




Par 2016.gada 25.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.691 saistībā ar hipotekārajiem kredītiem

Publicēts: 24.11.2020.

2016.gada 25.oktobrī tika pieņemti Ministru kabineta noteikumi Nr.691 "Noteikumi par patērētāja kreditēšanu" (turpmāk – Noteikumi Nr.691), kuri stājās spēkā 2016.gada 1.novembrī. Cita starpā jaunajā noteikumu redakcijā veiktas izmaiņas saistībā ar kreditēšanas līgumiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamo īpašumu. Lai saistībā ar Noteikumiem Nr.691 un Patērētāju tiesību aizsardzības likumu (turpmāk – PTAL) būtu vienota izpratne par prasībām, PTAC ir apkopojis biežāk uzdotos jautājumus un atbildes uz tiem.

Kas ir kredīta kopējās izmaksas hipotekārajam kredītam? 



Kredīta kopējo izmaksu definīcija ir atrodama PTAL 1.panta 9.punktā.

Kredīta kopējās izmaksas patērētājam — visas izmaksas, tajā skaitā procenti, komisijas nauda, nodevas un jebkādi citi maksājumi, kas patērētājam jāmaksā saistībā ar kreditēšanas līgumu un kas ir kredīta devējam zināmi (izņemot zvērināta notāra izmaksas). Kredīta kopējās izmaksās iekļauj arī izmaksas par papildu pakalpojumiem saistībā ar kreditēšanas līgumu, tajā skaitā apdrošināšanas prēmijas, ja papildu pakalpojumu līguma noslēgšana ir obligāts priekšnoteikums, lai saņemtu kredītu vai lai to saņemtu ar piedāvātajiem noteikumiem un nosacījumiem. Ja kredīta atmaksa nodrošināta ar nekustamo īpašumu vai kredīta mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu, kredīta kopējās izmaksās patērētājam iekļauj arī īpašuma vērtēšanas izmaksas, ja šāda vērtēšana ir vajadzīga kredīta saņemšanai, bet neietver maksu, kas saistīta ar nekustamā īpašuma ierakstīšanu un ar to saistīto tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Gada procentu likmes (GPL) aprēķināšanas kārtība norādīta Noteikumu Nr.691 1.pielikumā.

Lai aprēķinātu GPL, nosaka kredīta kopējās izmaksas patērētājam.

Kredīta kopējās izmaksās ietver:

visus maksājumus, kas patērētājam jāveic saistībā ar kredītu (aizdevuma procenti, kredīta izsniegšanas maksa, maksa par norēķinu konta uzturēšanu, maksa par norēķinu līdzekli u.tml.);

visus maksājumus par papildu pakalpojumiem, kas ir kredīta devējam zināmi, ja to noslēgšana ir obligāta saistībā ar kredītu (nekustamā īpašuma novērtēšanas maksa (ja tā ir zināma), maksa par nekustamā īpašuma apdrošināšanu (ja tā ir zināma), kancelejas nodeva par hipotēkas nostiprināšanu, valsts nodeva par hipotēkas reģistrāciju u.tml.)

Kredīta kopējās izmaksās neietver:

jebkurus maksājumus (nokavējuma procentus, līgumsodu u.tml.), ko patērētājs maksā par kredītēšanas līgumā noteikto saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi;

maksājumus, kurus patērētājam jāmaksā neatkarīgi no tā, vai darījums notiek no saviem naudas līdzekļiem vai izmantojot kredītu (piemēram, valsts nodeva par īpašuma tiesību reģistrēšanu, kancelejas nodeva par jaunu tiesību nostiprināšanu u.tml.);

zvērināta notāra izmaksas;

maksu par papildu pakalpojumiem, ja to noslēgšana nav obligāta kredīta saņemšanai, bet patērētāja brīva izvēle (piemēram, kredītņēmēja apdrošināšana u.tml.)

Ja kredītēšanas līgumā kredīta izņemšana paredzēta pa daļām vai ja kredīta termiņa laikā iespējamās izmaiņas aizņēmuma likmē vai citās izmaksās, tad GPL aprēķina, pieņemot, ka kredīts ir izmaksāts pilnībā vienā summā un ar pieņēmumu, ka aizņēmuma likme un citas izmaksas paliek fiksētas līdz kredītēšanas līguma darbības beigām.



Aizdevums ārvalstu valūtā definēts Noteikumu Nr.691 2.5.apakšpunktā – tas ir kredīts, kas ir izteikts valūtā, kas nav tā valūta, kurā patērētājs gūst ienākumus vai uzglabā aktīvus, no kuriem ir jāatmaksā kredīts, vai izteikts valūtā, kas nav tās Eiropas Ekonomikas zonas dalībvalsts valūta, kurā ir patērētāja dzīvesvieta.

Piemēram, par aizdevumu ārvalstu valūtā uzskatāmas sekojošas situācijas:

patērētājs ņem aizdevumu EUR valūtā dzīvokļa iegādei Rīgā, taču ir jūrnieks un ienākumus saņem USD valūtā;

patērētājs ņem aizdevumu EUR valūtā mātes mājas remontam Madonā, taču dzīvo un strādā Zviedrijā un ienākumus saņem SEK valūtā;

patērētājs ņem aizdevumu USD valūtā mājas iegādei (jo pārdevējs ir ASV pilsonis), taču strādā Latvijā un ienākumus gūst EUR valūtā;

patērētājs ņem aizdevumu EUR valūtā dzīvokļa iegādei, taču dzīvo un strādā Norvēģijā, bet ienākumus gūst EUR valūtā.

Savukārt situācijā, kad aizdevumu EUR valūtā ņem patērētājs, kurš ienākumus gūst EUR valūtā, bet aizdevumam ir galvineks, kurš arī maksās par aizdevumu un ienākumus gūst SEK valūtā, - netiek uzskatīts par aizdevumu ārvalstu valūtā.

Prasības saistībā ar aizdevumu ārvalstu valūtā noteiktas Noteikumu Nr.691 no 85.-89.punktos. Regulējuma mērķis ir radīt veidu, kā uzlabot patērētāja situāciju gadījumos, kad aizdevuma un ienākumu / dzīvesvietas valūtu atšķirību dēļ patērētājam pieaug regulārie maksājumi vai kredīta nenomaksātās summas atlikums par vairāk kā 20 procentiem.

Situācijā, ja kredītēšanas līguma darbības laikā kopējās summas, kas jāmaksā patērētājam, atlikums vai regulāro maksājumu apmērs atšķiras par vairāk nekā 20 procentiem, nekā tas būtu, ja tiktu piemērots kredītēšanas līguma noslēgšanas brīdī piemērojamais valūtas maiņas kurss starp kredītēšanas līguma valūtu un dalībvalsts valūtu, kredīta devējs nodrošina patērētājam tiesības uz aizdevuma konvertēšanu alternatīvā valūtā saskaņā ar kredītēšanas līgumā panākto vienošanos vai izmanto citu kredītēšanas līgumā paredzētu risinājumu valūtas kursa riska ierobežošanai. Noteikumu Nr.691 85.punkts (arī 88.punkts) paredz pienākumu kontrolēt valūtas maiņas kursu starp kredītēšanas līguma valūtu un dalībvalsts valūtu. Noteikumu Nr.691 un Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvas Nr.2014/17/ES par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu izpratnē dalībvalsts valūta ir Eiropas Ekonomiskās zonas dalībvalstu valūtas.

Ar piemērojamo valūtas maiņas kursu ir jāsaprot tirgus valūtas maiņas kurss, kas ir spēkā valūtas konvertācijas dienā.

Alternatīvā valūta var būt kāda no četrām (bet tikai Eiropas Ekonomiskās zonas dalībvalsts valūta):

valūta, kurā patērētājs brīdī, kad tiek veikts patērētāja spējas atmaksāt kredītu pēdējais izvērtējums, saņem lielāko daļu ienākumu;

valūta, kurā patērētājs brīdī, kad tiek veikts patērētāja spējas atmaksāt kredītu pēdējais izvērtējums, tur aktīvus, no kuriem tiek atmaksāts kredīts;

tās Eiropas Ekonomikas zonas dalībvalsts valūta, kurā bija patērētāja dzīvesvieta kredītēšanas līguma noslēgšanas laikā;

tās Eiropas Ekonomikas zonas dalībvalsts valūta, kurā ir patērētāja dzīvesvieta šobrīd.

Noteikumu Nr.691 86.punktā paredzētie varianti ir pakārtoti līgumā noteiktajam, t.i., kredīta devējam nav obligāts pienākums konvertēt uz valūtu, ar kuru nestrādā, bet, paredzot alternatīvo valūtu, tai jābūt vienai no Noteikumu Nr.691 86.punktā minētajām. Patērētājs un kredīta devējs ir tiesīgi vienoties arī par citu risinājumu valūtas kursa riska ierobežošanai, kas nav paredzēts sākotnēji noslēgtajā līgumā, piemēram, paredzot vēl kādu citu alternatīvo valūtu. Jebkurā gadījumā puses var vienoties par mehānismu valūtas kursa riska ierobežošanai. Izvērtējot iespējamo risinājumu, jāņem vērā, vai tas ir piemērots konkrētajai patērētāja situācijai un sniedz aizsardzību.

Saskaņā ar Noteikumu Nr.691 88.punktu un labas ticības principu, kredīta devējam jāveic patērētāja brīdināšana jāveic nekavējoties, proti, lieki nevilcinoties tad, kad pirmo reizi konstatēts kopējās summas, kas jāmaksā patērētājam, atlikuma vai regulāro maksājumu apmēra izmaiņas virs 20%. Noteikumu Nr.691 88.punktā noteiktā regularitāte (ne retāk kā reizi gadā) attiecas uz atkārtotu brīdināšanu, kad atgādinājums par izmaiņām jāizsūta ne retāk kā reizi gadā, ja izmaiņas joprojām pārsniedz MK noteikumos noteikto sliekšni. Vienlaikus PTAC aicina kredīta devējus, ievērojot labas ticības principu, informēt klientus par izmaiņām arī tad, ja tās vēl nesasniedz MK noteikumos noteikto sliekšni.

Piemērs Nr.1

Situācijā, kad patērētājs ņem aizdevumu EUR valūtā mātes mājas remontam Madonā, taču dzīvo un strādā Zviedrijā un ienākumus saņem SEK valūtā, - iestājoties situācijai, kad regulāro maksājumu apmērs par vismaz 20% pārsniedz maksājumu apmēru, nekā tas bija, piemērojot sākotnējo valūtas maiņas kursu kredītēšanas līguma noslēgšanas brīdī, kredīta devējam jābrīdina patērētājs un jānodrošina aizdevuma atlikuma konvertēšanu uz alternatīvo valūtu pēc patērētāja izvēles (par kādu puses vienojušās līgumā).

Piemērs Nr.2

Situācijā, kad patērētājs ņem aizdevumu EUR valūtā dzīvokļa iegādei Rīgā, taču ir jūrnieks un ienākumus saņem USD valūtā, - iestājoties situācijai, kad regulāro maksājumu apmērs par vismaz 20% pārsniedz maksājumu apmēru, nekā tas bija, piemērojot sākotnējo valūtas maiņas kursu kredītesšanas līguma noslēgšanas brīdī, kredīta devējam nav pienākums brīdināt patērētāju un nodrošināt aizdevuma atlikuma konvertēšanu uz alternatīvo valūtu, jo USD nav Eiropas Ekonomiskās zonas dalībvalstu valūta.

Piemērs Nr.3

Situācijā, kad patērētājs ņem aizdevumu USD valūtā mājas iegādei, taču strādā Latvijā un ienākumus gūst EUR valūtā, - iestājoties situācijai, kad regulāro maksājumu apmērs par vismaz 20% pārsniedz maksājumu apmēru, nekā tas bija, piemērojot sākotnējo valūtas maiņas kursu kredītesšanas līguma noslēgšanas brīdī, kredīta devējam jābrīdina patērētājs un jānodrošina aizdevuma atlikuma konvertēšanu uz alternatīvo valūtu pēc patērētāja izvēles (par kādu puses vienojušās līgumā).

Situācijās, kad normatīvie akti kredīta devējam neuzliek pienākumu brīdināt patērētāju par valūtas kursa svārstībām un nodrošināt aizdevuma konvertēšanu uz alternatīvo valūtu, kredīta devējs var to darīt, ja puses par to savstarpēji vienojas.

Ja tiek veikti aizdevuma līguma grozījumi (piemēram, palielinot aizdevuma summu), līgumam, kurš noslēgts pirms Noteikumu Nr.691 spēkā stāšanās brīža 2016.gada 1.novembrī, uz grozījumiem ir attiecināmas jaunās normu redakcijas un iekļautie ierobežojumi, jo, piemēram, kredīta summas paaugstināšana pēc būtības uzskatāma par patstāvīgu agrāk nodibināto tiesisko attiecību pārgrozošu faktoru. Līdz ar to, ja uz aizdevuma palielinājuma piešķiršanas brīdi kredīts tiek klasificēts par aizdevumu ārvalstu valūtā saskaņā ar Noteikumu Nr.691 kritērijiem, bet tāds nebija līguma noslēgšanas brīdī, grozījumos ir jāiekļauj papildu punkti par aizdevumiem ārvalstu valūtā un jāparedz noteiktās prasības par konvertācijas nodrošināšanu un informēšanu.

Kas ir Eiropas standartizētās informācijas lapa? 



Pirms patērētājs ir uzņēmies kredīta saistības, kredīta devējs vai kredīta starpnieks, balstoties uz kredīta devēja piedāvātajiem kredīta noteikumiem un nosacījumiem un uz patērētāja vēlmēm un sniegtajām ziņām, nodrošina patērētāju ar informāciju, kas nepieciešama, lai salīdzinātu dažādus piedāvājumus un pieņemtu uz informāciju balstītu lēmumu par kredīta līguma noslēgšanu (Eiropas standartizētās informācijas lapa). Šī veidlapa ir līdzīga Eiropas patēriņa kredīta standartinformācijas veidlapai, bet ir pielāgota tieši kredītam, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamo īpašumu.

Veidlapas mērķis ir nodrošināt patērētāju ar informāciju, lai patērētājs var salīdzināt kredīta piedāvājumus. Līdz ar to pēc Eiropas standartizētās informācijas lapas izsniegšanas patērētājam būtu dodams samērīgs laiks, lai patērētājs iepazītos ar veidlapā iekļauto informāciju un pēc izvēles salīdzinātu viena kredīta devēja piedāvājumu ar citu. Vienlaikus PTAC atzīmē, ka normatīvie akti neaizliedz pusēm noslēgt līgumu īsi pēc patērētāja iepazīšanās ar veidlapas saturu.

Detalizēta informācija par Eiropas standartizētās informācijas lapas aizpildi atrodama Noteikumu Nr.691 2.pielikumā "Eiropas standartinformācija kredītesšanas līgumiem nekustamā īpašuma iegādei vai kredītesšanas līgumiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku".

Paraugs PTAC mājaslapā: šeit

Attiecībā uz grozījumiem, kas veikti aizdevuma līgumam, kas noslēgts pirms Noteikumu Nr.691 spēkā stāšanās brīža 2016.gada 1.novembrī, atbilstoši Noteikumu Nr.691 118.punktam prasība izsniegt Eiropas standartizētās informācijas lapu stājas spēkā 2017.gada 1.janvārī, t.i., tas attiecas gan uz jauniem noslēgtiem līgumiem, gan iepriekš slēgto līgumu grozījumiem.

Kādos gadījumos patērētājs drīkst izmantot atteikuma tiesības?



Noteikumu Nr.691 56.16. un 61.punktos norādīts, ka kredītēšanas līgumā, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamo īpašumu vai kredīta mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu, ir jānorāda informācija par atteikuma tiesībām un laiku, kurā var izmantot atteikuma tiesības, kā arī pienākumu atmaksāt kredīta devējam saņemto kredīta summu un procentus, kā arī maksājamo procentu apmēru dienā.

PTAL 12.¹ panta devītajā daļā noteikts, ka patērētāja kredītēšanas līgumā puses var vienoties, ka atteikuma tiesību izmantošanas periods izbeidzas ar brīdi, kad īpašuma tiesības vai hipotēka reģistrēta zemesgrāmatā vai kredīta summa pārskaitīta patērētāja kredītēšanas līgumā norādītajai trešajai personai.

Ja puses nav speciāli vienojušās par nosacījumiem, līdz kuriem patērētājs var izmantot atteikuma tiesības, tiek pieņemts, ka atteikuma tiesības var izmantot 14 dienu laikā pēc līguma noslēgšanas.

Situācijā, kad puses vienojušās, ka atteikuma tiesības izbeidzas ar hipotēkas reģistrāciju zemesgrāmatā, bet patērētājs nav izmantojis atteikuma tiesības un nav veikta hipotēkas reģistrācija, savukārt ir iestājies termiņš kredīta summas izsniegšanai, kredīta līgums tiek laužts no kredīta devēja puses.

Noteikumu Nr.691 no 48.-55.punktos ir noteiktas prasības padomu došanas pakalpojumiem. Padomu došanu drīkst veikt tikai kredīta devēji, kredīta starpnieki vai kredīta starpnieku pārstāvji, pirms padoma sniegšanas skaidri informējot patērētāju (papīra formā vai izmantojot citu pastāvīgu informācijas nesēju), ka tiek vai tiks sniegts padoms. Jānorāda arī maksa vai tās aprēķināšanas metode, ja padoms netiks sniegts bez maksas, kā arī, cik liels pakalpojumu klāsts tiek izmantots (piemēram, pašu piedāvātais vai plašs tirgū pieejamais kredītēšanas pakalpojumu klāsts).

Noteikumu Nr.691 52.punktā noteikts, ka ieteikums (padoms) jāsniedz rakstveidā, kas fiksēts uz papīra vai citā pastāvīgā informācijas nesējā.


Atbilstoši PTAL 1.panta 2¹.daļai ar pastāvīgo informācijas nesēju jāsaprot jebkurš instruments, kas patērētājam dod iespēju uzglabāt viņam personiski adresētu informāciju tā, lai šīs informācijas sniegšanai nepieciešamajā laikposmā nodrošinātu tās pieejamību, izmantošanu un pavairošanu nemainītā veidā, tātad, piemēram, e-pasts, ziņojums patērētāja kredīta profilā, internetbankas ziņojums u.tml.

Lai tiktu sniegts padoms, kredīta devējam, kredīta starpniekam vai kredīta starpnieka pārstāvīm jāaptver pietiekami daudz (tirgus vai viena kredīta devēja) kredītēšanas pakalpojumu veidi un varianti, lai varētu sniegt patērētāja vajadzībām, finanšu stāvoklim un situācijai vispiemērotāko padomu – vienu vai vairākus piemērotus kredītēšanas līgumus.

Galvenais nosacījums padomu došanā – rīkoties patērētāja interesēs, tāpēc pirms padomu došanas nepieciešams noskaidrot informāciju par patērētāja vajadzībām, finanšu stāvokli un kopējo situāciju un, tikai apsverot to visu kopumā, kā arī ņemot vērā pieņēmumus par iespējamiem riskiem iespējamā kredītēšanas līguma darbības laikā, var ieteikt patērētājam viņa situācijai piemērotāko kredītēšanas līgumu vai vairākus kredītēšanas līgumus. Līdztekus ir noteikts, ka jābrīdina patērētājs, ja patērētāja finanšu stāvokļa dēļ kredītēšanas līgums var radīt īpašu risku patērētājam.

PTAL 8.1 panta ceturrtā daļā noteikts: *“Ja kredīta devēji, kredīta starpnieki vai kredīta starpnieku pārstāvji dod patērētājam padomus, padomu došanā iesaistītā personāla atalgojuma struktūra nekaitē tā spējai rīkoties patērētāju interesēs un it īpaši nav atkarīga no pārdošanas mērķiem.”*

Noteikumu Nr.691 54.punkts nosaka, ka terminus “neatkarīga padomu došana”, “neatkarīgs padoms” vai līdzīgus terminus drīkst izmantot tikai tad, ja kredīta devējs, kredīta starpnieks vai kredīta starpnieka pārstāvis apsver pieteikami lielu tirgū pieejamo kredītēšanas līgumu skaitu un nesāņem atlīdzību par padomu došanu.

Kādas ir prasības nekustamo īpašumu vērtētājiem? 




PTAL 8¹.panta trīspadsmitajā daļā noteikts, ka *“Nekustamā īpašuma novērtējumu var veikt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs. Nekustamā īpašuma vērtētājam ir pienākums nodrošināt neatkarīgu un objektīvu nekustamā īpašuma novērtējumu. Nekustamā īpašuma novērtējumu saglabā papīra formā vai pastāvīgā informācijas nesējā. Dokumentāciju glabā kredīta devējs”*.

Sertifikāciju fiziskām personām nekustamā īpašuma vērtētājiem veic Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (turpmāk – LĪVA) Vērtētāju sertifikācijas birojs saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559 „Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta iegūšanas kārtība”.

Sertifikāts tiek izsniegts uz 5 gadiem.

Komersantu sertificēšanu veic LĪVA Kompetences uzraudzības birojs.

Kas jāievēro pie kredīta pirmstermiņa atmaksas? 



Atbilstoši Noteikumu Nr.691 99.punktam kredīta pirmstermiņa atmaksā kredīta devējs drīkst prasīt procentus un citus maksājumus tikai par laiku, līdz kuram patērētājs pilnībā nokārto savas saistības.

Par pirmstermiņa atmaksu kredīta devējs nav tiesīgs prasīt kompensāciju, izņemot šādus gadījumus (Noteikumu Nr.691 101.punkts):

kredīta pārkreditācija pie cita kredīta devēja – drīkst pieprasīt tikai pamatotu un samērīgu kompensāciju par tiešajiem izdevumiem, ja tādi radušies;

kredītam ir fiksēta aizņēmuma likme – drīkst pieprasīt godīgu un objektīvu pamatotu kompensāciju par iespējamām izmaksām, kas tieši saistītas ar kredīta atmaksu, pie nosacījuma, ja pirms termiņa atmaksātā summa 12 mēnešu periodā pārsniedz 9960 EUR un ja kompensācija nepārsniedz procentu maksājumu summu, ko patērētājs būtu samaksājis laikā starp pirmstermiņa atmaksas veikšanas dienu un kredīta beigu termiņu):

- **1** līdz 1% no kredīta summas, kas atmaksāta pirms termiņa, ja laikposms starp pirmstermiņa atmaksas dienu un kreditēšanas līguma darbības termiņa beigām pārsniedz vienu gadu;
- **2** līdz 0,5% no kredīta summas, kas atmaksāta pirms termiņa, ja laikposms starp pirmstermiņa atmaksu un kreditēšanas līguma darbības termiņa beigām nepārsniedz vienu gadu.

Noteikumu Nr.691 106.punktā minētais nosaka, ja patērētājs izsaka pieprasījumu kredīta, kurš atmaksā nodrošināta ar nekustamo īpašumu, pirmstermiņa atmaksai, kredīta devējam nekavējoties bez maksas jāizsniedz patērētājam informācija (papīra formā vai izmantojot citu pastāvīgu informācijas nesēju), kas vajadzīga kredīta pirmstermiņa atmaksas apsvēršanai (piemēram, jaunais maksāšanas grafiks un ikmēneša maksāšanas summa, iespēja saīsināt kredīta atmaksas termiņu u.tml.).

Kas jāņem vērā, piesaistot starpniekus hipotekāro kredītu izsniegšanā?



2017.gada 1.janvārī stājās spēkā Ministru kabineta Noteikumi Nr.772 "Kredīta starpnieku un kredīta starpnieku pārstāvju reģistrācijas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi Nr.772), kas nosaka, ka visiem kredītu starpniekiem un kredītu starpnieku pārstāvjiem jābūt reģistrētiem PTAC. Noteikumi Nr.772 nosaka kārtību un prasības, kādā jāveic reģistrācija.

[Plašāka informācija par kredīta starpniekiem](#)

[Starpnieku un kredītu starpnieku pārstāvju reģistrs](#)

Līdz ar to, ja kredītu devējs patērētājiem piedāvā hipotekāros kredītus ar starpnieku vai starpnieku pārstāvju starpniecību, tas nedrīkst izmantot neregistrētu starpnieku vai starpnieku pārstāvju pakalpojumus, ja vien starpniecības pakalpojumu sniegšana nenotiek bez atlīdzības. Tāpat par kredīta starpnieku nav uzskatāma persona, kas tikai tieši vai netieši iepazīstina patērētāju ar kredīta devēju vai kredīta starpnieku.

Kas jāņem vērā, sagatavojot atalgojuma politiku un politiku darbinieku zināšanu un kompetences līmeņa uzturēšanai?



PTAL 8¹.pantā minētais nosaka kredītu devējiem un kredītu starpniekiem, kuri piedāvā kredītus ar nekustamā īpašuma ķīlu, pienākumu izstrādāt:

atalgojuma politiku;

politiku sava personāla zināšanu un kompetences līmeņa uzturēšanai.

Politikām jābūt izstrādātām, ievērojot patērētāju intereses.

[10.1] Eiropas Banku iestāde (turpmāk – EBI) 2016.gada 13.decembrī ir publicējusi [EBI pamatnostādņu par atalgojuma politiku un praksi saistībā ar banku mazumtirdzniecības produktu pārdošanu un pakalpojumu sniegšanu \(turpmāk – Pamatnostādnes\) tulkojumu latviešu valodā.](#)

Pamatnostādnes attiecas uz atalgojuma politikas un prakses izstrādi un īstenošanu jomā, kas saistīta ar finanšu pakalpojumu piedāvāšanu vai sniegšanu patērētājiem ar mērķi ievērot patērētāju tiesības un intereses.

PTAL prasības ir saistībā ar EBI Pamatnostādnēm, kuras nosaka, ka Pamatnostādņu prasības jāpiemēro no 2018. gada 13. janvāra.

Atbilstoši Pamatnostādnēs paustajam, iestādēm, uz kurām tās attiecas, jādokumentē un jānodrošina tāda atalgojuma politika un prakse, kurā ir ņemtas vērā patērētāju tiesības un intereses, un jānosaka atbilstoši kritēriji. Vienlaikus Pamatnostādnes nosaka neizstrādāt atalgojuma politiku, kas atalgojumu sasaista tikai ar produktu un pakalpojumu kvantitatīvo mērķu izpildi vai kāda noteikta produkta vai produkta kategorijas, kas nes lielāku peļņu, sniegšanu vai piedāvāšanu vairāk par citiem produktiem, vienlaikus kaitējot patērētājam. Tiek uzsvērts, ka *“nevajadzētu izstrādāt atalgojuma politiku un praksi, kas:*

sasaista atalgojumu vienīgi ar bankas produktu un pakalpojumu piedāvāšanas vai sniegšanas kvantitatīvi noteikto mērķi. Vai

konkrēta produkta vai produktu kategorijas piedāvāšanu vai sniegšanu veicina vairāk par citiem produktiem, piemēram, tādus produktus, kuri iestādēm vai atbilstošai personai nes lielāku peļņu, bet vienlaikus kaitējot

patērētājam.”

PTAL 8.panta piecpadsmitajā daļā teikts: *“Izstrādājot patērētāju kreditēšanas pakalpojumus, piešķirot kredītus, sniedzot kredīta starpniecības pakalpojumus, dodot padomu, sniedzot papildu pakalpojumus saistībā ar kreditēšanas pakalpojumu patērētājiem vai izpildot kreditēšanas līgumā minētās saistības, kredīta devējs, kredīta starpnieks vai kredīta starpnieka pārstāvis rīkojas godīgi, taisnīgi, pārredzami un profesionāli, ņemot vērā patērētāja tiesības un intereses.”*

Savukārt 8.¹ panta pirmā daļa nosaka, ka PTAL 8.panta piecpadsmitajā daļā minētajām darbībām ir jābūt balstītām uz informāciju par patērētāja apstākļiem un vajadzībām, par kurām patērētājs ir informējis kredīta devēju, un pamatotiem pieņēmumiem par iespējamiem riskiem, kas patērētājam var rasties kreditēšanas līguma darbības laikā. Līdztekus PTAL 8.¹ panta otrā daļa precizē: *“Veids, kādā kredīta devējs atalgo savu personālu un kredīta starpniekus, kā arī veids, kādā kredīta starpnieks atalgo savu personālu un kredīta starpnieka pārstāvjus, nedrīkst būt par šķērslī šā likuma [8.panta](#) piecpadsmitajā daļā minētā pienākuma ievērošanai.”*

PTAL 8.¹ panta trešajā daļā noteikts, ka *“Kredīta devējs, izstrādājot un piemērojot atalgojuma politiku personālam, kas izvērtē patērētāja spējas atmaksāt kredītu, atbilstoši kredīta devēja darbības apjomam, iekšējai darba organizācijai, darbības raksturam un sarežģītībai nodrošina, ka:*

1) atalgojuma politika veicina pamatotu un efektīvu riska pārvaldību un ir savienojama ar to, kā arī nemudina uzņemties riskus, kas pārsniedz kredīta devēja pieļaujamā riska robežu;

2) atalgojuma politika atbilst kredīta devēja darbības stratēģijai, mērķiem, vērtībām un ilgtermiņa interesēm un ietver pasākumus interešu konfliktu un korupcijas risku novēršanai, it īpaši paredzot, ka atalgojums nav atkarīgs no pieņemto kredīta pieteikumu skaita vai īpatsvara.”

Savukārt PTAL 8.¹ panta ceturtnā daļa nosaka, ka *“Ja kredīta devēji, kredīta starpnieki vai kredīta starpnieku pārstāvji dod patērētājam padomus, padomu došanā iesaistītā personāla atalgojuma struktūra nekaitē tā spējai rīkoties patērētāju interesēs un it īpaši nav atkarīga no pārdošanas mērķiem.”*

[10.2] PTAL 8.¹ panta sestā daļa nosaka, ka kredīta devēja, kredīta starpnieka un kredīta starpnieka pārstāvja pienākums ir uzturēt personālam tā pienākumiem atbilstošu zināšanu un kompetences līmeni attiecībā uz patērētāju kreditēšanas līgumu izstrādāšanu, piedāvāšanu vai piešķiršanu, kredīta starpniecības darbību veikšanu, padomu došanu patērētājiem un papildus pakalpojumiem. Līdztekus PTAL 8.¹ panta septītajā daļā minēts, ka *“Kredīta devējs, kredīta starpnieks vai kredīta starpnieka pārstāvis izstrādā politiku sava personāla zināšanu un kompetences līmeņa uzturēšanai, personāla profesionālo kvalifikāciju nodrošinot ar prasībām attiecībā uz personāla izglītību, personāla apmācības programmām vai regulārām kompetenču pārbaudēm. Šā panta sestajā daļā minētajās prasībās attiecībā uz zināšanu un kompetences līmeni ir jāietver vismaz atbilstošas zināšanas:*

1) par kreditēšanas pakalpojumiem un, ja nepieciešams, papildu pakalpojumiem, kurus parasti piedāvā kopā ar tiem;

2) par patērētāju tiesību aizsardzības un citiem tiesību aktiem, kas piemērojami patērētāja kreditēšanas līgumiem;

3) par nekustamā īpašuma iegādes procesu, nodrošinājuma novērtēšanu, nekustamā īpašuma ierakstīšanu un ar to saistīto tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;

4) par kreditēšanas tirgu;

5) par saimnieciskās darbības ētiku;

6) par procesu, kādā izvērtē patērētāja spēju atmaksāt kredītu, vai konkrētā gadījumā — kompetenci izvērtēt patērētāja spēju atmaksāt kredītu;

7) par finanšu un ekonomikas jautājumiem.”

<https://www.ptac.gov.lv/lv/par-2016gada-25oktobra-ministru-kabineta-noteikumiem-nr691-saistiba-ar-hipotekarajiem-kreditiem>