



LIETUVOS RESPUBLIKOS TEISINGUMO MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, Gedimino pr. 30, 01104 Vilnius,
mob. tel. +370 600 38 904, el. p. rastine@tm.lt, <https://tm.lrv.lt>
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188604955

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2026-03-

Nr.

DĖL NUTARIMO PROJEKTO TEIKIMO

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija teikia pagal Vyriausybės kanceliarijos Viešojo valdymo grupės 2026 m. kovo 19 d. išvadoje Nr. NV-657 pateiktą siūlymą patikslintą teikimą bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. birželio 28 d. nutarimo Nr. 498 „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą (toliau – Projektas).

Projektu siekiama:

- įgyvendinant Lietuvos Respublikos Seimo Biudžeto ir finansų komiteto pavedimą¹, prisidėti prie būsto kreditų refinansavimo skatinimo, sudarant sąlygas efektyviau mažinti asmenų finansinę naštą ir gerinti jų finansinį stabilumą;
- išplėsti notarų atlyginimo lengvatų taikymo apimtis jaunoms šeimoms, kad ja galėtų pasinaudoti didesnė dalis būstą įsigyjantių jaunų šeimų tiek regionuose, tiek ir didesniuose miestuose, mažinant finansines kliūtis būsto įsigijimui ir prisidedant prie demografijos skatinimo bei demografijos rodiklių gerinimo Lietuvoje.

I. Sprendžiama problema	1. 2024 m. priimti ir 2025 m. vasario 1 d. įsigalioję Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo pakeitimai, kuriais įtvirtinta supaprastinta būsto paskolų refinansavimo tvarka, sudaro prielaidas asmenims lengviau pakeisti kredito davėją ir sumažinti turimų būsto paskolų naštą. Lietuvos banko duomenimis, nuo 2025 m. vasario 1 d. iki 2025 m. spalio 30 d. supaprastinta tvarka buvo refinansuota 1 851 būsto paskola. Iš jų 550 būsto paskolų buvo paskolos, suteiktos pirmojo būsto įsigijimui ar statybai ir kurių suma neviršijo 87 000 eurų. Per tą patį laikotarpį 33 supaprastinta tvarka refinansuotos paskolos buvo paskolos, suteiktos su valstybės subsidija pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą arba Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjantioms jaunoms šeimoms įstatymą.
-------------------------	---

¹ Lietuvos Respublikos Seimo Biudžeto ir finansų komiteto pavedimas įformintas 2025-06-25 posėdžio protokolu Nr.109-P-29, pateikti siūlymus dėl galimų Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo ir kitų susijusių teisės aktų pakeitimų, kuriais būtų supaprastintas būsto paskolų refinansavimo procesas, kartu užtikrinant vartotojų apsaugą ir teisinį saugumą.



	<p>Šie duomenys leidžia konstatuoti, kad tik dalis refinansuojamų paskolų yra susijusios su būsto paskolomis, kurių suma neviršija 87 000 eurų.</p> <p>Nors Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo pakeitimai įtvirtino supaprastintą būsto paskolų refinansavimo tvarką, notaro atlyginimas už hipotekos sandorio tvirtinimą išlieka viena iš bendrų refinansavimo sandorio išlaidų sudedamųjų dalių. Šios išlaidos gali turėti įtakos kredito gavėjų sprendimui refinansuoti paskolą ir (ar) kredito davėjų galimybėms formuoti jiems palankias sąlygas, nes jos yra vertinamos kartu su kitais refinansavimo kaštus lemiančiais veiksniais.</p> <p>2. Dabartinis notarų įkainių reguliavimas numato, kad jauna šeima atleidžiama nuo notaro atlyginimo už hipotekos sandorio tvirtinimą tik tuo atveju, kai įkeičiamo pirmojo būsto vertė neviršija 87 000 eurų. Ši riba buvo nustatyta 2020 m. (įsigaliojo 2020 m. birželio 1 d.), tačiau per pastaruosius metus būsto kainos išaugo, todėl 87 000 eurų vertės būstas šiandien atitinka gerokai kuklesnį būstą nei ribos nustatymo metu. Dėl to notarų atlyginimo lengvata faktiškai taikoma vis mažesnei daliai pirmojo būsto sandorių. Palyginus 2024 m. su 2023 m., atleidimų nuo notaro atlyginimo mokėjimo pagal Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašo (toliau – Įkainių sąrašas)² 40.3 papunktį (kai tvirtinama hipotekos sutartis, kuria įkeičiamas pirmasis būstas iki 87 000 eurų) skaičius sumažėjo 102 atvejais, t. y. apie 16 procentų³. Tai rodo mažėjimo tendenciją taikant minėtą atleidimo nuo notaro atlyginimo lengvatą pirmojo būsto hipotekos sandoriams.</p> <p>3. Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąją būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatyme nustatyta, kad teisę į finansinę paskatą pirmąją būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms turi jaunos šeimos, kurios, be kita ko, įsigyja pirmąją būstą, kurio vertė, remiantis nepriklausomo turto vertintojo nustatyta įsigyjamo būsto verte, ir kaina, nurodyta notarinės formos būsto pirkimo–pardavimo sutartyje, neviršija 120 000 eurų. Notarų atlyginimo lengvata jaunoms šeimoms, taikoma tik iki 87 000 eurų vertės būstams, šiuo metu nėra suderinta su šia riba ir apima siauresnį būstų ratą.</p>
II. Siūlomos priemonės	<p>Siūloma patikslinti Įkainių sąrašą ir:</p> <p>1. 39 punktą išdėstyti taip, kad, kai tvirtinama su kredito davėju sudaryta hipotekos sutartis, kuria įkeičiamas nekilnojamas turtas, kuris yra šeimos turtas arba vienintelis asmens būstas pagal kredito, suteikto asmeninėms, šeimos, namų ūkio, bet ne verslo ar profesinėms reikmėms, refinansavimo sutartį, Įkainių sąrašo 28.1 papunktyje nustatytas įkainis mažinamas 50 procentų (vietoj šiuo metu taikomo 30 procentų), bet negali būti mažesnis kaip 54 eurai.</p> <p>Pažymėtina, kad siūlomas Įkainių sąrašo 28.1 papunktyje nustatyto įkainio mažinimas iki 50 procentų refinansavimo atvejais pasirinktas siekiant, kad</p>

² Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. birželio 28 d. nutarimu Nr. 498 „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo“

³ Duomenys gauti iš 2023 ir 2024 m. notarų teikiamų Notarinių veiksmų, sandorių projektų, konsultacijų ir techninių paslaugų bei notaro pajamų ataskaitų.

	<p>lengvata būtų realiai juntama ir veiksminga mažinant refinansavimo sandorio kaštus. Įkainių sąrašo 28.1 papunktyje nustatytas hipotekos sandorio įkainis yra procentinis ir daugeliu atvejų pasiekia nustatytą maksimalią ribą (190 Eur iki 220 000 Eur įkeičiamo daikto vertės). Tokiu atveju 30 procentų mažinimas sumažina įkainį nuo 190 Eur iki 133 Eur, o 50 procentų mažinimas – iki 95 Eur. Taigi 50 procentų mažinimas užtikrina didesnę, aiškiai apčiuopiamą sandorio kaštų sumažėjimą, kuris yra reikšmingas refinansavimo sprendimo kontekste. Atkreiptinas dėmesys, kad šios priemonės tikslas – mažinti refinansavimo kliūtis. Todėl, siekiant didinti refinansavimo patrauklumą ir dar labiau pašalinti finansines kliūtis, pasirinktas didesnis lengvatos dydis, kuris gali turėti realesnę poveikį vartotojų elgsenai. Kartu atkreiptinas dėmesys, kad siūlomas 50 procentų mažinimas yra ribojamas nustatytu 54 eurų minimaliu atlyginimu. Tai reiškia, kad lengvata neeliminuoja notaro atlyginimo kaip tokio, o tik sumažina jį nustatytose ribose.</p> <p>2. 40.3. punktą keisti nustatant, kad nuo notaro atlyginimo mokėjimo atleidžiama jauna šeima, kai tvirtinama su kredito įstaiga sudaryta hipotekos sutartis, kuria įkeičiamas pirmasis būstas, kurio vertė yra iki 120 000 eurų (vietoj šiuo metu galiojančios 87 000 eurų ribos).</p> <p>Nustatant 120 000 eurų ribą buvo atsižvelgta į būsto rinkos dinamiką, galiojančių valstybės priemonių nuostatas ir siūlomos priemonės taikymo mastą bei proporcingumą.</p> <p>Ekonominiu aspektu pažymėtina, kad Lietuvos banko atlikto „Būsto įperkamumo tyrimo“⁴ duomenimis, 2020 – 2022 m. būsto kainų augimo tempas buvo itin spartus ir vidutiniškai sudarė 17,6 proc.⁵ Be to, Lietuvos banko 2024 m. Finansinio stabilumo apžvalgos viešajame pristatyme⁶ pateikiami metinio būsto kainų pokyčio duomenys (2015 – 2024 m.) rodo, jog didžiausias kainų augimo paspartėjimas fiksuotas 2021 – 2022 m., kas patvirtina, kad 2020 m. nustatyta 87 000 eurų riba po spartaus kainų šuolio apima gerokai siauresnę būsto segmentą nei tuo laikotarpiu, kai buvo įtvirtinta ši lengvatos riba. Be to, Lietuvos banko „Finansinio stabilumo apžvalgoje (2025 m.)“⁷ nurodoma, kad būsto kainos 2025 m. balandžio mėn. išliko augančios: Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas ir Ober-Haus būsto kainų indeksas 2025 m. balandžio mėn. didėjo atitinkamai 4,3 proc. ir 4,9 proc. metiniais tempais (2015–2025 m. vidurkiai siekia atitinkamai ir 7,2 ir 8,8 %). Atsižvelgiant į nurodytą būsto kainų dinamiką, Projektu siūloma lengvata realiai pasiektų didesnę dalį pirmąjį būstą įsigyjančių jaunų šeimų ir nebūtų apribota tik siauru mažesnės vertės būstų segmentu.</p> <p>Be to, būtų suderinta notarų atlyginimo lengvatos taikymo apimtis su valstybės taikoma finansine paskata jaunoms šeimoms, kadangi Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatyme būsto vertės kriterijus taip pat siejamas su 120 000 eurų riba.</p>
--	---

⁴ https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/46802_ab7b2fff4b5112d245da73c470160dca.pdf

⁶ https://www.lb.lt/uploads/documents/files/news/2024%20m_%20FSA%20vie%C5%A1as%20pristatymas_galutinis.pdf

⁷ <https://www.lb.lt/leidiniai/finansinio-stabilumo-apzvalga-2025-m>

III. Priemonių kaštai	Projektui įgyvendinti valstybės biudžeto lėšų nereikės
IV. Nauda visuomenei	<p>1. Mažesnės pirmojo būsto hipotekos sandorio išlaidos jaunoms šeimoms Padidinus būsto vertės ribą nuo 87 000 iki 120 000 eurų, iki kurios jauna šeima atleidžiama nuo notaro atlyginimo už hipotekos sandorio tvirtinimą, notarų atlyginimo lengvata būtų taikoma platesniam pirmojo būsto sandorių ratui. Tai reiškia, kad daugiau jaunų šeimų realiai galės pasinaudoti lengvata, o ne tik tos, kurios įsigyja mažesnės vertės būstus regionuose. Notaro atlyginimo atsisakymas už hipotekos sandorio tvirtinimą mažina pradinės išlaidas, kurias jauna šeima turi padengti nuosavomis lėšomis būsto įsigijimo metu (šalia pradinio įnašo ir kitų sandorio kaštų).</p> <p>2. Nuoseklesnis teisinis reguliavimas – Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatyme nustatyta, kad finansinė paskata taikoma būstams iki 120 000 eurų vertės. Notarų atlyginimo lengvata iki šiol buvo siejama su 87 000 eurų riba, kuri yra žemesnė ir apima siauresnį būstų ratą. Pakėlus ribą iki 120 000 eurų, vienodai apibrėžiamas tas pats pirmojo būsto vertės intervalas, kuriam taikomos ir valstybės finansinės paskatos, ir notarų atlyginimo lengvata. Tai didina teisinio reguliavimo nuoseklumą. Papildomai pažymėtina, kad siūloma 120 000 eurų riba yra pagrįsta ir ekonominiu aspektu. Atsižvelgiant į Lietuvos banko dokumentuose fiksuotą būsto kainų dinamiką po 2020 m. (įskaitant spartų 2020–2022 m. kainų augimą ir vėlesniais metais išlikusią teigiamą metinę kainų kaitą), 87 000 eurų riba objektyviai apibrėžia siauresnį būsto segmentą nei ribos nustatymo laikotarpiu. Todėl 120 000 eurų ribos nustatymas notarų atlyginimo lengvatai sudaro prielaidas, kad lengvata realiai atitiktų aktualias būsto rinkos sąlygas ir būtų taikoma tam pačiam būstų segmentui, kuriam valstybė taiko finansinę paskatą.</p> <p>3. Padidinus notarų atlyginimo lengvatą nuo 30 iki 50 procentų tais atvejais, kai pagal refinansavimo sutartį įkeičiamas šeimos turtas arba vienintelis asmens būstas, refinansavimo procedūrai tenkančios išlaidos tampa mažesnės. Šios išlaidos vertinamos kartu su kitais refinansavimo kaštais lemiančiais veiksniais, todėl mažesnis notaro atlyginimas prisideda prie tikslo mažinti finansinę naštą refinansavimo atvejais, kartu išlaikant notaro priežiūrą ir teisinį saugumą.</p>

Projektas nėra notifikuotinas Europos Komisijai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimo Nr. 617 „Dėl keitimosi informacija apie standartus, techninius reglamentus, informacinės visuomenės paslaugų teikimo ir naudojimo, atitikties įvertinimo procedūrų teisės aktus ir šių dokumentų projektus“ reikalavimus. Projektas neperkelia ir neįgyvendina Europos Sąjungos teisės aktų nuostatų.

Projektu prisidedama prie Dvidešimtosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos, kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Seimo 2025 m. rugsėjo 25 d. nutarimu Nr. XV-439 „Dėl Dvidešimtosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“ 8 punkte numatyto siekio gerinti sąlygas kurti šeimą ir auginti vaikus Lietuvoje, be kita ko, didinant pirmojo būsto prieinamumą.

Tikimasi, kad Projektu siūlomos priemonės prisidės ir prie demografijos skatinimo, kadangi būsto įsigijimo prieinamumas laikytinas vienu iš veiksnių, turinčių įtakos jaunų šeimų sprendimams dėl šeimos kūrimo ir vaikų auginimo. Mažinant pirmojo būsto įsigijimo ir refinansavimo sandorių kaštus, siekiama sumažinti finansines kliūtis jaunoms šeimoms, taip sudarant palankesnes sąlygas demografijos rodiklių gerinimui Lietuvoje, ypač regionuose.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 15 straipsnio 1 dalimi ir Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos

Vyriausybės 2003 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 276, 4 punktu, Projekto numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas. Tačiau rengiant Projektą buvo įvertintas siūlomų pakeitimų dėl jaunų šeimų notarų atlyginimo lengvatos išplėtimo finansinis poveikis notarų pajamoms: remiantis VI „Registrų centro“ duomenimis apie 2024 m. hipotekos sandorius ir parengtais skaičiavimais, pasirinkus 120 000 eurų ribos variantą, notarų negautos pajamos šiuo pagrindu sudarytų apie 172 514 eurų per metus, tai yra apie 1,72 procento hipotekos sandorių pajamų ir apie 0,47 procento visų notarų pajamų.

Projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Projektas paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos Projektų registravimo posistemyje. Atskirų konsultacijų su visuomene nebuvo. Dėl Projekto buvo konsultuojamasi su visuomene paskelbus Projektą Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje. Lietuvos Respublikos finansų ministerija, Lietuvos bankų asociacija ir Lietuvos notarų rūmai pastabų Projektui neturėjo. Su Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija bei Lietuvos banku Projektas suderintas darbo tvarka.

Pažymėtina, kad Lietuvos banko pateiktas siūlymas dėl fiksuoto notaro atlyginimo nustatymo refinansavimo supaprastinta tvarka atvejais šiuo metu į Projektą neįtraukiamas, tačiau numatoma jį įvertinti po vienerių metų, atlikus Projekto nuostatų taikymo praktikoje ir finansinio poveikio analizę.

Projektą parengė Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos Teisinių paslaugų politikos grupės (grupės vadovė Aurelija Giedraitytė, tel. +370 607 69523, el. p. aurelija.giedraityte@tm.lt) vyresnioji patarėja Božena Rus, tel. +370 671 86305, el. p. bozena.rus@tm.lt.

PRIDEDAMA: Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projektas ir jo lyginamasis variantas, 2 lapai.

Teisingumo ministrė

Rita Tamašunienė