

# Skolų administravimo atmintinė

(administratoriams)



**Ši Skolų administravimo atmintinė taikoma visais atvejais, kuomet Bankas yra išdavęs kiekvieno buto/patalpos savininkui mokėtojo kodą ir Bankas su Administratoriumi nėra raštu sutaręs taikyti kitokias nei šioje atmintinėje įvardintas sąlygas**

Vadovaujantis Bendrosiomis Daugiabučių namų kreditavimo sąlygomis, Administratorius vykdo Butų savininkų skolų (jei tokių būtų) administravimą ir priežiūrą, įskaitant ir ikiteisminį/teisminį skolos išieškojimo vykdymą, dalyvavimą vykdymo procese bei kreditorinių reikalavimų teikimą Buto savininko bankroto bylos iškėlimo arba mirties atveju. Skolų administravimo atmintinėje yra pateikiama su skolų administravimu susijusi informacija, skirta Administratoriui. Administratorius privalo kiekvienu atveju vadovautis Bendrosiomis Daugiabučių namų kreditavimo sąlygomis, kurios yra sudedamoji kredito sutarties dalis ir turi viršenybę šios atmintinės atžvilgiu.

## 1. Pradelstų mokėjimų administravimas (ikiteisminis išieškojimas):

Administratorius turi užtikrinti, kad:

- 1.1. Buto savininkui neatlikus mokėjimų ilgiau kaip 1 (vieną) kalendorinę dieną, per 10 (dešimt) kalendorinių dienų (jei per tą laikotarpį mokėjimai nebuvo atlikti) jis raštu būtų informuotas apie įsiskolinimą išsiunčiant pranešimą dėl įsiskolinimo sumokėjimo (pagal Banko pateiktą formą);
- 1.2. Buto savininkui vėluojant vykdyti įsipareigojimus daugiau kaip 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų, per 10 (dešimt) kalendorinių dienų (jei per tą laikotarpį mokėjimai nebuvo atlikti) jis raštu būtų informuotas apie tai išsiunčiant priminimą dėl įsiskolinimo sumokėjimo (pagal Banko pateiktą formą). Priminime Buto savininkas informuojamas apie galimybę įsiskolinimą sumokėti per ne daugiau kaip 20 kalendorinių dienų ir apie galinčias kilti pasekmes dėl įsiskolinimo nesumokėjimo nustatytu terminu;
- 1.3. Buto savininkui vėluojant vykdyti savo įsipareigojimus daugiau kaip 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų (ir toliau kas 30 kalendorinių dienų) tačiau vėluojami vykdyti įsipareigojimai nesiekia 300 EUR, per 10 (dešimt) kalendorinių dienų (jei per tą laikotarpį mokėjimai nebuvo atlikti) jis raštu būtų informuotas apie tai išsiunčiant reikalavimą sumokėti įsiskolinimą (pagal Banko pateiktą formą) per 14 kalendorinių dienų. Reikalavime turi būti informuojama, kad Buto savininkui nustatytu terminu nesumokėjus įsiskolinimo ar nepavykus išspręsti jo mokėjimo išskaidymo dalimis bei nesudarius susitarimo dėl įsiskolinimo mokėjimo dalimis, bus pradėtos teisminės skolos išieškojimo procedūros.
- 1.4. Buto savininkui pageidaujant sudaryti susitarimą dėl įsiskolinimo mokėjimo dalimis, gali būti sudaromos dviejų tipų taikos sutartys/susitarimai: ikiteisminio skolos išieškojimo procese ir pradėjus teisminį skolos išieškojimą, užbaigiant jį taikos sutartimi (Administratorius dėl taikos sutarties sudarymo teisme privalo kreiptis ir gauti Banko nuomonę). Sudarant susitarimą dėl skolos mokėjimo dalimis/ taikos sutartį Buto savininko įsiskolinimas turi būti išdėstytas lygiomis dalimis ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, tuo pačiu Buto savininkas turi mokėti ir einamuosius mokėjimus. Susitarimas dėl skolos mokėjimo dalimis turi būti iš anksto raštu suderintas su Banku. Gautos sumos pagal susitarimą dėl skolos mokėjimo dalimis pervedamos į Kaupiamųjų lėšų sąskaitą;
- 1.5. Administratorius įsipareigoja užtikrinti pranešimų išsiuntimą Butų savininkams ir visu Sutarties galiojimo laikotarpiu gauti ir saugoti dokumentus, patvirtinančius apie pranešimų įteikimą Buto savininkui (pašto kvitai, pašto sąskaitos, lydraščiai su siuntimo numeriais).

## 2. Teisminis išieškojimas:

2.1. Kai Buto savininkas vėluoja vykdyti įsipareigojimus daugiau kaip 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų ir vėluojami vykdyti įsipareigojimai viršija 300 EUR, Administratorius per 10 kalendorinių dienų įsipareigoja pradėti teisminį skolos išieškojimą. Teisminio skolos išieškojimo pradėjimui Banko pritarimas nėra reikalingas. Pažymėtina, kad išieškant delspinigius taikomas sutrumpintas šešių mėnesių ieškinio senaties terminas, todėl rekomenduojame prašyti priteisti delspinigių ne daugiau, kaip už 180 dienų.

2.2. Administratorius ne vėliau kaip iki kiekvieno einamojo mėnesio 10 dienos privalo pateikti ataskaitą pagal Banko interneto svetainėje pateiktą formą apie kiekvieną Buto savininką, kurio atžvilgiu yra pradėtas/vykdomas teisminis skolos išieškojimas, ataskaitas siunčiant excel formatu elektroniniu paštu sad@artea.lt

2.3. Jeigu institucija, vykdanči savivaldybės administracijos funkcijas, neįvykdo mokėjimo į Kaupiamųjų lėšų sąskaitą už Socialiai remtiną Buto savininką, Administratorius įsipareigoja pateikti atitinkamai institucijai ir Socialiai remtinam Buto savininkui raginimą, nurodant, kad tuo atveju, jeigu privalomi mokėjimai pagal Sutartį nebus atlikti per 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų po ketvirčio, už kurį mokėjimai už Socialiai remtiną Buto savininką nebuvo įvykdyti, bus imamasi priverstinių skolos išieškojimo priemonių ir krepiamasi į teismą dėl skolos priteisimo;

2.4. Teismo išieškojimo proceso metu gali būti sudaroma taikos sutartis, kuria išdėstomas skolos grąžinimas ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, tuo pačiu Naudos gavėjas turi mokėti ir einamuosius mokėjimus. Taikos sutarties sudarymui reikalingas išankstinis Banko sutikimas

2.5. Administratorius įsipareigoja užtikrinti pranešimų išsiuntimą Butų savininkams ir visu Sutarties galiojimo laikotarpiu gauti ir saugoti dokumentus, patvirtinančius apie pranešimų įteikimą Buto savininkui (pašto kvitai, pašto sąskaitos, lydraščiai su siuntimo numeriais).

### 3. Administratoriaus veiksmai – buto savininkui pradėta bankroto byla arba jis likviduojamas

3.1. Administratorius gavęs informaciją apie Buto savininkui iškeltą bankroto bylą (tiek fizinio, tiek juridinio asmens bankroto bylos iškėlimo atveju) pateikia kreditorinius reikalavimus Buto savininko bankroto administratoriui vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais bei teismų praktika, o taip pat dalyvauja bankroto procese.

3.2. Apie Buto savininkui iškeltą bankroto bylą ir apie pateiktus kreditorinius reikalavimus Administratorius nedelsiant informuoja Banką raštu.

**3.3. Pažymėtina, kad įsiteisėjus teismo nutarčiai iškelti bankroto bylą laikoma, kad visos fizinio ar juridinio asmens prievolės pagal kredito sutartį vykdymo terminas yra pasibaigęs ir tokia prievolė visa apimtimi, t.y. visa likusia renovacijos kredito dalimi tenkančia tam butui, o ne tik pradelstoms sumoms, tenkinama bankrutuojančio fizinio ar juridinio asmens bankroto procese, o naujam buto ar kitų patalpų įgijėjui, šias patalpas įgijusiam fizinio ar juridinio asmens bankroto procese, nepereina;**

### 4. Administratoriaus veiksmai – buto savininko mirties atveju:

4.1. Administratorius gavęs informaciją apie Buto savininko mirties faktą ne vėliau kaip per dvejų mėnesių terminą nuo Buto savininko mirties dienos arba nedelsiant bet ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo sužinojimo apie Buto savininko mirties faktą (kai dvejų mėnesių terminas nuo Buto savininko (-ų) mirties dienos jau yra suėjęs), patikrina, ar Buto savininkas (-ai) turi paveldėtoją.

4.2. Administratorius, norėdamas patikrinti, ar Buto savininkas turi paveldėtoją, gali pateikti paklausimą notaro biurui pagal mirusiojo gyvenamąją vietą.

4.3. Jei paveldėtojų nėra ar apie juos nežinoma ir dvejų mėnesių terminas yra nepraleistas, Administratorius turi kreiptis į palikimo atsiradimo vietos apylinkės teismą su prašymu dėl kreditorinio reikalavimo fakto patvirtinimo LR Civilinio kodekso 5.63 straipsnio pagrindu.

4.4. Jei dėl svarbių priežasčių yra praleistas dvejų mėnesių terminas, tačiau nepraleistas 3 metų senaties terminas nuo Buto savininko mirties dienos, tuomet Administratorius turi kreiptis į palikimo atsiradimo vietos apylinkės teismą su prašymu dėl praleisto termino atnaujinimo ir kreditorinio reikalavimo fakto patvirtinimo LR Civilinio kodekso 5.63 straipsnio pagrindu.

4.5. Paveldėjimo atveju įsiskolinimus, susidariusius iki buto ar kitos patalpos paveldėjimo momento, apmoka ir vykdytinas prievolės pagal atnaujinimo projektą perima paveldėtojas.

## 5. Bendradarbiavimas su skolų išieškojimo vykdytojais:

5.1. Remiantis pasirašytomis kreditavimo sutartimis, Administratoriams suteikiama galimybė pasirinkti, ar pradelstų mokėjimų (skolų) surinkimą ir ikiteisminį išieškojimą vykdys Administratoriaus pasirinktas Bankui priimtinas tretysis asmuo (Vykdytojas), ar pats Administratorius. Administratoriaus pasirinktas Skolų išieškojimo vykdytojas privalo būti priimtinas Bankui pagal Banko pateikiamą priimtinių Skolų išieškojimo vykdytojų sąrašą (aktualus sąrašas pateikiamas <https://www.artea.lt/lt/verslui/finansavimas/finansavimo-rusys/modernizavimo-finansavimas/daugiabuciu-namu-atnaujinimo-modernizavimo-programa>), o pasirašoma bendradarbiavimo sutartis su Skolų išieškojimo vykdytoju privalo būti sudaryta pagal Banko pateikiamą formą, kurios tekstas negali būti keičiamas be Banko raštiško sutikimo. Administratoriui pasiūlius Skolų išieškojimo vykdytoją ne iš Bankui priimtinių Skolų išieškojimo vykdytojų sąrašo, Bankas svarstys tokių vykdytojų tinkamumą Banke nustatyta tvarka.

5.2. Administratoriai patys sprendžia, su kuriuo Vykdytoju jie dirbs. Su Banku suderintą bendradarbiavimo sutartį Administratoriui pateikia pasirinktas Vykdytojas. Vykdytojas atlieka ikiteisminį skolų išieškojimą – laiškai, skambučiai, vizitavimas ir kt. teisėti veiksmai. Ikiteisminis skolų išieškojimas atliekamas Vykdytojų kaštais, t.y. Administratoriui šios paslaugos nekainuoja. Jeigu Administratorius pasirenka, kad pradelstų mokėjimų surinkimą ir išieškojimą vykdys Vykdytojas, tokiu atveju pradelstų mokėjimų surinkimas ir išieškojimas vykdomas tipinėje bendradarbiavimo sutartyje nurodyta tvarka.

5.3. Nepavykus susigražinti skolos vykdant ikiteisminį išieškojimą bei Buto savininkui vėluojant vykdyti įsipareigojimus daugiau kaip 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų ir vėluojamiems įsipareigojimams viršijant 300 EUR, Administratorius turi inicijuoti teisinį išieškojimą. Teismo skolos išieškojimo procedūrą gali vykdyti pats Administratorius arba gali sudaryti teisinių paslaugų/atstovavimo sutartis su trečiaisiais asmenimis, turinčiais teisę Administratorių atstovauti teisiniame procese. Tokiu atveju tarp Administratoriaus ir Vykdytojo pasiūlyto ar Administratoriaus pasirinkto advokato yra pasirašoma teisinių paslaugų sutartis.

## 6. Teisinių išlaidų kompensavimas:

6.1. Administratoriui siekiant, kad Bankas kompensuotų visas teises išlaidas ((i) advokatui ar advokatų kontorai/bendrijai už ieškinio/pareiškimo parengimą dėl skolos priteisimo ir atstovavimą visų instancijų teismuose su visomis įstatymo suteiktomis teisėmis ieškovui/pareiškėjui iki teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos, įskaitant teisę pasirašyti ieškinį/pareiškimą, visus kitus reikiamus procesinius dokumentus bei pateikti juos teismui, atstovauti teismo posėdžiuose, gavus išankstinį Administratoriaus sutikimą ir Banko pritarimą visiškai arba dalinai atisakyti ieškininių reikalavimų, keisti ieškinio pagrindą ir dalyką, sudaryti taikos sutartį, išlaidos (ii) už žyminį mokesį, išlaidos (iii) advokatui ar advokatų kontorai/bendrijai/Vykdytoju už prašymo dėl vykdomojo dokumento parengimą ir pateikimą antstolio kontorai, išlaidos (iv) antstolio būtinosioms vykdymo išlaidoms apmokėti ir (v) kitos tiesioginės išlaidos teisiniame arba vykdomojo procese, kurios prisiteistinos/išieškotinos iš Buto savininko (-ų)), turi užtikrinti, kad sutartyje numatyti įkainiai neviršytų Banko nustatytų kompensuotinių išlaidų dydžių. Šalims pasirašius teisinių paslaugų sutartį, Administratorių atstovaujantis advokatas ar advokatų kontora/advokatų profesinė bendrija pateikia Administratoriui sąskaitą už teises paslaugas bei informaciją apie mokėtiną žyminį mokesį. Žyminiam mokesčiui sąskaita nėra išrašoma, pakanka persiųsto el. paštu suformuoto kvito apie mokėtiną žyminį mokesį.

6.2. Bankas kompensuoja Administratoriaus patiriamas teismo skolos išieškojimo iš Buto savininko (-ų) išlaidas, jei jos neviršija:

- 135,00 EUR (vienas šimtas trisdešimt penkti eurai) + PVM (jei taikoma) advokatui ar advokatų kontorai/bendrijai už ieškinio/pareiškimo parengimą dėl skolos priteisimo ir atstovavimą visų instancijų teismuose su visomis įstatymo suteiktomis teisėmis ieškovui/pareiškėjui iki teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos, įskaitant teisę pasirašyti ieškinį/pareiškimą, visus kitus reikiamus procesinius dokumentus bei pateikti juos teismui, atstovauti teismo posėdžiuose, gavus išankstinį Administratoriaus sutikimą ir Banko pritarimą visiškai arba dalinai atisakyti ieškininių reikalavimų, keisti ieškinio pagrindą ir dalyką, sudaryti taikos sutartį;
- Žyminis mokesis už ieškinio/pareiškimo pateikimą teismui ir bylos nagrinėjimą teisme – pagal pateiktus pagrindžiančius dokumentus;
- 10,00 EUR (dešimt eurų) + PVM (jei taikoma) advokatui ar advokatų kontorai/bendrijai/Vykdytoju už prašymo dėl vykdomojo dokumento parengimą ir pateikimą antstolio kontorai bei pagal tokį prašymą pradėtos vykdomosios bylos priežiūros veiksmus;
- Būtinios antstolio vykdomo išlaidos - pagal pateiktus pagrindžiančius dokumentus;
- Kitos vykdomo procese patiriamos teisinės išlaidos.

6.3. Banko už Administratorių sumokėtos išlaidos už teisinės paslaugas turi būti įtrauktos ieškinį - reikalinga užtikrinti, kad teismo bus prašoma priteisti iš skolininko pagrindinę skolą (kreditą), taip pat palūkanas ir delspinigius, procesines palūkanas, išlaidas teisinėms paslaugoms, žyminio mokesčio ir kitas patirtas išlaidas (tokioms esant).

6.4. Administratorius gautas sąskaitas perrašo Bankui, o Bankas gavęs perrašytas sąskaitas, perveda nurodytas mokėti sumas į Administratoriaus sąskaitą, atidarytą Banke. Pažymėtina, kad sąskaitos mokėjimo paskirtyje išlaidos turi būti aiškiai nurodytos, kad Bankas galėtų aiškiai identifikuoti, kokiems išieškojimo veiksams yra patirtos išlaidos ir kokiam skolininkui jos turi būti priskirtos, t.y. kredito sutartis, Buto savininko vardas, pavardė, butas.

## 7. Išieškotų lėšų skirstymas:

7.1. Antstolio, bankroto administratoriaus, likvidatoriaus pervedamos lėšos, išieškotos iš Buto savininko, taip pat Buto savininko mokamos lėšos pagal teisme patvirtintas taikos sutartis, pervedamos į Kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Teisę atgauti Administratoriui kompensuotas teisinės išlaidas turi tik Bankas, todėl Administratorius grąžinęs Bankui kompensuotas išieškojimo išlaidas, likusias gautas lėšas nukreipia Buto savininko finansinių įsipareigojimų dengimui. Banko kompensuotas teisinės išlaidas Administratorius grąžina į Banko surenkamąją sąskaitą **Nr. LT457189900079910878**.