

## **Atbildes uz biežāk uzdotajiem jautājumiem par mājokļu kredītu saņemšanas iespējām ārzemēs dzīvojošiem:**

### **Kādi ir nosacījumi mājokļa kredīta saņemšanai? Kādi ir kālas nosacījumi?**

Būtiskākais priekšnoteikums aizdevuma saņemšanai ir stabili, pierādāmi un prognozējami ienākumi no kuriem aizdevumu paredzēts atmaksāt. Ienākumiem ir jābūt dokumentāli apliecināmiem un pietiekamiem kredīta maksājuma kā arī citu obligāto maksājumu veikšanai. Par ienākumiem atbilstošu kredīta maksājumu tiek uzskatīts, ja tas nepārsniedz 30%-40% no mājsaimniecības kopējiem ienākumiem. Tomēr, uzņemoties kredītsaistības, optimālais maksājums būtu jāvērtē individuāli, ņemot vērā: gan konkrētās mājsaimniecības budžetu, gan paradumus, gan arī citus ar mājsaimniecību saistītos tēriņus (t.sk. pārtikai, apģērbam, komunālajiem pakalpojumiem, taml.).

Otrs svarīgs nosacījums ir Latvijas Zemesgrāmatā reģistrēts nekustamais īpašums - privātmāja vai dzīvoklis, kuru paredzēts iegādāties (būvniecības gadījumā tā var būt zeme uz kuras paredzēta privātmājas būvniecība). Atkarībā no īpašuma tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas, tiek noteikts nepieciešamais līdzfinansējums (jeb pirmā iemaksa). Pirmās iemaksas apmērs var būt atkarīgs no dažādiem faktoriem. Parasti gan īpašumiem pēc kuriem ir augsts pieprasījums (īpašumi ar labu tehnisko stāvokli un labu atrašanās vietu) arī pirmās iemaksas prasības ir elastīgākas. Piemēram: iegādājoties divu vai trīs istabu dzīvokli kādā no Jaunajiem projektiem pirmā iemaksa ir sākot no 15%, savukārt, ja paredzēts iegādāties mājokli, kuram atbilstoši ekspluatācijai vēl ir nepieciešami uzlabojumi, vai arī tas atrodas vietā, kur pieprasījums pēc mājokļiem ir zems, pirmās iemaksas apmērs būs vismaz 20% vai pat 30% apmērā.

Papildus, izvērtējot aizdevuma izsniegšanas nosacījumus, Banka ņem vērā arī kredītvēsturi un līdzšinējā sadarbību. Savlaicīgi maksāti kredīti, konts norēķiniem un pirmās iemaksas uzkrāšanai, norēķinu kartes, u.tml. ir faktori, kas labvēlīgi ietekmē nosacījumus kredīta saņemšanai (tai skaitā arī procentu likmi par aizdevuma izmantošanu).

### **Vai kredītu var saņemt, ja cilvēks dzīvo un strādā ārzemēs? Vai ir jābūt deklarētam Latvijā uz kredīta pieprasīšanas brīdi?**

Bankas Latvijā, mājokļu aizdevumus pamatā izsniedz EUR valūtā, kas vienlaicīgi ir arī nacionālā valūta un ienākumu valūta vairumam iedzīvotāju. Savukārt, ja aizdevums ir paņemts valūtā, kas atšķiras no ienākumu valūtas, tas aizņēmējam var nozīmēt arī papildus valūtas kursa svārstību riskus. Piemēram, ja ikmēneša maksājumi saskaņā ar līgumu jāveic ir eiro valūtā (jo aizdevums ir EUR), bet ienākumi ir angļu mārciņās (GBP) vai norvēģu kronās (NOK), ikmēneša maksājuma nodrošināšanai aizņēmējam katru mēnesi būs jāveic valūtas konvertācija pēc attiecīgā valūtas kursa, kāds būs pieejams. Tāpēc aizņēmējam ir jāapzinās, ka viņš uzņemas šo risku, kā minums uz to laiku kamēr dzīvo un strādā ārvalstīs.

Lai pasargātu patērētājus no iepriekšminētā riska, saskaņā ar pašreizējo "Noteikumu par patērētāju kreditēšanu" 2.5.punkta redakciju, hipotekārie kredīti, kas tiktu izsniegti eiro valūtā patērētājiem, kuri ienākumus gūst ārpus Eiropas Ekonomiskās zonas (EEZ), ir uzskatāmi par "aizdevumiem ārvalstu valūtā" un uzliek Aizdevējam ievērojamu papildus

administratīvo slogu. Saskaņā ar jau minēto noteikumu 86.punktu Aizdevējam ir pienākums šādiem kredītiem nodrošināt regulāru valūtas kursa svārstību monitoringu un gadījumā, ja valūtas kursa starpība sasniedz noteiktu līmeni, informēt par to klientus kā arī piedāvāt tiem iespēju mainīt aizdevuma uz valūtu, kas atbilst viņa ienākumiem vai dzīvesvietai.

Augstāk minētie noteikumi gan pieļauj, iespēju, bez papildus administratīviem pasākumiem, izsniegt aizdevumu eiro valūtā, gadījumos, ja Aizņēmēja dzīvesvieta ir EEZ (t.sk. Latvija) un Aizņēmējs apzinās valūtas kursa svārstības risku.

Piemēram: Cilvēka dzīvesvieta ir Latvijā, bet viņa darba vieta ir Norvēģijā. Tas nozīmē, ka cilvēks ilgstoši uzturēsies ārzemēs un viņa ienākumi būs ārzemju valūtā (NOK). Bet tā kā faktiskā dzīvesvieta ir Latvija un dzīvesvietas valūta ir EUR, noteikumi pieļauj izsniegt aizdevumu eiro valūtā, neveicot papildus valūtas kursa svārstību monitoringu no Aizdevēja puses. Šinī gadījumā, gan Aizņēmējam pašam jāsaprot, ka viņš uzņemas valūtas kursa svārstību risku, jo maksājumam nepieciešamo naudas summu regulāri nāksies konvertēt.

Savukārt, ja cilvēks, pastāvīgi dzīvo un strādā Lielbritānijā, viņa dzīves vietas un ienākumu valūta ir GBP, bet aizdevums izsniegts Latvijā eiro valūtā, šāds aizdevums (saskaņā ar noteikumiem) ir uzskatāms par "aizdevumu ārvalstu valūtā". Tāpēc Aizdevējam ir pienākums veikt regulāru valūtas kursa svārstību monitoringu un gadījumā, ja kursa svārstības sasniedz noteiktu līmeni, piedāvāt aizdevuma nomainīt uz valūtu, kas atbilst aizņēmēja dzīvesvietas valūtai (šajā gadījumā GBP). Ņemot vērā, ka Banka neizsniedz aizdevumus GBP valūtā un nevar nodrošināt papildus pasākumus valūtas kursu svārstības administrēšanai, Banka var atteikties apstiprināt aizdevumu situācijā, kad dzīves vieta ir ārpus EEZ un ienākumi ir GBP.

Gan pieeja, gan prakse aizdevuma izsniegšanai cilvēkiem, kuri dzīvo un strādā ārzemēs, Bankās var būt atšķirīga, tāpēc jebkurā gadījumā, lai noskaidrotu konkrētās Bankas piedāvātos risinājumus, vispirms ir jāsažinās ar Banku un jāpārrunā aizdevuma saņemšanas iespējas.

#### **Vai Banka kredītu piešķir, ja cilvēks vēl ir ārzemēs, bet plāno atgriezties?**

Šādos gadījumos ir jāņem vērā gan viss iepriekš minētais, gan tas, ka par aizdevumu ir jāveic regulārie ikmēneša maksājumi. Tāpēc ir svarīgi saprast, no kādiem līdzekļiem tas tiks nodrošināts. Ja uzreiz pēc kredīta noformēšanas ir paredzēts atgriezties Latvijā, Banka noteikti vēlēšies pārliecināties (visdrīzāk būs arī nepieciešams dokumentāls apliecinājums) par to, ka mainot dzīves vietu tiek mainīta arī darba vieta, saglabājot stabilu un pietiekamu ienākumu līmeni, kas bez pārtraukuma ļauj nodrošināt maksājumus saskaņā ar aizdevuma līgumu. No Bankas puses šādi gadījumi tiek vērtēti individuāli. Noslēgts darba līgums ar "jauno" darba vietu, būs pozitīvs faktors, ja runa ir par aizdevuma piešķiršanu, bet tomēr pieredze rāda, ka svarīgākais ir pieprasījums pēc konkrētās profesijas vai amata darba tirgū.

#### **Vai naudas uzkrājumam kontā ir jābūt eiro valūtā?**

Svarīgi, lai uzkrājumu veidošana ir sistemātiska un caurspīdīga. Uzkrājumu veidošanas paradums ir gan labs signāls sabalansētam māsaimniecības budžetam, gan labs pierādījums stabilai maksātspējai, gan varēs kalpot kā pirmā iemaksa mājokļa iegādes kredīta saņemšanai. Savukārt, ja uzkrājums tiek veidots Bankas kontā, tas arī kalpos kā pozitīvs

faktors un labs līdzšinējās sadarbības apliecinājums ar Banku, kad runa būs par aizdevuma noformēšanu. Uzkrājuma valūtas izvēle ir paša cilvēka ziņā. Viss atkarīgs no tā kā pašam ir ērtāk un kādam nolūkam uzkrājumi tiek veidoti.

### **Cik ilgā laikā izskata lēmumu par kredīta piešķiršanu?**

Laiks lēmuma pieņemšanai ir diezgan atkarīgs no konkrētās situācijas. Parasti lēmumu par kredīta piešķiršanu tiek pieņemts 1-2 darba dienu laikā, pēc Aizdevuma pieteikuma un visu nepieciešamo dokumentu iesniegšanas. Mēdz būt arī situācijas, kad dokumentu izskatīšanai un lēmuma pieņemšanai ir nepieciešams vairāk laika, taču jau pirmajās konsultācijās iespējams risinājums tiek izstāstīts.

### **Kādi dokumenti ir jāiesniedz?**

- 1) Aizdevuma pieteikums (to var aizpildīt elektroniski, izmantojot i-bankas pieteikumu);
- 2) Konta izraksts par pēdējiem 6 mēnešiem, attiecīgās valsts nodokļu kontroles iestādes izsniegts ienākumus apliecinošs dokuments (atsevišķos gadījumos Banka var palūgt pievienot arī darba līguma kopiju);
- 3) Nekustamā īpašuma novērtējums (var pasūtīt pie neatkarīgiem NĪ vērtētājiem, kuru kontakti ir pieejami Bankas mājas lapā);

Celtniecības gadījumā papildus būs nepieciešami celtniecības tāme un būvprojekts. Sākotnēji kredīta saņemšanas iespēju novērtēšanai Bankās pamatā pietiek, ja tiek elektroniski iesniegtas iepriekšminēto dokumentu kopijas.

### **Vai ir pieejamas elektroniskās konsultācijas?**

Bankas piedāvā klientiem gan klātienes konsultācijas, gan arī attālinātas (telefoniski vai ar Skype palīdzību). Šie kontakti konsultācijām ir pieejami Bankas mājaslapā. Pēc konsultācijas un nepieciešamo dokumentu iesniegšanas, klientam ir iespēja saņemt arī bankas lēmumu pat fiziski neatnākot uz banku līdz pat līgumu parakstīšanai. Līgumus gan ir jāparaksta klātienē.