

PATVIRTINTA
Lietuvos banko valdybos
2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144
(Lietuvos banko valdybos
2015 m. gegužės 28 d. nutarimo Nr. 03-90
redakcija)

ATSAKINGOJO SKOLINIMO NUOSTATAI

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

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

2. Nuostatai taikomi Lietuvos Respublikos bankams, užsienio bankų filialams, Centrinei kredito unijai ir kredito unijoms (toliau – kredito įstaigos), išskyrus atvejus, kai šie asmenys veikia kaip vartojimo kredito davėjai pagal Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymą. Kitiems ūkio subjektams, teikiantiems Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 2 ir 3 punktuose nurodytas finansines paslaugas, išskyrus atvejus, kai šie asmenys veikia kaip vartojimo kredito davėjai pagal Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymą, rekomenduojama laikytis Nuostatų.

3. Nuostatai taikomi kreditams, įskaitant finansinės išperkamosios nuomos sandorius, (toliau – kreditas), suteikiamiems fiziniams asmenims (namų ūkiams).

4. Nuostatai netaikomi:

4.1. kreditams, kurie teikiami ūkininkams Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatyta ūkininko veiklai plėtoti;

4.2. kreditams, kurie teikiami daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme nustatyta tvarka;

4.3. restruktūrizuojamiems kreditams;

4.4. kreditams, kurie teikiami studentams Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatymo nustatyta tvarka.

5. Lietuvos bankas gali keisti Nuostatuose nustatytus kredito dydžio ir įkeisto, išperkamosios nuomos būdu įsigyto turto rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę, (toliau – įkeisto turto vertė) ir (arba) visų išpareigojimų finansų įstaigoms pagal kredito ir kitas sutartis vidutinės įmokos dydžio ir pajamų santykius, atsižvelgdamas į su nekilnojamojo turto rinka susijusios rizikos ir nekilnojamojo turto užtikrintų kreditų portfelio kitimo tempus, taip pat į kitus makroekonominius rodiklius, jeigu tai gali didinti ekonomikos raidos disbalansą ir gali kelti grėsmę šalies finansų sistemos stabilumui.

II SKYRIUS ATSAKINGASIS SKOLINIMAS

6. Atsakinguoju skolinimu laikoma tokia kredito įstaigų skolinimo veiklos plėtra, kai teikiant kreditus laikomasi tam tikrų nuostatų, sudarančių prielaidas tinkamai įvertinti kredito gavėjo mokumą ir užkertančių galimybę prisiimti pernelyg didelę kredito riziką.

7. Atsakingasis skolinimas pagrįstas šiomis nuostatomis:

7.1. Kredito įstaigos, prieš priimdamos sprendimą suteikti kreditą, visokeriopa įvertina kredito gavėjo gebėjimą gražinti kreditą ir sumokėti visas su juo susijusias įmokas. Taip siekiama išvengti suteiktų kreditų negražinimo, jų gražinimo nesilaikant sutartinių įsipareigojimų arba jų priverstinio gražinimo 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, ypač tokie kaip kredito gavėjo tvarios pajamos, jo kredito istorija, pajamų kitimo (augimo ir mažėjimo) potencialas.

7.3. Skolinimas grindžiamas kredito dydžio ir įkeičiamo įsigyjamo arba statomo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę, santykiu, taikant maksimalios leistinos kredito sumos ir įkeisto turto vertės santykio rodiklį (angl. *loan-to-value ratio*).

7.4. Skolinimas grindžiamas (atsižvelgiama į praeities duomenis, ekonomikos cikliškumą) visų įsipareigojimų pagal kredito ir kitas sutartis vidutinės įmokos dydžio ir pajamų santykio ribojimu (angl. *debt service-to-income*).

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

7.6. Kredito gavėjui suteikiama galimybė gražinti kreditą pirma nustatyto termino. Tokiu atveju kredito sutartyse aiškiai nurodoma su išankstiniu kredito gražinimu susijusių mokesčių apskaičiavimo ir taikymo tvarka bei sąlygos.

7.7. Prieš sudarant kredito sutartį, kredito įstaiga, atsižvelgdama į kredito gavėjo nurodytus prioritetus ir pateiktą informaciją, informuoja kredito gavėją apie kredito sutarties sąlygas, kad jis galėtų palyginti skirtingus pasiūlymus ir priimti informacija pagrįstą sprendimą dėl kredito sutarties sudarymo.

III SKYRIUS KREDITO IR ĮKEISTO TURTO VERTĖS SANTYKIS

8. Kredito įstaiga, prieš suteikdama kreditą, įvertina įkeičiamo turto vertę bei kokybę ir (arba) gauna teisės aktų reikalavimus atitinkančią turto vertinimo ataskaitą.

9. Maksimalus kredito, skirto nekilnojajam turtui įsigyti arba statyti, dydžio ir įkeičiamo įsigyjamo arba statomo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę, santykis negali būti didesnis kaip 85 proc. Šis santykio reikalavimas netaikomas kreditams, kurių paskirtis išskirtinai refinansuoti kitose kredito įstaigose suteiktus kreditus, jeigu tenkinamos visos šios sąlygos:

9.1. nedidėja kredito likutis;

9.2. nesikeičia už kreditą įkeistas turtas arba įkeičiamas papildomas turtas;

9.3. kredito mokėjimai nėra uždelsti ilgiau kaip 60 kalendorinių dienų.

10. Maksimalaus kredito, skirto nekilnojajam turtui įsigyti arba statyti, dydžio ir įkeičiamo įsigyjamo arba statomo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę, santykis, nurodytas Nuostatų 9 punkte, gali būti didinamas iki 10 procentinių punktų imtinai, kai kreditas, skirtas gyvenamosios paskirties nekilnojajam turtui įsigyti arba statyti, remiamas valstybės ir atitinka reikalavimus, nustatytus Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme.

11. Kreditams, suteikiamiems tam pačiam kredito gavėjui daugiau kaip vienam gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vienetui įsigyti, taikomas griežtesnis apribojimas, nei nustatytas Nuostatų 9 punkte, išskyrus tą kreditą, kuris skirtas turtui (būstui), kredito gavėjo laikomam pagrindine gyvenamąja vieta. Kredito dalys, skirtos tam pačiam nekilnojajam turtui įsigyti arba statyti, laikomos vienu kreditu.

12. Kreditų, suteikiamų žemės ūkio paskirties žemės sklypams įsigyti, išskyrus ūkininkų įsigyjamus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, skirtus Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatytai ūkininko veiklai plėtoti, įskaitant sklypus, kai numatoma keisti įsigyjamo žemės sklypo naudojimo paskirtį, maksimalaus kredito, skirto žemės sklypui įsigyti, dydžio ir įkeičiamo įsigyjamo žemės sklypo rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę, santykis negali būti didesnis kaip 40 proc. Vertinant žemės sklypą neatsižvelgiama į vertės pokyčius, kuriuos gali lemti žemės sklypo naudojimo paskirties keitimo aplinkybės.

13. Kreditams, suteikiamiems ne Europos ekonominėje erdvėje esančiam nekilnojamajam turtui įsigyti arba statyti, rekomenduojami 15 procentinių punktų griežtesni apribojimai, nei numatyti Nuostatų 9, 10, 11 punktuose.

14. Kredito, užtikrinto įkeičiant skirtingų rūšių nekilnojamąjį turtą, ir įkeičiamo turto santykis apskaičiuojamas kiekvieno turto atskirai, neviršijant Nuostatuose įtvirtintų maksimalių dydžių.

15. Finansų įstaiga turi įsitikinti, kad įsigyjamo turto kainos dalis, viršijanti šiame skyriuje nustatytus santykius, būtų sumokėta prieš išmokant banko kreditą, ir gauti kredito gavėjo patvirtinimą, kad minėta kainos dalis sumokėta nuosavais (ne skolintais) kredito gavėjo pinigais. Finansų įstaiga negali suteikti kredito, skirto įsigyjamo nekilnojamojo turto kainos daliai, viršijančiai šiame skyriuje nustatytus santykius, finansuoti. Išimtis gali būti taikoma tik tada, kai kredito gavėjas, siekdamas pakeisti gyvenimo sąlygas, įsigyja kitą būstą ir per protingą terminą įsipareigoja sumažinti prisiimamą įsipareigojimą reikiamu nuosavų lėšų dalies dydžiu.

IV SKYRIUS ĮMOKOS DYDŽIO IR PAJAMŲ SANTYKIS

16. Kredito gavėjo vidutinės kredito dalinio grąžinimo ir palūkanų įmokos, apskaičiuojamos padalijus visų kredito grąžinimo ir palūkanų įmokų sumą iš kredito trukmės, pagal visus įsipareigojimus, dydis turi sudaryti ne daugiau kaip 40 proc. asmens (namų ūkio) pajamų, kurias kredito įstaiga pripažįsta tvariomis, išskyrus Nuostatų 17 ir 18 punktuose nurodytas išimtis. Papildomai kredito įstaiga turi užtikrinti, kad šis dydis sudaro ne daugiau kaip 50 proc., palūkanų įmokai apskaičiuoti naudojant 5 proc. palūkanų normą, asmens (namų ūkio) pajamų, kurias kredito įstaiga pripažįsta tvariomis, išskyrus Nuostatų 17 punkte nurodytą išimtį. Paskoloms, kurios išduodamos taikant fiksuotąją palūkanų normą visu sutarties laikotarpiu, galioja tik 40 proc. dydžio reikalavimas. Kreditų, kurių nenumatyta grąžinti dalimis, vidutinės santykinės kredito grąžinimo ir palūkanų įmokos apskaičiuojamos padalijus visą kredito ir palūkanų įmokų sumą iš kredito trukmės.

17. Didesnis nei Nuostatų 16 punkte nustatytas, tačiau neviršijantis 60 proc., kredito gavėjo vidutinės kredito dalinio grąžinimo ir palūkanų įmokos, apskaičiuojamos padalijus visų kredito grąžinimo ir palūkanų įmokų sumą iš kredito trukmės, pagal visus įsipareigojimus, dydis per kalendorinius metus gali būti taikomas tai paskolų būstui įsigyti sumai, kuri sudaro ne daugiau nei 5 proc. bendros naujų, per tuos kalendorinius metus kredito įstaigos suteiktų paskolų būstui įsigyti sumos. Ši galimybė taikoma, kai toks viršijimas kredito įstaigos pripažintas pagrįstu ir pateisinamas siekiant Nuostatų 1 punkte nurodyto tikslo. Naujomis paskolomis laikomos paskolos, suteikiamos pagal naujas paskolos sutartis, ir paskolų sąlygų keitimai, kai didinama paskolos suma.

18. Neatsižvelgiant į Nuostatų 17 punktą, didesnis nei Nuostatų 16 punkte nustatytas dydis gali būti taikomas laikinai (protingą terminą), kai kredito gavėjui suteikiamas kreditas, skirtas kitam būstui, kurį įsigydamas kredito gavėjas siekia pakeisti gyvenimo sąlygas, įsigyti. Šiuo atveju kredito įstaiga privalo įsitikinti, kad prieš kredito grąžinimo įmokų mokėjimo pradžią klientas įvykdys įsipareigojimus pagal anksčiau sudarytas kredito sutartis.

19. Priimant sprendimą dėl kredito suteikimo atsižvelgiama į ne mažiau kaip šešių paskutinių mėnesių tvarių pajamų vidurkį ir įvertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas. Finansų įstaiga, apskaičiuodama kredito grąžinimo įmoką, vertina jai žinomas ir (arba) galimas žinoti

kredito gavėjo išlaidas, susijusias ne tik su kredito grąžinimu, bet ir su kitais kredito gavėjo turimais įsipareigojimais (finansine išperkamąja nuoma, kredito kortelės limito grąžinimo grafiko įmokomis ir t. t.), ir atsižvelgia į pajamas, liekančias grąžinus kreditą ir sumokėjus palūkanas.

V SKYRIUS KREDITO TRUKMĖ

20. Maksimali kredito trukmė neturi viršyti 30 metų.

VI SKYRIUS KREDITO GAVĖJO VERTINIMAS

21. Kredito įstaigos sprendimas suteikti kreditą grindžiamas atsargiu ir pamatuotu kredito gavėjo galimybių grąžinti kreditą ilguoju (kredito grąžinimo trukmės) laikotarpiu vertinimu. Kredito įstaigos kreditų išdavimo politika turi būti pagrįsta prielaida, kad kreditas grąžinamas kredito gavėjo pajamų generuojamais pinigų srautais (pajamomis), o ne dėl priverstinio grąžinimo iš įkeisto turto arba jo vertės pokyčių.

22. Prieš sudarant kredito sutartį, kredito įstaiga įvertina kredito gavėjo mokumą remdamasi iš kredito gavėjo gauta informacija ir ją patikrina mokumui vertinti naudojamose ir jai prieinamose duomenų bazėse. Vertinami tvarūs kredito gavėjo pajamų šaltiniai, jų įvairovė, tvarumas ir įvertinama galima jų kaita ateityje, taip pat pagrindinės kredito gavėjo išlaidų grupės, susijusios su įsiskolinimais finansų įstaigoms ir kitiems asmenims.

23. Kredito gavėjai, kurių pajamos gali gerokai kisti (pvz.: dividendų, pajų pajamos, nekilnojamojo turto pajamos, pajamos iš investicinės veiklos arba nekilnojamojo turto pardavimo pajamos ir pan.) arba dėl kurių pajamų tvarumo abejojama, vertinami konservatyviau, jiems teikiamiems kreditams nustatomos griežtesnės, nei maksimaliai yra leidžiama Nuostatuose, kredito ir įkeisto turto vertės ir (arba) vidutinės įmokos dydžio ir pajamų santykių reikšmės ir (arba) didesnė kredito kaina.

24. Jeigu sutarties šalys, sudariusios kredito sutartį, susitaria pakeisti bendrą kredito sumą, prieš kiekvieną svarbesnę bendros kredito sumos padidinimą kredito įstaiga atnaujina turimą informaciją apie kredito gavėją, įkeistą turtą ir iš naujo įvertina jo mokumą bei įkeisto turto vertę.

25. Jeigu kredito ir kredito gavėjo gaunamų pajamų valiuta skiriasi, kredito įstaiga turi taikyti griežtesnius apribojimus, nei numatyti Nuostatų 9, 10, 11, 13 punktuose, ir (arba) taikyti mažesnę, nei nustatytas Nuostatų 16 punkte, dydį, įvertinus užsienio valiutos kurso pasikeitimo riziką.

VII SKYRIUS INFORMACIJA, TEIKIAMA KREDITO GAVĖJUI

26. Įgyvendindamos Nuostatų 7.7 papunkčio nuostatas 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).

27. Prieš suteikiant kreditą kintamosiomis palūkanų normomis, kredito įstaiga turi atlikti kredito gavėjo galimybių, įvykus nepalankiam palūkanų normų šokui, grąžinti kreditą laiku analizę ir informuoti kredito gavėjus, kokios būtų kredito grąžinimo išlaidos. Tuo tikslu kredito grąžinimo ir palūkanų įmokas kredito įstaigos turi apskaičiuoti taikydamos kredito suteikimo momentu esančią palūkanų normos bazę, padidintą 4 procentiniais punktais. Jei kredito įstaigos mano, kad reikia, kredito įmokos gali būti apskaičiuojamos taikant ir kitus, nei šiame punkte nustatyti, dydžius.

28. Prieš suteikdama kreditą užsienio valiuta, kredito įstaiga informuoja kredito gavėją apie riziką, susijusią su užsienio valiutos kurso pokyčiais, ir galimą šios rizikos įtaką kredito gavėjo galimybės grąžinti kreditą laiku.

VIII SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

29. Kredito įstaigos papildo atitinkamus vidaus rizikos valdymo ir veiklos politikų dokumentus, taip pat kitus dokumentus, atsižvelgdamos į Nuostatus. Nuostatų įgyvendinimą reglamentuojančius dokumentus kredito įstaigos parengia atsižvelgdamos į savo veiklos pobūdį ir mastą, prisiimamą riziką ir atliekamas operacijas.
