



## LIETUVOS BANKAS

Lietuvos Respublikos teisingumo  
ministerijai

Nr.  
Į 2023-06-07 Nr. 23-8491

*Siunčiama per TAIS*

### DĖL NOTARIMŲ PROJEKTŲ DERINIMO

Lietuvos bankas susipažino su pateiktais derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas dydžių (įkainių) bei atleidimo nuo įkainių mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. sausio 25 d. nutarimo Nr. 59 „Dėl Notarų atlyginimo dydžių (įkainių) nustatymo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“ projektais.

Su Vyriausybės nutarimo „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas dydžių (įkainių) bei atleidimo nuo įkainių mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo“ projektu teikiamo Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas dydžių (įkainių) bei atleidimo nuo įkainių mokėjimo atvejų sąrašo (toliau – Įkainių sąrašas) V skyriuje nustatyti nauji įkainiai už notarinių veiksmų, susijusių su hipoteka ir įkeitimu, atlikimą.

Pastebėjome, kad tam tikrais atvejais notaro atlyginimas už hipotekos sandorio patvirtinimą gerokai išauga. Pavyzdžiui, šiuo metu įkainis už nekilnojamojo daikto hipotekos patvirtinimą sudaro: iki 220 000 Eur įkeičiamo objekto vertės – nuo 0,17 iki 0,25 proc. (vidurkis – **0,21** proc.) nuo objekto vertės, bet ne mažiau kaip **13** Eur ir ne daugiau kaip **120** Eur, o nuo 220 001 Eur įkeičiamo objekto vertės – nuo 0,17 iki 0,25 proc. nuo objekto vertės, bet ne daugiau kaip **240** Eur.

Siūlomame Įkainių sąraše nustatomi tokie įkainiai: iki 220 000 Eur įkeičiamo daikto vertės – **0,25** proc. nuo įkeičiamo daikto vertės, bet ne mažiau kaip **54** Eur ir ne daugiau kaip **190** Eur, o nuo 220 001 Eur įkeičiamo daikto vertės – 0,25 proc. nuo įkeičiamo daikto vertės, bet ne daugiau kaip **360** Eur. Taip pat svarbu pažymėti, kad už nekilnojamojo turto (įskaitant būstą), kurio kaina iki 220 000 Eur, hipotekos patvirtinimą išlaidos notaro paslaugoms padidėtų taip: minimali suma didėtų 315 proc. (13–54 Eur), maksimali suma – 58 proc. (120–190 Eur). Įkainių sąrašas notaro atlyginimo įkainis procentine išraiška nuo nekilnojamojo turto kainos taip pat nustatomas toks, koks anksčiau buvo maksimalus (0,25 proc.). Kadangi šis įkainis proporcingai skaičiuojamas nuo faktinės nekilnojamojo turto kainos, notaro atlyginimas taip pat didėja ne tik dėl įkainio procentinės išraiškos padidinimo, bet ir papildomai proporcingai nekilnojamojo turto kainų augimui.

Pažymėtina, kad šie įkainiai aktualūs sudarant būsto paskolų refinansavimo sandorius. Gindamas vartotojų interesus Lietuvos bankas suinteresuotas didinti refinansavimo sandorių prieinamumą vartotojams. Siekdamas pasiūlyti sprendimų, kaip galėtų būti didinamos būsto paskolų refinansavimo galimybės, Lietuvos bankas yra išleidęs dokumentą viešajai konsultacijai dėl būsto paskolų palūkanų normų fiksavimo ir refinansavimo galimybių didinimo<sup>1</sup>. Didesnės refinansavimo galimybės prisidėtų ir prie koncentracijos Lietuvos būsto

<sup>1</sup> [https://www.lb.lt/uploads/consultations/docs/41526\\_94788f4ca46f98e6e6e9accd03e7cc07.pdf](https://www.lb.lt/uploads/consultations/docs/41526_94788f4ca46f98e6e6e9accd03e7cc07.pdf).

paskolų rinkoje ribojimo, o tai būtų naudinga ir visos finansų sistemos stabilumui.

Atsižvelgiant į vartotojų (fizinių asmenų), pasinaudojančių būsto paskolos instrumentu būstui įsigyti, interesų apsaugą, Lietuvos banko vertinimu, aptariamų įkainių padidėjimas galėtų turėti neigiamos įtakos vartotojų apsisprendimui kreiptis į finansų įstaigas dėl būsto paskolos refinansavimo sandorio sudarymo. Be to, kylant paskolos sandorių palūkanoms, būsto paskola besinaudojantys asmenys suinteresuoti, kad toks augimas ženkliai neapsunkintų paskolos gavėjų finansinės padėties. Tais atvejais, kai esamas būsto paskolos sandoris dėl pasikeitusių sąlygų asmens netenkina ar sandorio kaina vartotojui neproporcingai išauga, asmuo, siekdamas suvaldyti augančių išlaidų riziką, gali kreiptis į tą pačią ar kitą finansų įstaigą dėl refinansavimo sandorio palankesnėmis sąlygomis sudarymo.

Atkreiptinas dėmesys, kad įkainių sąraše nustatomi įkainiai, susiję su hipotekos patvirtinimu (t. y. reikšmingai išaugantys maksimalūs ir minimalūs dydžiai), didinami daugiau, negu šioms sumoms įtaką darytų tokie rodikliai kaip vidutinė metinė infliacija, darbo užmokesčio augimas ar vartojimo kainų pokytis, kurių duomenis viešai skelbia Valstybinė duomenų agentūra. Atsižvelgiant į tai, kad notaro atlyginimas už hipotekos patvirtinimą didėja ne tik augant nekilnojamojo turto kainoms, bet ir vien dėl siūlomo teisinio reguliavimo, o atskirais atvejais gali padidėti ir reikšmingu dydžiu, toks vartotojų (fizinių asmenų) asmeniniams, šeimos, namų ūkio (bet ne verslo ar profesinėms) reikmėms skirto nekilnojamojo turto įsigijimo ar būsto paskolos refinansavimo sandorių išlaidų pokytis gali turėti reikšmingos įtakos mažesnes pajamas gaunančių vartotojų apsisprendimui kreiptis dėl būsto paskolos refinansavimo, leidžiančio sudaryti naują būsto paskolos sandorį palankesnėmis sąlygomis ilguoju periodu.

Įvertinę tai, kas išdėstyta, siūlome apsvarstyti įvairius mažesnių įkainių už notarų veiksmus nustatymo variantus, kiek tai susiję su hipoteka. Pavyzdžiui, notarų atlyginimo įkainių pakėlimą diversifikuoti ir nedidinti dabar galiojančių įkainių už vartotojų (fizinių asmenų) asmeninėms, šeimos, namų ūkio (bet ne verslo ar profesinėms) reikmėms skirto nekilnojamojo turto hipotekos patvirtinimą. Jei didinti įkainius būtina užtikrinant kitų teisės normų įgyvendinimą, nekilnojamojo turto hipotekos patvirtinimo atveju siūlytina nedidinti maksimalaus atlygio dydžio skaitine išraiška ir taikyti žemesnį rodiklį atlygio dydžiui procentine išraiška.

Prireikus detaliau aptarti argumentus, Lietuvos bankas yra pasirengęs diskusijai.