminės situacijos ir jų sprendimas

1. Daug problemų sukelianti situacija - langų ir šildymo radiatorių keitimas. Visų namų pirmininkai kreditą išskirsto pagal butų plotą, tačiau nemažai butų turi pasikeitę langus, kai kur radiatorius. Tiems butams langų ir radiatorių keisti nereikia, tai yra jiems investicija šiai daliai yra neskaičiuojama.

Sprendimas: būtina kreditą paskirstyti butams ne pagal plotą, o pagal faktinį poreikį, atėmus langų ir radiatorių keitimo išlaidas.

2. Pasitaiko namų, kuriems iškyla problema dėl elektros įvado spintos keitimo, jei investicijų projekto plane šie darbai nebūna numatyti. Nepakeitus įvadų spintų LESTO nededa parašų ant namo pridavimo dokumentų.

Išėitis - ruošiant Investicijų projektą įtraukti elektros įvado spintos keitimo išlaidas, suderinti jas su BETA ir atitinkamai padidinti kredito sumą.

3. Nejprasta situacija - renovuojant namą Plungės mieste, nukrito 3-čio aukšto balkonas. Atlikus ekspertizę nustatyta, kad balkonai avarinės būklės, reikia keisti. Investicijų projekto plane balkonų keitimas nebuvo numatytas, teko keisti Investicijų projektą, derinti su BETA, skelbti naują konkursą, keisti kreditavimo sutartį. Dėl visų šių priežasčių namo renovacija užtruko beveik 2 metus.

Situacijos aprašymas: balkonas nėra buto nuosavybė, balkonai priklauso bendrai namui. Todėl į jų renovaciją reikia žiūrėti labai atsargiai. Turėtuose projektuose kaimynai susitarė, kad už balkonų renovaciją moka tie butai, kurie juos turi, tačiau realiai gali būti ir kitokia situacija, kad už balkonų renovaciją moka bendrai namas. Kalbant apie balkonų renovaciją, vėl atsiranda problema dėl kredito perskirstymo, analogiška problemai dėl langų ir radiatorių.