

LIETUVOS BANKO VALDYBOS
N U T A R I M A S

DĖL ATSAKINGOJO SKOLINIMO NUOSTATŲ

2011 m. rugsėjo 1 d. Nr. 03-144

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Lietuvos banko įstatymo (Žin., 1994, Nr. [99-1957](#); 2001, Nr. [28-890](#)) 9 ir 11 straipsniais, Finansų įstaigų įstatymo 50 straipsniu (Žin., 2002, Nr. [91-3891](#); 2011, Nr. [52-2514](#)) ir atsižvelgdama į Sutarties dėl ES veikimo Protokolo Nr. 4 dėl Europos centrinių bankų sistemos ir Europos centrinio banko statuto 3.3 punktą (OL C 115, 2008.5.9, p. 230–250), Lietuvos banko valdyba n u t a r i a:

1. Patvirtinti Atsakingojo skolinimo nuostatus (pridedama).

2. Nustatyti, kad:

2.1. šis nutarimas, išskyrus šiuo nutarimu patvirtintų Atsakingojo skolinimo nuostatų VII skyrių, įsigalioja nuo 2011 m. lapkričio 1 d.;

2.2. šiuo nutarimu patvirtintų Atsakingojo skolinimo nuostatų VII skyriaus nuostatos įsigalioja nuo 2012 m. kovo 1 d.;

2.3. šiuo nutarimu patvirtinti Atsakingojo skolinimo nuostatai netaikomi kreditams, dėl kurių suteikimo sprendimai priimti iki jų įsigaliojimo.

VALDYBOS PIRMININKAS

VITAS VASILIAUSKAS

PATVIRTINTA

Lietuvos banko valdybos

2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144

ATSAKINGOJO SKOLINIMO NUOSTATAI

I. 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 ir perteklinės rizikos koncentracijos riziką bei norint apsaugoti vartotojus nuo per didelės finansinių įsipareigojimų naštos ir ugdyti atsakingo 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).

3. Nuostatai taikomi kreditams (įskaitant finansinės išperkamosios nuomos sandorius) (toliau – kreditas), suteikiamiems fiziniams asmenims (namų ūkiams). Vartojimo kreditams taikomos Nuostatų IV skyriaus nuostatos.

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 būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme nustatyta tvarka;

4.3. restruktūrizuojamiems kreditams.

5. Lietuvos bankas gali keisti Nuostatuose nustatytas kredito dydžio ir įkeisto (lizinguojamo) (toliau – įkeisto) turto vertės ir (arba) visų įsipareigojimų 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 makroekonominis rodiklius, jei tai gali didinti ekonomikos raidos nesubalansuotumą ir gali kelti grėsmę šalies finansų sistemos stabilumui.

II. 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 remiasi šiomis nuostatomis:

7.1. Kredito įstaigos, prieš priimdamos sprendimą suteikti kreditą, visokeriopai 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. Kreditui užtikrinti įkeistas turtas vertinamas laikantis konservatyvumo principų, kreipiant ypatingą dėmesį į jo vertės sumažėjimo galimybę.

7.3. Skolinimas grindžiamas 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 (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 greitai reaguoti į kintančias kredito gavėjo mokumo aplinkybes.

7.6. Jei kredito gavėjas pageidauja, jam turi būti suteikiama galimybė gražinti kreditą anksčiau nustatyto termino. Tokiu atveju kredito sutartyse aiškiai nurodoma 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, kad jis galėtų palyginti skirtingus pasiūlymus, siekdamas priimti informacija pagrįstą sprendimą dėl kredito sutarties sudarymo.

III. KREDITO IR ĮKEISTO TURTO VERTĖS SANTYKIS

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

9. Kreditų, skirtų nekilnojamojo turto įsigijimui/statybai, maksimalus kredito dydžio ir įkeisto turto vertės santykis negali būti didesnis kaip 85 proc. įkeičiamo turto rinkos vertės arba kainos, atsižvelgiant į mažesnę.

10. Maksimalaus kredito dydžio ir įkeisto nekilnojamojo turto santykis, nurodytas 9 punkte, gali būti didinamas iki 10 proc. punktų imtinai, kai:

10.1. būsto kreditas, skirtas gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti arba statyti, remiamas valstybės ir atitinka reikalavimus, nustatytus Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme, arba

10.2. pagal būsto kreditavimo sutartį kredito, skirto gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti ir statyti, gražinimas užtikrinamas valstybės remiamus būsto kreditus draudžiančios įmonės draudimu, jei suteikiamo kredito suma neviršija: asmeniui be šeimos – 120 tūkstančių litų, dviejų arba daugiau asmenų šeimai – 240 tūkstančių litų. 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 turtui įsigyti, 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), 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 numatyta ūkininko veiklai

plėtoti, 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 arba rinkos vertės (taikoma mažesnė). 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, rekomenduojami 15 proc. punktų griežtesni apribojimai, nei numatyti 9, 10, 11 punktuose.

14. Kreditų, užtikrintų įkeičiant skirtingų rūšių turtą, kredito ir įkeičiamo turto santykis apskaičiuojamas kiekvieno turto atskirai, neviršijant Nuostatuose įtvirtintų maksimalių dydžių.

15. Kredito įstaiga turi įsitikinti, kad įsigyjamo turto kainos dalis, viršijanti šiame skyriuje nustatytus santykius, būtų sumokėta iki banko kredito išmokėjimo, ir gauti kredito gavėjo patvirtinimą, kad minėta kainos dalis sumokėta nuosavais (ne skolintais) kredito gavėjo pinigais. Kredito įstaiga negali suteikti kredito, skirto finansuoti įsigyjamo nekilnojamojo turto kainos dalį, viršijančią šiame skyriuje nustatytus santykius. 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. ĮMOKOS DYDŽIO IR PAJAMŲ SANTYKIS

16. Kredito gavėjo pagal visus įsipareigojimus vidutinės kredito grąžinimo ir palūkanų įmokos, apskaičiuojamos padalijus visų kredito grąžinimo ir palūkanų įmokų sumą iš kredito trukmės, dydis turi sudaryti ne daugiau kaip 40 proc. asmens (namų ūkio) pajamų, kurias kredito įstaiga pripažįsta tvariomis, išskyrus 17 punkte nurodytą išimtį.

17. Didesnis nei 16 punkte nustatytas dydis gali būti taikomas laikinai (protingą terminą), kai kredito gavėjui suteikiamas kreditas, skirtas įsigyti kitą būstą, kurį įsigydamas kredito gavėjas siekia pakeisti gyvenimo sąlygas. Tokiu atveju kredito įstaiga privalo įsitikinti, kad iki kredito grąžinimo 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 ir įvertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas. Kredito 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 po kredito grąžinimo ir palūkanų įmokos sumokėjimo.

V. KREDITO TRUKMĖ

19. Maksimali kredito trukmė neturi viršyti 40 metų.

VI. KREDITO GAVĖJO VERTINIMAS

20. 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 remtis prielaida, kad kreditas grąžinamas kredito gavėjo pajamų generuojamais pinigų srautais (pajamomis), o ne dėl priverstinio grąžinimo iš įkeisto turto arba jo vertės pokyčių.

21. Prieš sudarydama kredito sutartį, kredito įstaiga įvertina kredito mokumą, remdamasi iš kredito gavėjo gauta informacija, ir atlieka patikrinimą 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 išskolinimais finansų įstaigoms ir kitiems asmenims.

22. 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 teikiamoms paskoloms nustatomos griežtesnės, nei

maksimaliai leidžiamos Nuostatuose, kredito ir įkeisto turto vertės ir (arba) vidutinės įmokos dydžio ir pajamų santykių reikšmės ir (arba) didesnė kredito kaina.

23. 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. 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 mažesni, nei numatytas 16 punkte, dydį, įvertinus užsienio valiutos kurso pasikeitimo riziką.

VII. INFORMACIJA, TEIKIAMA KREDITO GAVĖJUI

25. Įgyvendindamos 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. Prieš suteikiant kreditą kintamomis palūkanų normomis, kredito įstaiga turi atlikti kredito gavėjų galimybių grąžinti kreditą laiku analizę įvykus nepalankiam palūkanų normų šokui ir informuoti kredito gavėjus, kokios būtų kredito grąžinimo išlaidos. Tuo tikslu kredito įstaigos turi apskaičiuoti kredito grąžinimo ir palūkanų įmokas taikydamos kredito suteikimo momentu esančią palūkanų normos bazę, padidintą 4 ir 8 procentiniais punktais. Jei kredito įstaigos mano, kad reikia, kredito įmokos gali būti apskaičiuojamos taikant ir kitus, nei šiame punkte numatyti, dydžius.

27. 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 galimybėms grąžinti kreditą laiku.

VIII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

28. 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, priimamą riziką ir atliekamas operacijas.
