

LIETUVOS RESPUBLIKOS
PARAMOS BŪSTUI ĮSIGYTI AR IŠSINUOMOTI ĮSTATYMO NR. XII-1215 12 IR
13 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įstatymo projekto rengimą paskatinusios priežastys, parengto projekto tikslas ir uždaviniai.

Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 12 ir 13 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas (toliau – Įstatymo projektas) parengtas, siekiant sudaryti palankesnes sąlygas valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų (toliau – būsto kreditai) gavėjams refinansuoti būsto kreditus, ypatingai atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo Nr. XII-2769 3, 24-2, 37 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo IV-1 skyriumi įstatymą, įsigaliosiantį 2025 m. vasario 1 d., kuris numato supaprastintą ir kredito gavėjams mažiau išlaidų reikalaujantį būsto paskolų refinansavimo režimą.

Įstatymo projekto tikslas – nustatyti galimybę refinansuoti būsto kreditus, negrąžinant suteiktos subsidijos būsto kredito daliai apmokėti (toliau – subsidija), siekiant pagerinti šių būsto kreditų teikimo sąlygas mažesnes pajamas gaunantiems asmenims ir šeimoms.

Įstatymo projekto uždaviniai:

1) patikslinti Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau – Įstatymas) nuostatas, numatant, kad būsto kredito refinansavimo atveju teisė į subsidiją išlieka (jeigu būsto kredito gavėjas teisę į subsidiją įgyja po to, kai gavo būsto kreditą), jei naują būsto kreditą suteikia kredito davėjas, kuris su Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija ar jos įgaliota institucija yra sudaręs sutartį dėl valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo (subsidijų finansavimo) tvarkos.

2) papildyti Įstatymo nuostatas, reguliuojančias subsidijų negrąžinimo atvejus, numatant, kad, refinansuojant (grąžinant) būsto kreditą anksčiau kaip per 5 metus nuo kreditavimo sutarties sudarymo dienos, jeigu naują būsto kreditą suteikia kredito davėjas, kuris su Socialinės apsaugos ir darbo ministerija ar jos įgaliota institucija yra sudaręs sutartį dėl valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo (subsidijų finansavimo) tvarkos, subsidijos grąžinti nereikia.

2. Įstatymo projekto iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai.

Įstatymo projektą inicijavo Lietuvos Respublikos Seimo nariai Mindaugas Lingė ir Paulė Kuzmickienė.

3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami Įstatymo projekte aptarti teisiniai santykiai.

3.1. Šiuo metu Įstatyme nėra aiškiai įtvirtinta galimybė refinansuoti būsto kreditus paramos būstui įsigyti gavėjams. Galimybė refinansuoti būsto paskolą ir pasirinkti kredito davėją, siūlantį mažesnes palūkanų normas, ypatingai aktuali mažesnes pajamas gaunančiai tikslinei asmenų grupei, siekiant palengvinti jų finansinę naštą grąžinant būsto kreditus, tačiau teisinis reguliavimas neužtikrina palankesnių sąlygų šiems būsto kreditų gavėjams.

Nesant Įstatyme įtvirtinto teisinio reguliavimo, kuris numatytų paramos būstui įsigyti gavėjams teisę keisti kredito davėją, sukelia teisinį neaiškumą ir neapibrėžtumą. Viena vertus, Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas šiuo metu sudaro galimybę refinansuoti būsto paskolas: Lietuvoje būsto paskolų refinansavimui netaikomas specialus reguliavimas ir šis procesas suprantamas kaip naujos būsto paskolos gavimas ir turimos paskolos išankstinis grąžinimas. Tokiu atveju pakeitus kredito davėją, jeigu būsto kredito gavėjas teisę į subsidiją įgytų po to, kai gavo būsto kreditą, sudarius naują kreditavimo sutartį paskolos gavėjas

teisę į subsidiją prarastų, nes Įstatyme nenumatytas reikalavimas sudaryti naują kreditavimo sutartį tik su tuo kredito davėju, kuris teikia kreditus pagal Įstatymą, ir kuris vėliau, būsto kredito gavėjui įgijus teisę subsidiją, vadovaudamasis su Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija ar jos įgaliota institucija sudaryta sutartimi dėl valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo (subsidijų finansavimo) tvarkos, galėtų panaudoti subsidiją būsto kreditui padengti.

Su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymo Nr. XII-2769 3, 24-2, 37 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo IV-1 skyriumi įstatymas, įsigaliosiantis 2025 m. vasario 1 d., numato refinansavimą supaprastinta tvarka, pagal kurią numatyti procedūriniai ir finansiniai palengvinimai būsto paskolų gavėjams. Tačiau šie palengvinimai, esant Įstatyme įtvirtintam teisiniam reguliavimui, būsto kreditų gavėjams negalėtų būti taikomi.

Sistemiškai vertinant valstybės paramos būstui teisinį reguliavimą, atkreiptinas dėmesys į tai, kad Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymas nustato, kad jauna šeima turi teisę keisti kredito davėją, kuris teikia kreditus šio įstatymo 9 straipsnyje nustatyta tvarka (7 straipsnio 4 dalis). Taigi, Įstatyme įtvirtintas teisinis reguliavimas nesudaro prielaidų užtikrinti vienodas sąlygas valstybės paramą būstui gaunantiems asmenims (šeimoms). Priešingai, mažesnes pajamas gaunančių asmenų (šeimų) padėtis šiuo aspektu yra blogesnė nei finansinės paskatos gavėjų, kurių finansinė padėtis, teikiant valstybės paramą, nėra vertinama ir galėtų būti palankesnė nei asmenų, kuriems taikomas Įstatymas.

3.2. Įstatymo 13 straipsnio 7 dalis nustato, kad, kai būsto kredito gavėjas, kuriam suteikta subsidija, gautą būsto kreditą kredito davėjui grąžina anksčiau kaip per 5 metus arba už šį kreditą įsigytą būstą per pirmuosius 5 metus nuo kreditavimo sutarties sudarymo dienos perleidžia kito asmens nuosavybėn, sutartyje dėl valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito teikimo (subsidijų finansavimo) tvarkos nustatyta tvarka iš kredito gavėjo išieškoma valstybės suteikta subsidija ir išieškota subsidijos suma pervedama į valstybės biudžetą. Įstatymo 13 straipsnio 8 dalis nustato atvejus, kada Įstatymo 13 straipsnio 7 dalies nuostatos dėl gautos subsidijos grąžinimo netaikomos.

Remiantis minėtu teisiniu reguliavimu, refinansuojant būsto kreditą anksčiau kaip per 5 metus nuo kreditavimo sutarties sudarymo dienos (t. y. grąžinant būsto kreditą pradiniam kredito davėjui), subsidija turėtų būti grąžinama. Manytina, kad toks teisinis reguliavimas neatitinka socialinio teisingumo principo, nes iš esmės paramos būstui įsigyti gavėjas šiuo atveju toliau lieka skolingas kredito įstaigai ir turėtų vykdyti savo įsipareigojimus pagal būsto paskolos sutartį, nors ir sudarytą su nauju kredito davėju, todėl turėtų būti keičiamas.

4. Kokios siūlomos naujos teisinio reglamentavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama.

4.1. Siūloma Įstatyme aiškiai įtvirtinti, kad būsto kreditai gali būti refinansuojami. Tokiu atveju, jeigu būsto kredito gavėjas teisę į subsidiją (įskaitant papildomą subsidiją) įgytų po to, kai gavo būsto kreditą, subsidija būtų teikiama, tik jei būsto kreditą refinansavo, suteikdamas naują būsto kreditą įvykdyti finansiniams įsipareigojimams pagal anksčiau sudarytą kreditavimo sutartį, kredito davėjas, kuris su Socialinės apsaugos ir darbo ministerija ar jos įgaliota institucija yra sudaręs sutartį dėl valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo (subsidijų finansavimo) tvarkos.

Siūloma nustatyti, kad naujas kredito davėjas turėtų būti tas, kuris su Socialinės apsaugos ir darbo ministerija ar jos įgaliota institucija yra sudaręs sutartį dėl valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo (subsidijų finansavimo) tvarkos, kadangi tik tokiu būdu galėtų būti garantuojamas subsidijos išmokėjimas ateityje.

Įtvirtinus minėtas nuostatas, būtų sudaryta galimybė paramos būstui įsigyti gavėjams refinansuoti būsto kreditus, pasirenkant palankesnes būsto paskolos sąlygas siūlančius kredito davėjus, ir neprarasti teisės į subsidiją. Siūlomas teisinis reguliavimas sudarytų prielaidas ir kredito davėjams, konkuruojantiems tarpusavyje, pasiūlyti palankesnes būsto paskolų sąlygas paramos būstui

įsigyti gavėjams, ypatingai atsižvelgiant į nuo 2025 m. vasario 1 d. įsigaliosiantį supaprastintą būsto paskolų refinansavimo režimą.

4.2. Taip pat siūloma prie šiuo metu Įstatyme numatytų atvejų, kuomet netaikomas reikalavimas subsidiją grąžinti, nustatyti, kad Įstatymo 13 straipsnio 7 dalies nuostatos dėl gautos subsidijos grąžinimo netaikomos, jeigu būsto kreditas grąžinamas anksčiau kaip per 5 metus nuo kreditavimo sutarties sudarymo dienos jį refinansuojant, kai naują būsto kreditą įvykdyti finansiniams įsipareigojimams pagal anksčiau sudarytą kreditavimo sutartį suteikia Įstatymo 12 straipsnio 2 dalyje nurodytas kredito davėjas.

Priėmus siūlomus pakeitimus, būtų sudarytos palankesnės sąlygos mažesnes pajamas gaunantiems asmenims (šeimoms) keisti kredito davėją 5 metų nuo kreditavimo sutarties sudarymo dienos laikotarpiu, pasirenkant palankesnes būsto paskolos sąlygas, užtikrinant galimybę negrąžinti suteiktos subsidijos, taip labiau apsaugant minėtų asmenų teises ir teisėtus interesus.

Remiantis Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos duomenimis, siūlomi Įstatymo pakeitimai gali būti aktualūs ir turėti teigiamas pasekmes, palengvinant būsto paskolų našą 4017 asmenų (šeimų): nuo 2015 m. iki 2023 m. būsto kreditus gavo 4017 asmenų (šeimų), o nuo 2019 m. iki 2023 m. – 2089 asmenys (šeimos).

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jeigu rengiant Įstatymų projektus toks vertinimas turi būti atliktas ir jo rezultatai nepateikiami atskiru dokumentu), galimos neigiamos priimtų Įstatymų pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta.

Numatomo teisinio reguliavimo neigiamų pasekmių nenumatoma.

6. Kokią įtaką priimtas Įstatymas turės kriminogeninei situacijai, korupcijai.

Priimtos Įstatymo projekto nuostatos neigiamos įtakos kriminogeninei situacijai ir korupcijai neturės.

7. Kaip Įstatymo įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai.

Priimtos Įstatymo projekto nuostatos įtakos verslo sąlygoms ir jo plėtrai neturės.

8. Ar Įstatymo projektas neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

Įstatymo projektas neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

9. Įstatymo inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios.

Siekiant inkorporuoti Įstatymo projekto nuostatas į teisinę sistemą, priimti, pakeisti ar pripažinti netekusiais galios įstatymų nereikia.

10. Ar Įstatymo projektas parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų, o Įstatymų projektų sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

Įstatymo projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų. Įstatymo projekte naujų sąvokų nepateikiama, galiojančios sąvokos nekeičiamos.

11. Ar Įstatymo projektas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus.

Įstatymo projektas neprieštarauja Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijai bei Europos Sąjungos dokumentams.

12. Jeigu Įstatymui įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti.

Priimtam Įstatymo projektui įgyvendinti reikės pakeisti Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo ir subsidijų valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų daliai apmokėti teikimo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2022 m. balandžio 12 d. įsakymu Nr. A1-267 „Dėl Valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų teikimo ir subsidijų valstybės iš dalies kompensuojamų būsto kreditų daliai apmokėti teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

13. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks Įstatymui įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais).

Priimtam Įstatymo projektui įgyvendinti papildomų valstybės biudžeto lėšų nereikės.

14. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados.

Įstatymo projekto rengimo metu specialistų vertinimų ir išvadų negauta.

15. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiems projektams įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis.

Įstatymo projekto reikšminiai žodžiai: „parama būstui įsigyti“, „valstybės iš dalies kompensuojamas būsto kreditas“, „subsidija valstybės iš dalies kompensuojamo būsto kredito daliai apmokėti“.

16. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai.

Nėra.
