

Principi nedrīkst būt

Nolikto atslēgu princips – samazina privātpersonas

Inga Patmalniece

LAI GAN nolikto atslēgu principa ieviešanu komercbankas sauc par populistisku, šīs idejas iniciators Saeimas deputāts Klāvs Olšteins savam priekšlikumam guvis deputātu atbalstu jau Saeimas otrajā lasījumā. Viņš paredz, ka nolikto atslēgu princips varētu tikt iedzīvināts, un domā, ka «trešajam lasījumam tiks precizēts, ka šie noteikumi attieksies uz vienīgā mājokļa iegādi». Domājot par to, kā atvieglot kredītu ņēmu, kuri ar savām kredītsaistībām vairs netiek galā, Saeima izskatījusi būtiskus grozījumus maksātnespējas regulējumā. Saskaņā ar tiem maksātnespējas procesa pašreizējo termiņu paredzēts samazināt trīs reizes – to būs iespējams iziet viena gada laikā.

Atbildība jādala

Pašlaik kredītņēmēja saistības pret banku turpinās arī pēc īpašuma atdošanas kredītdevējam. Nolikto atslēgu princips paredz – ja hipotekārā kredītaņēmējs nevar norēķināties ar banku, viņš atdod nekustamo īpašumu kredītdevējam un kļūst brīvs no nepieciešamības turpināt kredīta nomaksu. Šāds princips darbojas daudzviet ASV, piemēram, Arizonā, Kalifornijā, Minesotā, Vašingtonā un citur.

K. Olšteins teic, ka nolikto atslēgu principa ieviešana ir arī veids, kā likt bankām uzņemties atbildību par neizvērtētu kredītu piešķiršanu, kas jo īpaši aktuāli bija pirms krīzes. Līdzīgās domās ir arī citi *Dienas* aptaujātie finanšu nozares eksperti, kuri norāda: «Nav taisnīgi, ka visas rīpes par tā dēvētajiem sliktajiem kredītiem līdz šim gultas uz kredītaņēmēja pleciem.»

«Šī principa ieviešana disciplinēs un palielinās atbildību gan nekustamo īpašumu vērtētājiem, gan arī pašām kredītiestādēm, izvērtējot aizdevuma izsniegšanas iespējas katrā konkrētajā gadījumā,» uzskata zvērināts advokāts Oļavs Čers un skaidro, ka kredītņēmējiem tas samazinās iespējamās atbildības nastu, kuras līdzšinējā apmēra dēļ, visticamāk, ļoti daudzi cilvēki pametuši Latviju, lai citās valstīs saņemtu naudu saistību dzēšanai vai – gluži pretēji – izvairītos no mūsu valstī palikušo saistību izpildes. Jūristi arī norāda, ka šā principa ieviešanas lietderība būtu lielāka, ja tas tiktu piemērots visiem darījumiem, kas noslēgti arī līdz attiecīgo grozījumu spēkā stāšanās brīdim, jo tad šis princips patiešām palīdzētu risināt krīzes izraisītās sekas, kas vēl joprojām ir aktuālas privātpersonām, kuras iegādājušās nekustamos īpašumus



▲ PAŠLAIK kredītņēmēja saistības pret banku turpinās arī pēc īpašuma atdošanas kredītdevējam, nevar norēķināties ar banku, tad atdod nekustamo īpašumu kredītdevējam un kļūst brīvs no nepieciešamības turpināt kredīta nomaksu.

tieši pirmskrīzes laikā.

Pat līdz 30–50%

«Atslēgu nolikšanas princips tikai šķietami ir klientiem labvēlīgs – faktiski tas ir pat ļoti nedraudzīgs, jo bankām pēc risku palielināšanās nāksies paaugstināt pirmo iemaksu un kredīta likmes,» uzskata *Svebank* Privātpersonu finansēšanas lēmumu centra vadītājs Ainars Balcers un skaidro, ka pirmās iemaksas apmēri no pašreizējiem 10–20% var palielināties līdz 35–40%. Savukārt Latvijas Komerčbanku asociācija (LKA) paredz, ka klienta līdzmaksājums pieaugtu vēl vairāk, pat līdz 30–50%.

Jo bankai ir vairāk risku par kredīta neatmaksāšanu, jo dārgāki tie kļūst, uzsvēr arī LKA prezidents Mārtiņš Bičevskis un prognozē, ka kredītu varētu sadārdzināt arī pašlaik Saeimā skatītie grozījumi Maksātnespējas likumā, kas paredz, ka maksātnespējīga persona gada laikā var atbrīvoties no savām saistībām.

«Noliktais atslēgas» nozīmē neatmaksātu kredītu. Kas to segs? Par to būs jāsamaksā kādam citam, norāda komercbanku pārstāvi. K. Olšteins gan ieblīst, ka summa,

Mājokļu kredīti

- Ik mēnesi tiek izsniegts vidēji **500–600 mājokļu kredīti**.
- Patlaban vidējā hipotekārā kredīta summa ir **no 23 līdz 25 tūkstošiem latu**, kas lielā mērā atbilst tipiska mājokļu pircēju pašreizējam aizņemšanās iespējām.
- Nosacījumi kredīta saņemšanai ir **pozitīva kredītvēsture un pašu ieguldījums 15–20%** apmērā no iegādājamā īpašuma vērtības. Kredīta maksājums nedrīkst pārsniegt 40% no mājāsaimniecības ienākumiem.
- Tikai **trešdaļa iedzīvotāju veido uzkrājumus**. Lielākajai daļai uzkrājumu pietiku tikai ikdienas izdevumu segšanai, ja tiktu zaudēti ienākumi. Pusei iedzīvotāju nav pietiekamu ienākumu, lai veidotu uzkrājumus.
- Ja pirmā iemaksa tiks palielināta līdz 30–50%, jaunās ģimenes divstāvu dzīvokļa iegādes iemaksai krās **13 gadu** līdzšinējo **sešu gadu vietā**, ja pieņemam, ka ik mēnesi uzkrājums ir 100 eiro.

Avots: LKA un banku aptauja

ko kredītaņēmējs samaksājis kā pirmo iemaksu par īpašumu, ir pietiekams garants, ka banka nepaliks zaudētājos, nūrkāt tai paliek arī īpašums.

LKA pārstāve Baiba Melnace norāda vēl uz kādu niansi, kas saistīta ar nolikto atslēgu principu. Proti, viņa stāsta, ka daudzviet ASV šis princips darbojas divējādi: «Parādniekam ir tiesības nolikt atslēgas, ja viņš nespēj pildīt saistības, bet tiesības pieprasīt atslēgas ir arī kreditoram, ja kālas vērtība nokritas zem līgumā atrunātā līmeņa un parādnieks nevar

vai negrib atjaunot šo attiecību, veicot pirmstermiņa daļas kredīta atmaksu. Turklāt kā atsevišķa saistība pastāv nepieciešamība apmaksāt zaudējumus, ko parādnieks nodarījis īpašumam, to pienācīgi neapsaimniekojot.»

Pieprasījums būs mazs

Daudziem Latvijas iedzīvotājiem kredītu pieejamību šobrīd mazina pirmās iemaksas trūkums, īpaši tas attiecas uz jauniešiem cilvēkiem, kuriem ir vēlme pirkt mājokli, bet nav pietiekamu uzkrā-

obligāts

atbildības nastu, sadārdzinot kredītus



Nolikto atslēgu princips paredz – ja hipotekārā kredītaņēmējs iešamības turpināt kredīta nomaksu.

FOTO - AFP/IMAGEFORUM

Spēja tikt galā ar kredītsaistībām



Avots – GfK pētījums

jumu. Pirmajai iemaksai augot, «sašaurināsies to personu loks, kas vispār var aizņemties, un kredītu cenās nāksies ierēķināt nākotnes riskus, tādējādi liekot labticīgajiem kredītņēmējiem maksāt par tiem, kuri izmantos jauno likumu saistību nomainīšanai», atzīst A. Balcers.

To, ka nolikto atslēgu princips ir aktuāls cilvēkiem, kuriem ir naudas uzkrājumi nekustamā īpašuma pirmās iemaksas segšanai, apstiprina arī Zanda Alviķe, bankas *Citadele* kredītu produktu vadītāja. Patlaban *Citadele* ir vienīgā banka Baltijas valstīs, kas klientiem piedāvā hipotekārā kredīta veidu, kurā ir iespēja jebkurā kredītliguma darbības laikā dzēst savas kredītsaistības, nododot ban-

kai nekustamo īpašumu, par kuru nemts kredīts. *Citadele* šādu kredītu iespējams saņemt, ja klients iegādājas nekustamo īpašumu, kas celts, rekonstruēts vai renovēts pēc 2000. gada. Šajā gadījumā bankas finansējums ir līdz 70% no īpašuma tirgus vērtības, bet klientam jānodrošina pirmā iemaksa – ne mazāka par 30% no īpašuma tirgus vērtības.

Pēc Z. Alviķes domām, šāds hipotekārā kredīta veids klientiem sniedz drošības sajūtu un iespēju samazināt nākotnes riskus. «Iedzīvotāju interese par šo kredīta veidu ir liela», atzīst Z. Alviķe un piebilst, ka tomēr «ne visi interesenti var atļauties augstāko pirmo iemaksu un līdz ar to lielākā daļa izvēlas stan-

Lielāka drošība, bet neizdevīgāki nosacījumi



OLAVS CERS

ZVERINĀTS ADVOKĀTS

Nolikto atslēgu principa ideja, protams, ir laba un apsveicama, ja vien nesekotu piebilde, ka minētais princips attieksies tikai uz nākotnes darījumiem, tas ir, darījumiem, kas tiks

noslēgti pēc likuma grozījumu spēkā stāšanās, kā arī tas tiks piemērots tikai tajos gadījumos, kad personas īpašums ir tās vienīgais mājoklis. Dīvēl jāatzīst, ka nolikto atslēgu principa ieviešana ir krietni novēlota. Turklāt, ņemot vērā, ka šis princips varētu attiekties tikai uz nākotnes darījumiem, šie grozījumi maksātnespējas regulējumā nekādā veidā nepalīdzēs risināt krīzes sekas, kuru risināšanā tiek piemērots pašreizējais maksātnespējas procesa regulējums.



ANDRIS VILKS

FINANSU MINISTRS

Lai arī nolikto atslēgu princips dod zināmu priekšrocību kredītņēmēja maksātnespējas gadījumā, tomēr vienlaikus tas nozīmē neizdevīgākus kredīta nosacījumus. Uzliekot šo

principu par obligātu, neizdevīgāki kredīta nosacījumi bus visai sabiedrībai, arī tai daļai, kas aizņemšanos plānotu ļoti pārdomāti un būtu gatava atbildēt par kredīta saistībām pilnā apmērā. Tāpēc Finanšu ministrija neatbalsta šāda principa ieviešanu kā obligātu, jo tas uzliktu nesamērīgu slogu visiem kredītņēmējiem. Vienlaikus ir apsveicami, ja bankas ir elastīgas un gatavas piedāvāt tādus produktus, kas atbilst pieprasījumam, vienlaikus atbilstoši pielāgojot kredīta izsniegšanas nosacījumus attiecīgām riska līmenim.

darta hipotekāro kredītu, kam nepieciešama mazāka pirmā iemaksa».

Piesardzīgi

Pēdējos divos gados interese par mājokļu kredītiem pieaug, taču izsniegto kredītu apjoms joprojām nespej kompensēt kredītportfeļu amortizāciju un arī nākamgad visdrīzāk izsniegtais mājokļu kredītportfelis tirgū turpinās samazināties, paredz A. Balcers. Piesardzīgas ir gan bankas, kuras kredītus izsniedz maz, gan arī privātpersonas, un, ja šāds aizdevums tiek ņemts vienīgā mājokļa iegādei, privātpersona būs gatava izdarīt visu iespējamo, lai šo aizdevumu tomēr atmaksātu, domā O. Cers. «Līdz ar to prognozējams, ka attiecībā uz nākotnes darījumiem nolikto atslēgu princips tiks piemērots ārkārtīgi reti, un tā ieviešana pilnībā atbilst tautas sakām-

vārdam – vilks pačdis, un ka za dzīva,» paredz O. Cers.

Ja plašāk tiks ieviests nolikto atslēgu princips, tas, iespējams, ilgtermiņā mainīs kredītēšanas kultūru un turpmāk klienta maksātnespējai būs otršķirīga nozīme, bet prātīgas aizņemšanās principus aizstās spēcīga koncentrēšanās uz nodrošinājuma likviditāti, domā *Swedbank* pārstāvis. ●