

		kredito dalis		
		Išankstinio kredito (ar jo dalies) grąžinimo teisės įgyvendinimas	0,2	
		Maksimalus išankstinio kredito (ar jo dalies) grąžinimo mokesčio dydis	0,4	
6.	Įsipareigojimų pagal kredito sutartį vykdymo atidėjimas	Kredito grąžinimo atidėjimo pagrindai (sąlygos) Kredito grąžinimo atidėjimo terminas	1	0,2
7.	Sutarties nutraukimas	Sutarties vienašališko nutraukimo banko iniciatyva pagrindai	0,5	0,2
		Vienašalio sutarties nutraukimo procedūra	0,5	

II. BANKŲ SUTARČIŲ NUOSTATŲ ANALIZĖ

Žemiau yra pateikiama trijų Lietuvoje veikiančių bankų (AB „SEB bankas“, AB „Swedbank“ bei AB „Luminor bank“) kredito sutarčių, skirtų finansuoti nekilnojamojo turto įsigijimą, kurios įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka, vertinimas pagal šios ataskaitos I aprašytą vertinimo metodiką. Toliau minėtos kredito sutartys, patogumo dėlei, taip pat bus vadinamos būsto kredito sutartimis, būsto paskolų sutartimis arba tiesiog sutartimis. Be to, šioje ataskaitos dalyje bus pateikiamas

pagrindimas kiekvieno analizuojamoms bankų būsto paskolos sutartims suteikto balo pagal atitinkamą vertinimo kriterijų.

1. Sutarties aiškumas

Pirmasis būsto paskolų sutarčių vertinimo objektas yra sutarties aiškumas. Sutarties aiškumas bus vertinamas trimis aspektais:

- 1) sutarties ilgis (*vertinimo kriterijus – sutarties teksto ženklų skaičius su tarpais*);
- 2) sutarties nuostatų stilius (*vertinimo kriterijus - stilius paprastas/sudėtingas*);
- 3) sutarties informatyvumas (*vertinimo kriterijus - sutartis informatyvi/neinformatyvi*).

Toliau pateikiama analizuojamų būsto paskolų sutarčių analizė, kurioje yra kredito sutartys pagal sutarties aiškumo vertinimo objektą.

1.1. Sutarties ilgis

Atkreipiame dėmesį, kad analizuojamos būsto kredito sutartys bankų interneto svetainėse yra pateikiamos „pdf“ formatu. Be to, pačiu bankų šiai analizei pateiktos atitinkamos jų naudojamų tipinių kredito sutarčių dalys (pvz., kredito sutarties specialioji dalis) buvo pateiktos „pdf“ formatu. Siekiant įvertinti kiekvienos sutarties ilgį, t. y. apskaičiuoti kiek spaudos ženklų sudaro atitinkamą sutartį, kiekviena sutartis (ją sudarantys dokumentai) panaudojant specialią programą buvo konvertuotos į „word“ formatą. Atlikus minėtų dokumentų formatų konvertavimą galėjo atsirasti tam tikra dokumentą sudarančių spaudos ženklų paklaida, todėl analizėje pateikiamas apytikslis kiekvieną būsto paskolos sutartį sudarantis bendras spaudos ženklų skaičius su tarpais.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad pasirašant būsto kredito sutartį gali būti kartu sudaromi hipotekos sandoriai, laidavimo sutartys, draudimo sutartys ir t. t. Kadangi minėtų sutarčių analizė neįeina į šio darbo apimtį, minėtų sutarčių ilgiai nebuvo vertinami atliekant būsto paskolų sutarčių ilgių vertinimą.

AB SEB banko sutarties ilgis

SEB banko kredito sutarties bendrosios dalies 1.3 p. nustatyta, kad sutartį sudaro:

- Bendroji dalis;
- Asmeninė dalis;

- Bendrosios taisyklės;
- Kainynas.

Nors aukščiau paminėti dokumentai yra sudėtinė kredito sutarties dalis, tačiau esminės nagrinėjamus teisinius santykius reglamentuojančios nuostatos yra įtvirtintos AB SEB banko kredito sutarties Bendrojoje dalyje bei Asmeninėje dalyje. Tuo tarpu, pavyzdžiui, Bendrosiose taisyklėse yra įtvirtintos iš esmės bendro pobūdžio taisyklės, kurios taikomos visoms ar didžiajai daliai banko teikiamų finansinių paslaugų, taip pat yra nustatytos taisyklės, kurios apskritai nėra aktualios būsto paskolos santykiams. Be to, nagrinėjamoje kredito sutartyje Kainynas yra nurodomas kaip sudėtinė sutarties dalis, tačiau verta pastebėti, kad nurodytame kainyne yra pateikiami banko įkainiai už visas banko teikiamas paslaugas, o banko įkainiai susiję su būsto kredito sutartimis sudaro tik nedidelę minėto dokumento dalį, todėl manytina, kad nėra tikslinga šio dokumento ilgį įtraukti į kredito sutarties ilgį skaičiavimus. Kadangi esminės kredito sutarties sąlygos yra įtvirtintos minėtoje kredito sutarties Bendrojoje bei Asmeninėje dalyje, todėl vertinant kredito sutarties ilgį bus atsižvelgiama į būtent šių kredito sutarties dalių ilgį, neatsižvelgiant į Bendrųjų taisyklių bei Kainyno ilgį.

Atlikus skaičiavimus buvo nustatyta, kad AB SEB banko kredito sutarties Bendrąją bei Asmeninę dalis iš viso sudaro ~47 625 spaudos ženklai su tarpais.

Verta pastebėti, kad AB SEB banko būsto kredito sutartis yra trumpiausia iš vertinamų kredito sutarčių

Remiantis vertinimo metodika AB SEB banko būsto kredito sutarčiai yra suteikiami 3 balai.

Atsižvelgiant į šio dokumento I dalyje pateikiamą vertinimo metodiką AB SEB banko sutarčiai suteiktas balas yra padauginamas iš nustatyto koeficiento, kuris yra lygus 0,05. Atlikus minėtą matematinę veiksmą AB SEB banko kredito sutarčiai suteikiamas galutinis balas yra lygus **0,15**.

AB „Swedbank“ sutarties ilgis

Skirtingai nuo AB „SEB banko“ sutarties AB „Swedbank“ sutartyje nėra nuostatos, kurioje būtų išvardinti dokumentai, sudarantys būsto kredito sutartį. AB Swedbank sutarties Bendrojoje dalyje yra apibrėžiama sutarties Bendroji dalis bei Specialioji dalis. Taip pat kredito sutarties Bendrojoje dalyje yra daromos nuorodos į šiuos dokumentus: „Banko klientų aptarnavimo ir paslaugų teikimo bendrąsias sąlygas“ bei „Banko paslaugų ir operacijų įkainius“. Kadangi sutartyje yra daromos nuorodos į minėtus