

**Projektas „Banko būsto paskolų sutarčių
įvertinimas ir palyginimas, įvertinimo metodikos
sukūrimas“**

Vilnius

2018

Turinys

I. Būsto kredito sutarčių vertinimo metodika	6
1. Sutarties aiškumas	9
1.1. Sutarties ilgis	10
1.2. Sutarties nuostatų stilius	11
1.3. Kredito sutarties informatyvumas.....	12
2. Sutarties mokesčių (įkainių) ir mokėjimų sutartinis reglamentavimas	13
2.1. Kredito sutarties sudarymo mokestis.....	14
2.2. Kredito išmokėjimo mokestis	15
2.3. Įsipareigojimo mokestis.....	16
2.4. Kredito sutarties keitimo mokestis	17
2.5. Sutarties mokesčių (įkainių) keitimas.....	18
2.6. Kredito gavėjo pareiga sukaupti lėšas banko sąskaitoje.....	19
2.7. Įmokų paskirstymo tvarka	20
3. Prievolių užtikrinimo priemonių sutartinis reglamentavimas	21
3.1. Kredito gavėjo pareiga pateikti įkeičiamo (įkeisto) nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą	22
3.2. Banko teisė reikalauti papildomų prievolės užtikrinimo priemonių.....	23
3.3. Banko pareiga atsisakyti perteklinių prievolės užtikrinimo priemonių.....	24
4. Sutartinės sankcijos	25
4.1. Banko maržos didinimo pagrindai.....	25
4.2. Maksimalus dydis, kuriuo bankas turi teisę padidinti banko maržą.....	27
4.3. Kredito sutartyje nustatyti delspinigiai	27
5. Išankstinis viso ar dalies kredito grąžinimas	28
5.1. Minimali galima iš anksto grąžinti kredito dalis	29
5.2. Išankstinio kredito (ar jo dalies) grąžinimo teisės įgyvendinimas.....	30
5.3. Maksimalus išankstinio kredito (ar jo dalies) grąžinimo mokesčio dydis.....	30
6. Įsipareigojimų pagal kredito sutartį vykdymo atidėjimas	31
6.1. Kredito grąžinimo atidėjimo pagrindai (sąlygos), kredito grąžinimo atidėjimo terminas.....	32
7. Kredito sutarties nutraukimas.....	33
7.1. Kredito sutarties vienašališko nutraukimo banko iniciatyva pagrindai	33
7.2. Vienašalio sutarties nutraukimo procedūra	34
8. Vertinimo objektų bei vertinimo aspektų koeficientų lentelė	35

II.	Bankų sutarčių nuostatų analizė	37
1.	Sutarties aiškumas	38
1.1.	Sutarties ilgis	38
1.2.	Sutarties nuostatų stilius	41
1.3.	Sutarties informatyvumas	44
2.	Sutarties mokesčių (įkainių) ir mokėjimų sutartinis reglamentavimas.....	47
2.1.	Sutarties sudarymo mokestis	47
2.2.	Kredito išmokėjimo mokestis	50
2.3.	Įsipareigojimo mokestis.....	51
2.4.	Sutarties keitimo mokestis.....	53
2.5.	Sutarties mokesčių (įkainių) keitimas.....	58
2.6.	Kredito gavėjo pareiga sukaupti lėšas banko sąskaitoje.....	62
2.7.	Įmokų paskirstymo tvarka	64
3.	Prievolės užtikrinimo priemonių sutartinis reglamentavimas	68
3.1.	Kredito gavėjo pareiga pateikti įkeičiamo (įkeisto) nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą	68
3.2.	Banko teisė reikalauti papildomų prievolės užtikrinimo priemonių.....	71
3.3.	Banko pareiga atsisakyti perteklinių prievolės užtikrinimo priemonių.....	77
4.	Sutartinės sankcijos	81
4.1.	Banko maržos didinimo pagrindai.....	82
4.2.	Maksimalus dydis, kuriuo pagal kredito sutartį bankas turi teisę padidinti banko maržą.....	91
4.3.	Delspinigiai.....	93
5.	Išankstinis viso ar dalies kredito grąžinimas	96
5.1.	Minimali galima iš anksto grąžinti kredito dalis	97
5.2.	Išankstinio kredito (ar jo dalies) grąžinimo teisės įgyvendinimas.....	99
5.3.	Maksimalus išankstinio kredito (ar jo dalies) grąžinimo mokesčio dydis.....	102
6.	Įsipareigojimų pagal kredito sutartį vykdymo atidėjimas	103
6.1.	Kredito grąžinimo atidėjimo pagrindai (sąlygos), kredito grąžinimo atidėjimo terminas.....	104
7.	Kredito sutarties nutraukimas	108
7.1.	Kredito sutarties vienašališko nutraukimo banko iniciatyva pagrindai	108
7.2.	Kredito sutartyje nustatyta vienašalio kredito sutarties nutraukimo banko iniciatyva procedūra	118
III.	Kredito sutarčių vertinimo lentelė	124
IV.	Santrauka	134