

ATSAKINGO SKOLINIMO NUOSTATOS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Atsakingo skolinimo nuostatų (toliau – Nuostatos) tikslas - skatinti atsakingą kredito įstaigų skolinimo praktiką, rinkos drausmę ir veiklos skaidrumą, siekiant sumažinti kredito įstaigų sektoriaus sistemine riziką, nesubalansuotus nekilnojamojo turto kainų pokyčius, taip pat pernelyg spartaus kreditų portfelio augimo ir perteklinės rizikos koncentracijos riziką bei norint apsaugoti vartotojus nuo per didelės finansinių išpareigojimų naštos ir formuoti atsakingo skolinimosi įpročius, taip prisidedant prie visos finansų sistemos stabilumo užtikrinimo.

2. Nuostatos taikomos Lietuvos Respublikos bankams, užsienio bankų filialams, Centrinei kredito unijai ir kredito unijoms (toliau – kredito įstaigos).

3. Nuostatos taikomos kreditams (įskaitant finansinės išperkamosios nuomos sandorius) (toliau – kreditas), suteikiamiems fiziniams asmenims (namų ūkiams). *Mutatis mutandis* nuostatos taikomos vartojimo kreditams, kurių teikimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos vartojimo kreditų įstatymas.

4. Nuostatos netaikomos:

4.1. kreditams, kurie teikiami ūkininkams Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatyti ūkininko veiklai vystyti;

4.2. kreditams, kurie teikiami daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme nustatyta tvarka;

4.3. restruktūrizuojamiems kreditams.

5. Lietuvos bankas gali keisti Nuostatose nustatytas kredito dydžio ir įkeisto/lizinguojamo (toliau - įkeisto) turto vertės ir (ar) visų išpareigojimų finansų įstaigoms pagal kredito ir kitas sutartis vidutinės įmokos dydžio ir pajamų santykius atsižvelgdamas į su nekilnojamojo turto rinka susijusių rizikų ir nekilnojamojo turto užtikrintų kreditų portfelio kitimo tempus, taip pat į kitus makroekonominis rodiklius, jei tai gali didinti ekonomikos raidos nesubalansuotumus ir gali kelti grėsmę šalies finansų sistemos stabilumui.

II. ATSAKINGAS SKOLINIMAS

6. Atsakingu skolinimu laikomas toks kredito įstaigų skolinimo veiklos vystymas, kuomet teikiant kreditus laikomasi tam tikrų nuostatų, sudarančių prielaidas tinkamam kredito gavėjo mokumo įvertinimui ir užkertančių galimybę pernelyg didelės kredito rizikos prisiėmimui.

7. Atsakingas skolinimas remiasi šiomis nuostatomis:

7.1. Kredito įstaigos, prieš priimdamos sprendimą suteikti kreditą, visapusiškai įvertina kredito gavėjo gebėjimą gražinti kreditą ir sumokėti visas su juo susijusias įmokas. Tuo siekiama išvengti suteiktų kreditų negražinimo, jų gražinimo nesilaikant sutartinių išpareigojimų, ar jų priverstinio gražinimo įvykdymo, panaudojant kredito gavėjo įkeistą turtą;

7.2. Vertinami visi [objektyviai numanomi](#) reikšmingi veiksniai, [atsižvelgiant į kredito gavėjo pateiktą ir kredito įstaigai prieinamą informaciją](#), galintys turėti įtakos kredito gavėjo

mokumui, ypatingai tokie kaip kredito gavėjo tvarios pajamos, jo kredito istorija, pajamų kitimo (augimo - mažėjimo) potencialas. Kreditui užtikrinti įkeistas turtas vertinamas laikantis konservatyvumo principų, kreipiant ypatingą dėmesį į jo vertės sumažėjimo galimybę;

7.3. Skolinimas grindžiamas nuosaikiu kredito dydžio ir įkeisto turto vertės santykiu, kuris realizuojamas taikant maksimalios leistinos kredito sumos ir įkeisto turto vertės santykio rodiklį (*angl.* loan-to-value ratio);

7.4. Skolinimas grindžiamas, ~~istoriniais duomenimis pagrįstu bei atitinkančiu~~ (atsižvelgiama į istorinius duomenis, ekonomikos cikliškumą) visų įsipareigojimų pagal kredito ir kitas sutartis vidutinės įmokos dydžio ir pajamų santykio ribojimu (*angl.* debt-to-income);

7.5. Skolinimo procesas ir skolinimo sąlygos (įskaitant vėlesnes kredito peržiūras ar kredito sąlygų keitimą) grindžiamos gebėjimu operatyviai reaguoti į kintančias kredito gavėjo mokumo aplinkybes;

7.6. Kredito gavėjui pageidaujant, jam turi būti suteikiama galimybė gražinti kreditą anksčiau nustatyto termino. Tokiu atveju kredito sutartyse turi būti aiškiai nurodyta su išankstiniu kredito gražinimu susijusių mokesčių apskaičiavimo ir taikymo tvarka ir sąlygos;

7.7. Iki kredito sutarties sudarymo, kredito įstaiga, atsižvelgdama į kredito gavėjo nurodytus prioritetus ir pateiktą informaciją, informuoja kredito gavėją apie kredito sutarties sąlygas tam, kad šis galėtų palyginti skirtingus pasiūlymus, siekdamas priimti informacija pagrįstą sprendimą dėl kredito sutarties sudarymo.

III. KREDITO IR ĮKEISTO TURTO VERTĖS SANTYKIS

8. Prieš suteikiant kreditą, kredito įstaiga įvertina įkeičiamo turto vertę ~~ir~~ bei kokybę ~~bei~~ įsitikinimą/ arba gauna teisės aktų reikalavimus atitinkančią turto vertinimo ataskaitą. Kredito įstaiga turi įsitikinti, jog rizika, kad įkeičiamo turto vertė taps mažesnė už kredito vertę, yra priimtina ir kredito įstaiga turi pakankamas priemones šiai rizikai vertinti ir valdyti.

9. Kreditų, skirtų turto (būsto, žemės) įsigijimui/statybai, maksimalus kredito dydžio ir įkeisto turto vertės santykis negali būti didesnis kaip 85 proc. įkeičiamo turto rinkos vertės ar kainos, priklausomai kuri yra mažesnė.

10. ~~Antram ir paskesniems kreditams~~ Tuo atveju, kai pagal būsto kreditavimo sutartį kredito, skirtą gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto įsigijimui ar statybai, gražinimas yra užtikrinamas valstybės remiamus būsto kreditus draudžiančios įmonės draudimu, ir jei suteikiamo kredito suma neviršija 150 000 Lt, 9 punkte nurodytas maksimalus kredito dydžio ir įkeisto nekilnojamojo turto vertės santykis gali būti didinamas 10 proc. punktu. Kredito draudimas privalo galioti ne trumpiau nei maksimalus kredito dydžio ir įkeisto nekilnojamojo turto vertės santykis pasieks 9 punkte nurodytą dydį.

11. ~~Kreditams,~~ suteikiamiems tam pačiam kredito gavėjui, daugiau kaip vienam gyvenamosios paskirties nekilnojamajam nekilnojamojo turtui įsigyti/statyti, ~~jeigu iki jų suteikimo nėra gražinti anksčiau gauti kreditai,~~ jeigu iki jų suteikimo nėra gražinti anksčiau gauti kreditai, turi būti taikomas griežtesnis apribojimas, nei numatytas 9 punkte, išskyrus tą kreditą, kuris skirtas turtui (būstui), kurį kredito gavėjas laiko pagrindine gyvenamąja vieta. Kredito dalys, skirtos tam pačiam nekilnojamajam turtui įsigyti/statyti yra laikomos vienu kreditu.

~~11.12.~~ 12. Kreditams, suteikiamiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams įsigyti išskyrus ūkininkų įsigyjamus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, skirtus Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatyta ūkininko veiklai vystyti, įskaitant sklypus kai numatoma keisti įsigyjamo žemės sklypo naudojimo paskirtį, maksimalus kredito dydžio ir įkeisto turto vertės santykis negali būti didesnis kaip 40 proc. įsigyjamo žemės sklypo įsigijimo kainos ar rinkos vertės (taikoma ta, kuri mažesnė). Vertinant žemės sklypą neatsižvelgiama į vertės pokyčius, kuriuos gali įtakoti žemės sklypo naudojimo paskirties keitimo aplinkybės.

~~12-13.~~ Kreditams, suteikiamiems ne Europos ekonominėje erdvėje esančio nekilnojamojo turto įsigijimui rekomenduojami 15 proc. punktų griežtesni apribojimai, nei numatyti 9, 10, 11 punktuose.

~~13-14.~~ Kreditams, užtikrintiems įkeičiant skirtingų rūšių turta, ~~kuriam taikomi skirtingi kredito ir įkeičiamo turto santykio apribojimai, bendras~~ kredito ir įkeičiamo turto santykis yra apskaičiuojamas ~~kaip svertinis vidurkis~~ kiekvienam turtui atskirai, ~~neviršijant šiose nuostatose įtvirtintų maksimalių dydžių.~~

~~14. Priimant sprendimą dėl kredito suteikimo, kredito~~ 15. Kredito įstaiga turi ~~gauti kredito gavėjo patvirtinimą ir prieinamomis priemonėmis patikrinti/sitikinti,~~ kad įsigyjamo turto kainos dalis, viršijanti šiame skyriuje nustatytus santykius, ~~būtų sumokėta iki banko kredito išmokėjimo bei gauti kredito gavėjo patvirtinimą, kad minėta kainos dalis~~ sumokėta nuosavais (ne skolintais) kredito gavėjo pinigais ~~iki kredito išmokėjimo.~~ Kredito įstaiga negali ~~suteikti kredito, skirto finansuoti~~ įsigyjamo nekilnojamojo turto kainos ~~dalies, viršijančios dalį, viršijančią~~ šiame skyriuje nustatytus santykius, ~~finansuoti suteikdama vartojamąjį ar kitos rūšies kreditą. Išimtis gali būti taikoma tik tuo atveju, kai kredito gavėjas, siekdamas pasigerinti gyvenimo sąlygas įsigyja naują būstą ir per protingą terminą įsipareigoja sumažinti prisiimamą įsipareigojimą reikiamu nuosavų lėšų dalies dydžiu.~~

IV. ĮMOKOS DYDŽIO IR PAJAMŲ SANTYKIS

~~15-16.~~ Kredito gavėjo vidutinės kredito gražinimo ir palūkanų įmokos, pagal visus įsipareigojimus, ~~maksimalus~~ dydis turi sudaryti ne daugiau 40 proc. asmens (namų ūkio) pajamų, kurias kredito įstaiga pripažįsta tvariomis, ~~išskyrus 16 punkte nurodytą išimtį.~~

~~17. 16.~~ Didesnis nei 16 punkte nustatytas dydis gali būti taikomas laikinai (protinga terminą), kuomet kredito gavėjui suteikiamas kreditas, skirtas įsigyti kitą būstą, kurį įsigydamas kredito gavėjas siekia pasigerinti gyvenimo sąlygas. Tokiu atveju kredito įstaiga privalo įsitikinti, kad iki kredito gražinimo įmokų mokėjimo pradžios klientas įvykdys įsipareigojimus pagal anksčiau sudarytas kredito sutartis.

18. Priimant sprendimą dėl kredito suteikimo atsižvelgiama į ne mažiau kaip pusės metų tvarių pajamų istorijos vidurkį bei įvertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas. Kredito įstaiga, apskaičiuodama kredito gražinimo įmoką, turi vertinti jai žinomas ir/ar galimas žinoti kredito gavėjo išlaidas, susijusias ne tik su kredito gražinimu, bet ir su kitais kredito gavėjo turimais įsipareigojimais (finansine išperkamąja nuoma, kredito kortelės limitu gražinimo grafiko įmokomis ir t.t.) ir atsižvelgti į pajamas, liekančias po kredito gražinimo įmokos sumokėjimo.

V. KREDITO TRUKMĖ

19. Nustatant kredito trukmę turi būti atsižvelgiama į kredito gavėjo darbingą amžių, ~~maksimali~~ 17. ~~Maksimali~~ kredito trukmė ~~negali būti ilgesnė nei~~ neturi viršyti 40 metų.

VI. KREDITO GAVĖJO VERTINIMAS

~~18-20.~~ Kredito įstaigos sprendimas suteikti kreditą turi būti grindžiamas atsargiu ir pamatuotu kredito gavėjo galimybių gražinti kreditą ilgu (kredito gražinimo trukmės) laikotarpiu vertinimu. Kredito įstaigos kreditų išdavimo politika turi remtis prielaida, kad kreditas gražinamas kredito gavėjo pajamų generuojamais pinigų srautais (pajamomis), o ne priverstiniu gražinimu iš įkeisto turto, ar jo vertės pokyčių.

~~19-21.~~ Prieš sudarydama kredito sutartį kredito įstaiga įvertina kredito gavėjo mokumą remdamasi iš kredito gavėjo gauta ~~pakankama~~ informacija ir atlieka patikrinimą, mokumui vertinti naudojamose ir jai prieinamose duomenų bazėse. Vertinami tvarūs kredito gavėjo pajamų šaltiniai,

jų įvairovė, tvarumas bei įvertinama galima jų kaita ateityje, taip pat pagrindinės kredito gavėjo išlaidų grupės, susijusios su išskolinimais finansų įstaigoms ir kitiems asmenims.

~~20-22.~~ Kredito gavėjai, kurių pajamos gali pasižymėti didesniu kintamumu (pvz. dividendų, pajų pajamos; nekilnojamo turto pajamos, pajamos iš investicinės veiklos ar nekilnojamojo turto pardavimo pajamos ir pan.) ar pajamų tvarumas yra abejotinas vertinami konservatyviau, jiems nustatant griežtesnes, nei maksimaliai leidžiamos šiose Nuostatose kredito ir įkeisto turto vertės ~~bei/ar~~ vidutinės įmokos dydžio ir/ar pajamų santykių reikšmes.

~~21-23.~~ Kredito gavėjui atsisakius pateikti duomenis, reikalingus jo mokumo įvertinimui arba pateikus ne visą informaciją, sprendimas dėl kredito suteikimo atidedamas iki visų duomenų pateikimo. ~~Kredito įstaiga atsako už kredito gavėjo teikiamų duomenų konfidencialumo išsaugojimą.~~

~~22-24.~~ Prieš suteikiant kreditą kintamomis palūkanų normomis ~~(fiksavimo laikotarpis iki vienerių metų),~~ kredito įstaiga turi atlikti kredito gavėjų galimybių gražinti kreditą laiku analizę įvykus nepalankiam palūkanų normų šokui ~~(padvigubinant sprendimo dėl kredito išdavimo metu taikomą palūkanų normą, tačiau ne mažiau kaip papskaičiuoti kredito įmokas taikydama didesni iš nurodytų dydžių: didžiausią per 5 paskutinius metus užfiksuotos palūkanų normos bazės reikšmę arba kredito suteikimo momentu esančią palūkanų normos bazę padidintą 3 procentiniais punktais)~~ ir informuoti kredito gavėjus, kokios būtų kredito gražinimo išlaidos tokiu atveju.

~~23-25.~~ Jeigu sutarties šalys po kredito sutarties sudarymo susitaria pakeisti bendrą kredito sumą, prieš kiekvieną svarbesnį bendros kredito sumos padidinimą kredito įstaiga atnaujina turimą informaciją apie kredito gavėją, įkeistą turtą ir iš naujo įvertina jo mokumą bei įkeisto turto vertę.

~~24-26.~~ Jeigu kredito ir kredito gavėjo gaunamų pajamų valiuta skiriasi, kredito įstaiga turi taikyti griežtesnius apribojimus nei numatyti 9, 10, ~~11, 13~~ punktuose ir (arba) taikyti mažesnę, nei numatytas ~~15~~16 punkte dydį, įvertinant užsienio valiutos kurso pasikeitimo riziką.

VII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

~~25-27.~~ Įgyvendindamos šių Nuostatų 7.7. punktą, kredito įstaigos *mutatis mutandis* vadovaujasi 2001 m. kovo 1 d. Europos Komisijos rekomendacija 2001/193/EB dėl informacijos, kurią vartotojams turi suteikti paskolų būstui teikėjai (OL L 69, 10.3.2001, p. 25–29).

~~26-28.~~ Kredito įstaigos papildo atitinkamus vidaus rizikos valdymo ir veiklos politikų dokumentus, taip pat kitus dokumentus atsižvelgiant į šias Nuostatas. Nuostatų įgyvendinimą reglamentuojančius dokumentus kredito įstaigos parengia atsižvelgdamos į savo veiklos pobūdį ir mastą, priimamą riziką ir atliekamas operacijas.