

Lietuvos bankas, reaguodamas į naują būsto nuomos su išpirkimu (angl. *rent-to-buy*, *rent-to-own*) paslaugą rinkoje ir matydamas poreikį išaiškinti rinkos dalyviams šios paslaugos atitiktį Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-144 patvirtintiems Atsakingojo skolinimo nuostatams (toliau – Nuostatai), šiuo klausimu teikia savo vertinimą ir supažindina su rizikomis, kurių vartotojams gali kilti naudojantis šia paslauga. Lietuvos banko pateikiamas bendrasis paslaugos vertinimas nėra paremtas konkrečias paslaugos teikėjo teikiamos paslaugos charakteristikomis. Ši nuomonė negali būti vertinama kaip oficialus teisės aktų aiškinimas arba Lietuvos banko sprendimas dėl konkretaus atvejo. Lietuvos bankas ketina stebėti šios paslaugos plėtojimą, jos teikimo praktiką ir neatmeta galimybės šį vertinimą peržiūrėti išaiškėjus nepageidaujamiems makroprudenciniams tokios paslaugos teikimo aspektams.

Lietuvos banko patvirtinti Nuostatai taikomi Lietuvos Respublikos bankams, užsienio bankų filialams, Centrinei kredito unijai ir kredito unijoms (toliau – kredito įstaigos), teikiančioms kreditus fiziniams asmenims (namų ūkiams). Nuostatų 9 punkte numatyta, kad kredito įstaiga, išduodama kreditą, privalo užtikrinti, jog nėra viršijamas nustatytas maksimalus kredito dydžio ir įkeičiamo turto rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę, santykis. Nuostatų 15 straipsniu kredito įstaiga įpareigojama įsitikinti, kad įsigyjamo turto dalis, viršijanti Nuostatų 9 punkte nustatytą santykį (toliau – pradinis įnašas), būtų sumokėta prieš išmokant būsto paskolą, ir gauti kredito gavėjo patvirtinimą, kad minėta kainos dalis sumokėta nuosavais (ne skoliniais) kredito gavėjo pinigais. Nuostatuose nenustatytas būdas, kaip pradinis įnašas turėtų būti sukauptas arba sumokėtas būsto pardavėjui. Be to, susitarimai, kuriuose kredito įstaigos nedalyvauja teikdamos kreditą fiziniams asmenims (pavyzdžiui, sudarant būsto nuomos su išpirkimu sutartį), nėra dabartinių Nuostatų objektas ir Nuostatuose įtvirtinti reikalavimai šiems susitarimams netaikomi.

Būsto nuomos su išpirkimu paslauga suprantama kaip paslauga, kai paslaugos teikėjas (dažniausiai statybos bendrovė) suteikia klientams (fiziniams asmenims) galimybę, nustatytą laikotarpį mokant paslaugos teikėjui fiksuotas nuomos įmokas, įsigyti būstą pasibaigus nuomos sutarties terminui. Per šį laikotarpį visos arba tam tikra dalis kliento sumokamų įmokų įskaitomos į planuojamo įsigyti būsto kainą. Lietuvos Respublikos teisės aktuose nurodyta, kad būsto pardavėjui sumokėtos nuomos įmokos gali būti įskaitomos į įsigyjamo būsto kainą. Nuomos sutartyje gali būti numatyta, kad išnuomotas daiktas pereina nuomininkui nuosavybės teise pasibaigus nuomos sutarties terminui arba iki jo pabaigos, jeigu nuomininkas sumoka visą sutartyje numatytą kainą (išperkamoji nuoma). Jeigu sutartyje daikto išpirkimo sąlyga nenumatyta, ji gali būti nustatyta papildomu šalių susitarimu, kuriame šalys gali nurodyti, kad anksčiau sumokėtas nuomos mokeskis įskaitomas į įsigyjamo daikto kainą.

Atsižvelgiant į pateiktą informaciją, Nuostatų reikalavimai teikiant būsto nuomos su išpirkimu paslaugą nebus pažeidžiami, jei bus tenkinamos šios dvi pagrindinės sąlygos:

- pirmoji – neturi būti jokio išankstinio kredito įstaigos įsipareigojimo suteikti paskolą nuomojamam būstui įsigyti, t. y. neturi būti jokių trišalių ar dvišalių nuomininko ir (arba) nuomotojo išankstinių susitarimų su kredito įstaiga dėl paskolos nuomojamam būstui įsigyti;
  - antroji – Nuostatuose numatytas minimalus reikalaujamas pradinis įnašas gali būti sumokėtas kaip nuomos mokesčiai (kuris įskaitomas kaip atitinkama turto pirkimo kainos dalis), tačiau prieš suteikdama paskolą būstui įsigyti kredito įstaiga turi įvertinti atitiktį Nuostatų reikalavimams. Kredito įstaiga turi įsitikinti, kad visos nuomos įmokos yra sumokėtos iš nuosavų kliento lėšų ir atsižvelgti į aktualią turto vertę, nustatytą pagal pakartotinai atliktą turto vertinimą nuomos termino pabaigoje.
- Svarbu pažymėti, kad toks pradinio įnašo kaupimo būdas būstą įsigyjančiam vartotojui gali kelti tam tikrą reikšmingą riziką.

Nors pasirašant būsto nuomos su išpirkimu sutartį formuluojami būsto įsigijimo lūkesčiai, klientas turi aiškiai suprasti, kad nuomos laikotarpiu būstas yra paslaugos teikėjo nuosavybė. Klientas (nuomininkas) būstą įsigyti galės tik įvykdęs nuomos sutarties sąlygas, o kredito įstaiga galutinį sprendimą dėl būsto paskolos suteikimo arba nesuteikimo ir visų esminių sutarties sąlygų priims tik būsto įsigijimo metu. Taip pat klientai turėtų įvertinti riziką, kad sukauptas pradinis įnašas galės būti panaudotas tik tokiu atveju, jeigu, pasibaigus nuomos su išpirkimu sutarties laikotarpiui, bus pasinaudota teise nusipirkti būstą. Jeigu būsto įsigijimo sandoris dėl kliento, kredito įstaigos arba paslaugos teikėjo sprendimų ir (arba) pasikeitusių rinkos sąlygų nebūtų įvykdytas, kyla rizika, kad sukauptas pradinis įnašas klientui nebus gražinamas (jeigu nuomos sutartyje nenumatyta kitaip).

Siūlome atkreipti dėmesį į šiuos klientų interesams riziką keliančius aspektus:

1. Rizika, kad kreditas nebus suteiktas pasikeitus vartotojo finansinei būklei. Nuomos sutarties laikotarpiu gali iš esmės pasikeisti finansinė vartotojo padėtis. Atėjus laikui pirkti būstą, finansinė padėtis gali nebetenkinti kredito įstaigų reikalavimų, taikomų imantiems būsto paskolą. Tokiu atveju kredito įstaiga gali nesuteikti būsto paskolos ir klientas, nebūdamas pajėgus savo lėšomis įsigyti būstą, gali prarasti sumokėtas nuomos įmokas, kurios buvo skirtos pradiniam įnašui sukaupti (jeigu nuomos sutartyje nenumatyta kitaip).

2. Rizika, kad kreditas nebus suteiktas pasikeitus Nuostatų, kredito įstaigų reguliavimo arba kito teisinio reglamentavimo reikalavimams. Kliento mokumas, maksimalus mėnesinės paskolos įmokos ir mėnesinių pajamų santykis bei reikiama minimali pradinio įnašo suma preliminariai vertinami remiantis nuomos sutarties sudarymo metu taikomu reguliavimu (vadovaujantis visais galiojančiais mokumo rodikliais, Nuostatų reikalavimais ir bankų paskolos ir užstato santykio vidaus reikalavimais), taip pat kliento finansine padėtimi, tačiau kredito įstaiga sprendimą dėl paskolos gali priimti tik pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos laikotarpiu taikomos finansavimo sąlygos gali gerokai pasikeisti, todėl būsto įsigijimas klientui gali tapti nebeįmanomas ir klientas gali prarasti sumokėtas įmokas, kurios buvo skirtos pradiniam įnašui sukaupti (jeigu nuomos sutartyje nenumatyta kitaip).

3. Rizika, kad pasikeis būsto kaina. Pavyzdžiui, susitarus dėl turto pardavimo kainos nuomos sutarties pasirašymo metu ir nuomos sutarties laikotarpiu sumažėjus nuomojamo turto rinkos vertei, sumažėtų kredito įstaigos išduodama maksimali paskolos suma, kadangi ji skaičiuojama kaip procentinė įsigyjamo turto rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę, dalis pagal Nuostatų 9 punkte nurodytą santykį. Tokiu atveju sukauptas pradinis įnašas nebebūtų pakankamas įsigyjamo turto kainos ir kredito įstaigos išduodamos paskolos sumos skirtumui padengti. Jeigu vartotojo ir paslaugos teikėjo sudarytoje nuomos sutartyje nėra numatyta nuomos pratęsimo sąlyga (ar kitoks atvejis), vartotojas, kuris neturi galimybės padengti trūkstamos sutartos turto kainos dalies, gali nebūti pajėgus nusipirkti nuomotą būstą ir taip gali prarasti sumokėtas įmokas, kurios buvo skirtos pradiniam įnašui sukaupti (jeigu nuomos sutartyje nenumatyta kitaip).

4. Vartotojui gali kilti ir kitų su kredito įstaigų kreditavimo sąlygomis, būsto kainomis arba reguliacine aplinka nesusijusių rizikų, todėl rekomenduojama atidžiai įvertinti visas sudaromų sutarčių sąlygas. Tokios papildomos rizikos, pavyzdžiui, gali būti susijusios su nuomotojo finansinės būklės pablogėjimu arba paslaugos teikėjo piktnaudžiavimu nuomos sutarties nutraukimo teise.

Lietuvos banko vertinimu, paslaugos teikėjas turėtų užtikrinti, kad klientas aiškiai suvoktų teikiamos paslaugos charakteristikas bei aplinkybes, kurioms esant jis gali netekti sumokėtų įmokų bei teisės įsigyti turtą. Taip pat rekomenduojama sutartyje aptarti sąlygas, kurios padėtų sušvelninti pirmiau išvardytų rizikų pasekmes klientams.

Lietuvos bankas ketina stebėti šios paslaugos plėtojimą, jos teikimo praktiką, poveikį būsto rinkai ir sistemines rizikas finansų sektoriuje augimui. Išaiškėjus nepageidaujamoms makroprudencinėms rizikoms, Lietuvos bankas gali peržiūrėti šį vertinimą ir inicijuoti atitinkamas su šia paslauga susijusias priemones.