

## "Pastogės" naujienos

### ► Būsto kainų indeksas

Paskutinį praėjusių metų ketvirtį, palyginti su ankstesniu, trečiuoju 2009 m. ketvirčiu, būsto kainos sostinėje, negalutiniais duomenimis, smuko 2,6 proc., o likusioje šalies dalyje -8,3 proc. Per metus nuo 2009 m. sausio pirmosios iki gruodžio pabaigos būstas Vilniuje atpigė 25,8 proc., o likusioje šalies dalyje -19,8 proc. Šalies būsto rinkos apyvarta 2009 m. sudarė vidutiniškai 112 mln. Lt per mėnesį, arba 2,6 karto mažiau nei 2008 m. ir kone keturis kartus mažiau nei 2007 m. Prognozuojama, kad galutinė 2009 m. būsto rinkos sandorių suma neviršys 1,5 mlrd. Lt, t.y. sumos, kuri 2007 m. būsto rinkoje buvo išleidžiama per vieną ketvirtį. Iš viso 2008 m. trečiąjį ketvirtį prasidėjusi nekilnojamojo turto rinkos krizė iki 2010 m. pradžios „nukirpo“ 39,5 proc. būsto kainos Vilniuje ir 41,2 proc. būsto kainos likusioje šalies dalyje. Su būsto kainų indeksais ir sandorių dinamika plačiau galima susipažinti prie šio pranešimo pridedamosiose bylose.

### ► Parama mažai energijos naudojantiems pastatams

Aplinkos ministerijos Statybos ir būsto departamentas šiemet numato parengti statybos techninius reglamentus, nustatančius, kokie pastatai priskiriami mažai arba labai mažai energijos naudojančių (pasyvaus energijos vartojimo) pastatų kategorijai, ir jiems keliamus techninius reikalavimus.

Pernai ministerijos užsakytu Kauno technologijos universiteto Architektūros ir statybos institutas parengė studiją apie mažai arba labai mažai energijos naudojančius pastatus ir pateikė išvadas bei rekomendacijas, kokie reikalavimai jiems turėtų būti taikomi. Šios studijos priekė todėl, kad reikalavimai tokiems pastatams nustatomi, atsižvelgus į šalies klimato sąlygas, statybos tradicijas, naudojamas technologijas, galimybę panaudoti atsinaujinančius energijos šaltinius, jų efektyvumą ir numatomas pastate vykdyti veiklas. Reikalavimai turi būti pagrįsti ne tik energijos taupymo, bet ir ekonominių rodiklių požiūriu. Remdamasis minėtosios studijos išvadomis bei rekomendacijomis, Aplinkos ministerijos Statybos ir būsto departamentas ir rengs statybos techninius reglamentus, nustatančius, kokie pastatai priskiriami mažai arba labai mažai energijos naudojančių pastatų kategorijai, ir jiems keliamus techninius reikalavimus.

Tokių pastatų statybai Lietuvoje skatinti planuojama parengti jų demonstracinį techninį projektą. Aplinkos ministerija šiemet numato parengti pasyvaus energijos vartojimo daugiaučio namo, skirto socialinio būsto reikmėms, techninį projektą ir jį įgyvendinti 2011 m. kartu su konkurso būdu pasirinkta savivaldybe.

Energijos sąnaudas senuose daugiabučiuose namuose siekiama mažinti skatinant šiuos namus atnaujinti ir modernizuoti. Vyriausybės patvirtintoje Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje nustatyta, kad valstybė remis tik tokius projektus, kurie užtikrina ne mažesnę kaip D pastato energinio naudingumo klasę ir ne didesnes kaip 110-145 kilovatvalandžių vienam kvadratiniam metrui per metus šiluminės energijos sąnaudas priklausomai nuo namo naudojimo ploto. Projektams, kurie užtikrina ne mažesnę kaip C namo energinio naudingumo klasę ir ne didesnes kaip 80-115 kilovatvalandžių vienam kvadratiniam metrui per metus šiluminės energijos sąnaudas, bus teikiama papildoma valstybės parama apmokant 15 proc. investicijų sumos.

„Respublikos“ inf.

## Bankų klientų turtas - po plaktuku

Redakcijos archyvo nuotr.

Reaguodami į prastėjančią klientų finansinę situaciją, praėjusiais metais bankai ėmė steigti antrines įmones įkeistam nekilnojamojamam turtui valdyti. „Respublikos“ kalbinti bankai tikina, kad perimtas turtas iš nemokių klientų - dar nedažnas reiškinys.

 Ramūnas LIUTKEVIČIUS  
„Respublikos“ žurnalistas

Didžiausia Lietuvos nekilnojamojo turto paslaugų bendrovė „Ober-Haus“ pradeda rengti viešuosius aukcionus, kuriuose bus parduodamas bankams bei jų antrinėms bendrovėms nuosavybės teise priklausantis nekilnojamojasis turtas. Tai turtas, kurį kredito bendrovės perėmė iš klientų, turinčių lizingo sutartis ir susiduriančių su sunkumais vykdant finansinius įsipareigojimus bankui.

„Per praėjusius metus bankai sukaupe perimto turto ir dabar jį ketina parduoti. Vienas iš variantų yra aukcionai, kurie užtikrina viešą ir skaidrų pardavimo procesą“, - „Respublikai“ motyvus pradėti steigti aukcionus dėstė bendrovės „Ober-Haus“ generalinio direktoriaus pavaduotojas Nerijus Juodelis.

Pirmasis viešasis aukcionas įvyks vasarį: bus parduodamas UAB „SEB lizingas“ priklausantis įvairios paskirties nekilnojamojasis turtas. Planuojama, kad aukcionai bus vykdomi kartą per mėnesį.

### Steigė bendroves

Reaguodami į paskolų portfelio kokybės blogėjimą praėjusiais metais bankai vienas po kito ėmė steigti specializuotas



► **AUKCIONAI.** Pradedami rengti vieši aukcionai, kuriuose bus parduodamas bankams bei jų antrinėms bendrovėms nuosavybės teise priklausantis nekilnojamojasis turtas

iš nemokių klientų perimto turto valdymo bendroves.

„Bankai steigė bendroves tam, kad būtų efektyviai valdomas įkeistas nekilnojamojasis turtas. Tai reiktų labiau vertinti kaip prevencinę priemonę, nes buvo tikimybė, kad susiduriančių su finansiniais sunkumais klientų daugės“, - „Respublikai“ aiškino banko „Nord/LB Lietuva“ atstovas spaudai Andrius

Volkeris. Tarp klientų, turėjusių grąžinti bankui įkeistą būstą, buvo ir fizinių asmenų. Įkeistam turtui valdyti bankas praėjusiais metais įsteigė įmonę „Intractus“.

„Swedbank“ grupė praėjusiais metais yra įsteigusi antrinę nekilnojamojo turto valdymo bendrovę „Ektornet“. „Savo ruožtu Ektornet“ valdo holdingo bendrovės Liuksemburge ir

### Procedūros

Bankai gali perimti įkeistą turtą, klientams susidūrus su sunkumais, vykdant įsipareigojimus bankui. Bankų atstovai sako, kad bankai nuolat skatina savo klientus apie galimas problemas ar nesklandumus pradėti kalbėti kuo anksčiau. Pažymėtina, kad būsto bankai lengvai pasisavinti negali. Pirmiausia bankas paskolą paėmusiam ir du mėnesius įmokų nemokančiam klientui siunčia priminimus, raginančius susimokėti įmoką. „Jei žmogus geranoriškai reaguoja į mūsų išpėjimus, su juo tiesiog kalbamasi ir ieškoma bendro, abiem šalims priimtino sutarimo. Toks žmogus į „aukštesnį lygį“ nepatenka, nes išeitį, kaip rodo praktika, visuomet įmanoma surasti“, - yra teigęs Rolandas Kajokas, „Danske Bank“ atstovas spaudai. Tačiau jei žmogus po 60 dienų įmokų nemokėjimo neregaguoja į laiškus ir telefono skambučius, jam siunčiamas oficialus išpėjimas sumokėti įsiskolinimą. Įsiskolinimui padengti duodamas 30 dienų laikotarpis. Jei susidariusi skola bankui per šį laikotarpį negrąžinama, bankas kreipiasi į hipoteką. Pastaroji savo ruožtu kreipiasi į klientą su reikalavimu jau grąžinti ne skolą, bet visą kredito sumą. Tam taip pat suteikiamas 30 dienų laikotarpis. Klientui ir toliau nevykdant įsipareigojimų, hipoteka suteikia pakartotinai dar vieną 30 dienų laikotarpį. Visi išvardyti terminai nėra griežti ir kiekvienu atveju būna skirtingi. Jei po pakartotinio hipotekos įpareigojimo padėtis nesikeičia, kreipiamasi į antstolius ir kliento būstas išvaržomas varžytynėse. Kol būstą pavyksta parduoti, varžytynių gali įvykti keletas. Neįvykus varžytynėms, būstą nuosavybės teise gali perimti bankas.

### ► Per praėjusius metus bankai sukaupe perimto turto ir dabar jį ketina parduoti

Nerijus JUODELIS  
„Ober-Haus“ generalinio direktoriaus pavaduotojas

Vilkancas. Anot jo, klientų, nevykdančių finansinių įsipareigojimų, būdavo visada ir negalima būtų sakyti, kad „DnB Nord“ bankas praėjusiais metais perėmė daugiau tokio turto - kol kas

Vyginto Skaraičio nuotr.



► **SPRENDIMAS.** Reaguodami į paskolų portfelio kokybės blogėjimą praėjusiais metais bankai ėmė steigti specializuotas bendroves