



2016. gada 17. augustā
Rīgā

Ieteikumi Nr. 137
(Finanšu un kapitāla tirgus komisijas padomes
sēdes protokols Nr. 27 2. p.)

Aizdevuma, kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma hipotēku, līguma ārpustiesas izpildes nodrošināšanas vadlīnijas

Šīs vadlīnijas ir izstrādātas sadarbībā ar Pasaules Bankas ekspertiem tehniskās palīdzības programmas ietvaros, ņemot vērā starptautisko un Latvijas banku šobrīd īstenoto labāko praksi, kā arī ņemot vērā Eiropas Banku iestādes pamatnostādnēs par kavētiem maksājumiem un piespiedu atsavināšanu noteiktās prasības. Vadlīnijas ietver vispārējos principus aizdevuma, kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma hipotēku, līguma (turpmāk – aizdevuma līgums) ārpustiesas izpildes nodrošināšanai.

Tā kā aizņēmējs un aizdevējs ir ieinteresēti rīkoties taisnīgi un saprātīgi aizņēmēja finansiālo problēmu risināšanā, lai domstarpības par jebkuru nokavētu maksājumu tiktu atrisinātas bez tiesas līdzdalības, kā arī ņemot vērā finanšu pakalpojumu raksturu, ierosinām ikvienam aizdevējam (bankai, krājaizdevu sabiedrībai vai citam nebanku sektora aizdevējam) rūpīgi izvērtēt sadarbību ar katru finansiālās grūtībās nonākušu aizņēmēju un aizdevuma pārstrukturēšanas procesā piemērot šajās vadlīnijās minētos principus.

Vispārējie principi aizdevuma līguma ārpustiesas izpildes nodrošināšanai būtu attiecināmi vienīgi uz aizdevuma līgumiem, kas noslēgti ar patērētājiem, un tikai gadījumos, kad konkrētā fiziskā persona ir nonākusi finansiālās grūtībās, kas varētu sarežģīt vai padarīt neiespējamu aizdevuma līguma izpildi.

Vadlīnijas nekādā veidā neietekmē tiesību aktu un noslēgtā aizdevuma līguma saistošo spēku un piemērošanu.

1. princips. Aizņēmējs pēc iespējas ātrāk vēršas pie aizdevēja, lai apspriestu maksājumu problēmas ar mērķi panākt ātrāku to atrisināšanu.

1.1. Aizņēmējs pēc iespējas ātrāk vēršas pie aizdevēja, lai apspriestu jebkuras pastāvošas vai nākotnē iespējamās kavēto maksājumu problēmas un izslēgtu ikmēneša rēķina papildinājumu ar nokavējuma procentiem un līgumsoda aprēķinu par nokavētu maksājumu.

1.2. Aizdevējs un aizņēmējs savā starpā vai to pilnvarotie pārstāvji apspriest parādu izveidošanās iemeslus, aizņēmēja finansiālo stāvokli un priekšlikumus parādu samaksai (piemēram, līdzīgi izskata, vai parādu iemesli ir īslaicīgi vai ilglaicīgi un vai aizņēmējs var samaksāt parādus saprātīgā termiņā).

Aizdevējs nodrošina, ka tā darbiniekiem ir atbilstošas zināšanas darbam ar aizņēmējiem, kuriem ir aizdevuma maksājumu problēmas.

2. princips. Aizdevējs nodrošina aizņēmēju ar detalizētu aizdevuma līgumā minēto maksājumu pārskatu. Aizdevējs informē aizņēmēju par aizdevuma līgumā noteikto saistību neizpildes sekām (piemēram, papildu izmaksām, līgumsodiem, iespējamo īpašuma zaudēšanu u.c.), kā arī par pieejamajiem valsts noteiktajiem mehānismiem vai atbalstu, ja tāds pastāv.

Apspriežot pastāvošās maksājumu kavējumu problēmas, aizdevējs uzsver aizņēmēja sadarbības ar aizdevēju nozīmi un nodrošina aizņēmēju ar detalizētu aizdevuma līgumā minēto maksājumu pārskatu, iekļaujot vismaz šādu informāciju:

- 1) parādu kopējais apmērs;
- 2) nenomaksātās aizdevuma pamatsummas apmērs;
- 3) piemērojami nokavējuma procenti vai līgumsods un, ja nepieciešams, informācija par maksājamajiem procentiem vai līgumsodiem un to aprēķins.

3. princips. Darbības aizdevuma līguma ārpustiesas izpildes nodrošināšanai tiek sāktas, ja aizņēmējs ir nonācis finansiālās grūtībās.

3.1. Darbības aizdevuma līguma ārpustiesas izpildes nodrošināšanai tiek sāktas, ja aizņēmējs ir nonācis finansiālās grūtībās, kas varētu sarežģīt vai padarīt neiespējamu aizdevuma līguma izpildi.

3.2. Par darbībām aizdevuma līguma ārpustiesas izpildes nodrošināšanai līdzīgi vienojas brīvprātīgi, un panāktā vienošanās neskar līdzēju tiesības, kas izriet no aizdevuma līguma.

3.3. Aizņēmējam tiek piedāvāta aizdevuma atmaksas iespēja, nosakot īstenojamu un maksimāli ilgspejīgu aizdevuma un piemērojamo nokavējuma procentu vai līgumsoda atmaksas grafiku.

4. princips. Laba ticība.

Visas sarunas starp aizdevēju un aizņēmēju notiek labticīgi ar mērķi atrast konstruktīvu risinājumu.

5. princips. Skaidras informācijas sniegšana.

5.1. Līdzīgi bez viltus un maldiem nodrošina viens otru ar skaidru un pietiekamu informāciju.

5.2. Aizdevējs, cik tas ir iespējams, dokumentē iemeslus, kāpēc aizņēmējam piedāvātais aizdevuma restrukturizācijas variants atbilst viņa individuālajiem apstākļiem. Visas vienošanās par izmaiņām aizdevuma atmaksas grafikā un citām darbībām aizdevuma līguma izpildes nodrošināšanai tiek noformētas rakstveidā.

6. princips. Aizņēmējs nodrošina aizdevēju ar visu nepieciešamo informāciju, kas ietver ziņas par ienākumiem, lai nodrošinātu sava finansiālā stāvokļa pienācīgu izvērtēšanu.

Aizņēmējs nodrošina aizdevēju tā noteiktajā termiņā ar visu nepieciešamo informāciju par regulārajiem ienākumiem un citiem finanšu avotiem (krājkonti, ieguldījumi u.c.), pašreizējiem darba apstākļiem, ienākumiem no saimnieciskās darbības, turpmākajām darba perspektīvām u.c., lai nodrošinātu sava finansiālā stāvokļa pienācīgu izvērtēšanu.

7. princips. Visi iespējamie aizdevuma pārstrukturēšanas risinājumi tiek izskatīti un apspriesti pirms aizdevuma nodrošinājuma realizācijas.

7.1. Visus iespējamus aizdevuma pārstrukturēšanas risinājumus līdzēji izskata un apspriež pirms aizdevuma nodrošinājuma realizācijas.

7.2. Aizdevējs ieķīlātā īpašuma realizāciju nesāk, kamēr aktīvi tiek meklēts aizdevuma pārstrukturēšanas risinājums vai aizņēmējs ir spējīgs pārliecināt aizdevēju par to, ka viņa darbības ir vērstas uz ieķīlātā īpašuma realizāciju par saprātīgu cenu.

7.3. Līdzēji apspriež iespējamus risinājumus kavēto maksājumu novēršanai, īpaši aizdevuma noteikumu maiņu, piemēram:

7.3.1. aizdevuma termiņa pagarināšanu, ja aizņēmēja vecums nenasniedz valstī noteikto pensionēšanās vecumu aizdevuma pēdējā maksājuma veikšanas datumā;

7.3.2. aizdevuma procentu likmes veida maiņu (piemēram, fiksēto aizdevuma procentu likmi aizstāt ar mainīgo likmi), ja tas var nodrošināt mēneša maksājumu apmēra samazināšanu;

7.3.3. iespēju nepalielināt procentu likmes līmeni, lai sekmētu aizdevuma atdošanu;

7.3.4. aizdevuma procentu samaksas atlikšanu;

7.3.5. nokavēto maksājumu kapitalizēšanu. Nokavētie maksājumi var tikt kapitalizēti, pieskaitot tos kredīta pamatsummai vai vienojoties par jauna aizdevuma izsniegšanu, nepiemērojot līgumsodu vai nokavējuma procentus. Uzkrātie procenti var tikt kapitalizēti par ierobežotu laika periodu, ja aizdevējs uzskata, ka aizņēmēja maksājumu veikšanas grūtības ir īslaicīgas pēc būtības vai ja aizņēmējam ir labas perspektīvas uzlabot savu stāvokli nākotnē;

7.3.6. parādu kapitalizēšanu, vienojoties par jauna aizdevuma izsniegšanu, kurā esošie parādi var tikt kapitalizēti kā daļa no jaunā aizdevuma, nepiemērojot līgumsodu vai nokavējuma procentus;

7.3.7. aizdevuma daļas iesaldēšanu kā īslaicīgu risinājumu parādu novēršanai, uz laiku apturot aizdevuma pamatsummas atmaksu, ar nosacījumu, ka aizņēmējs var nodrošināt līgumā noteikto procentu maksājumu veikšanu;

7.3.8. iespēju aizdevējam ar aizņēmēja piekrišanu nopirkt ieķīlāto īpašumu un izīrēt vai iznomāt to aizņēmējam, nosakot aizņēmēja tiesības atpirkt īpašumu par noteiktu cenu, ja viņa finansiālais stāvoklis uzlabosies;

7.3.9. iespēju aizņēmējam brīvprātīgi pārdot ieķīlāto īpašumu, ja aizņēmējs ir spējīgs pārliecināt aizdevēju par to, ka viņa darbības ir vērstas uz ieķīlātā īpašuma realizāciju par saprātīgu cenu un saskaņā ar saprātīgu profesionālu padomu. Aizdevējs nesāk ieķīlātā īpašuma realizāciju tiesas ceļā, un aizņēmējs turpina veikt visas nepieciešamās darbības, lai pārdotu ieķīlāto īpašumu.

8. princips. Tūlītēja atbilde uz katru aizņēmēja priekšlikumu.

Aizdevējs nekavējoties atbild uz katru aizņēmēja rakstveida priekšlikumu par maksājumu veikšanu. Ja aizdevējs nepiekrīt šādam priekšlikumam, tas rakstveidā paziņo

aizņēmējam par nepieņemšanas iemesliem 15 darba dienu laikā no priekšlikuma saņemšanas dienas.

9. princips. Pārdomu periods jauna priekšlikuma izskatīšanai.

9.1. Aizdevējs dod aizņēmējam ne mazāk kā 15 darba dienas ilgu laiku, kurā izskatāms katrs priekšlikums par jaunu maksājumu grafiku, lai dotu iespēju aizņēmējam saņemt padomu un apspriest piedāvāto priekšlikumu.

9.2. Aizdevējs priekšlikumu sagatavo skaidri un nepārprotami, lai aizņēmējs izprastu priekšlikuma būtību.

10. princips. Saprātīga un īstenojama aizdevuma pārstrukturēšana.

Aizdevuma pārstrukturēšanas priekšlikums ir īstenojams ar saprātīgu maksājumu grafiku, saskaņā ar kuru ar aizdevuma apkalpošanu saistītie maksājumi nepārsniedz 40 procentus no aizņēmēja mājāsaimniecības ienākumiem.

11. princips. Aizdevējs neierosina tiesvedību par tiesību zaudēšanu uz iekļāto īpašumu, ja aizņēmējs ievēro visus aizdevuma pārstrukturēšanas noteikumus.

Aizdevējs neierosina tiesvedību par tiesību zaudēšanu uz iekļāto īpašumu, ja aizņēmējs un aizdevējs ir vienojušies par aizdevuma pārstrukturēšanas priekšlikumu un aizņēmējs ievēro visus aizdevuma pārstrukturēšanas noteikumus.

12. princips. Konfidencialitāte.

Aizdevējs ievēro konfidencialitāti un neizpauž nekādu informāciju par aizņēmēja finansiālo stāvokli trešajām personām, izņemot gadījumu, kad aizņēmējs ir piekritis informācijas izpaušanai vai kad likumā ir noteikts citādi.

Finanšu un kapitāla tirgus
komisijas priekšsēdētājs

P. Putniņš

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**