

LIETUVOS RESPUBLIKOS
FINANSINĖS PASKATOS PIRMĄJĮ BŪSTĄ ĮSIGYJANČIOMS JAUNOMS
ŠEIMOMS ĮSTATYMO NR. XIII-1281 3, 5, 6 IR 9 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO
ĮSTATYMO PROJEKTO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymo Nr. XIII-1281 3, 5, 6 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas (toliau – Įstatymo projektas) parengtas, siekiant sudaryti palankesnes sąlygas jaunoms šeimoms įsigyti pirmąjį būstą regionuose, t. y. tam tikrose Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatyme (toliau – Įstatymas) apibrėžtose teritorijose.

Įstatymo projekto tikslas – pagerinti sąlygas nuosavo būsto neturinčioms jaunoms šeimoms įsigyti pirmąjį būstą, padengiant valstybės biudžeto lėšomis didesnę būsto kredito pirmajam būstui įsigyti (toliau – būsto kreditas) dalį, taip pat teikiant subsidijas ne tik pirmojo būsto pirkimo, bet ir statybų atvejais.

Įstatymo projekto uždaviniai:

- 1) patikslinti Įstatymo nuostatas, numatant, kad finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms (toliau – finansinė paskata) teikiama jaunoms šeimoms, imančioms būsto kreditą ne tik pirmajam būstui pirkti, bet ir statyti (ar pirkti ir statyti);
- 2) padidinti subsidijų dydžius;
- 3) atsisakyti prašymų dėl teisės į finansinę paskatą pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms patvirtinimo (toliau – prašymas) reitingavimo pagal savivaldybių paramos dydį.

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

Įstatymo projektą inicijavo Lietuvos Respublikos Seimo narė Jūratė Zailskienė.

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

3.1. Šiuo metu Įstatymas nustato, kad finansinė paskata teikiama tik jaunoms šeimoms, imančioms būsto kreditą pirmajam būstui pirkti. Nekilnojamojo turto ekspertų teigimu, nekilnojamojo turto plėtra regionuose vyksta vangiai. Jaunos šeimos dažnai susiduria su būsto trūkumo regionuose problema, siekdamos išsirinkti norimą būstą. Manytina, kad toks teisinis reguliavimas, kuris apriboja jaunų šeimų galimybes įsigyti pirmąjį būstą įvairiais šeimoms prieinamais būdais nėra teisingas. Todėl būtų tikslinga grąžinti galimybę jaunoms šeimoms pasinaudoti valstybės teikiama subsidija ir pirmojo būsto statybų atvejais, kuri buvo įtvirtinta Įstatyme iki 2024 m. gruodžio 31 d.

3.2. Įstatymo 3 straipsnio 2 dalis nustato šiuos subsidijų dydžius:

- 1) 10 procentų būsto kredito pirmajam būstui įsigyti sumos – jaunoms šeimoms, neauginančioms vaikų ar vaikų, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpyba), ar auginančioms vieną vaiką ar vieną vaiką, kuriam nustatyta nuolatinė globa (rūpyba);
- 2) 12,5 procento būsto kredito pirmajam būstui įsigyti sumos – jaunoms šeimoms, auginančioms du vaikus ar du vaikus, kuriems (ar vienam iš jų) nustatyta nuolatinė globa (rūpyba);

3) 15 procentų būsto kredito pirmajam būstui įsigyti sumos – jaunoms šeimoms, auginančioms tris ar daugiau vaikų ir (ar) tris ar daugiau vaikų, kuriems (ar vienam, ar keliems iš jų) nustatyta nuolatinė globa (rūpyba).

Šie Įstatyme įtvirtinti subsidijų dydžiai, remiantis su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygomis ir atsakingojo skolinimo reikalavimais¹, gali nepadengti būsto kredito pradinio įnašo (būsto kredito suma negali sudaryti daugiau kaip 85 proc. įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės). Kredito gavėjai turi sumokėti 15 proc. įsigyjamo būsto vertės nuosavomis lėšomis. Tai reiškia, kad, jei jauna šeima gali pretenduoti į 10 ar 12,5 proc. subsidiją, dalį pradinio įnašo ji turi būti sukaupusi pati iš nuosavų lėšų. Toks teisinis reguliavimas nėra teisingas, nes riboja būsto prieinamumą būtent toms jaunoms šeimoms, kurios neturi nuosavų lėšų, t. y. toms šeimoms, kurioms valstybės paramos labiau reikia.

Vienas iš Įstatymo tikslų, priimant naują teisinį reguliavimą², buvo būtent padėti įsigyti nuosavą būstą jaunoms šeimoms, kurios neturi santaupų pradiniam įnašui padengti. Todėl, atsižvelgiant į pradinį Įstatymo tikslus, siekiant prisidėti prie demografinės padėties Lietuvoje gerinimo ir padėti įsigyti pirmąjį būstą jaunoms šeimoms, kurios paprastai neturi sukaupusios nuosavų lėšų ir negali prisidėti prie būsto kredito pradinio įnašo dalies, Įstatyme įtvirtinti subsidijų dydžiai turėtų būti didinami.

Pažymėtina, kad subsidijų dydžiai ypatingai aktualūs šiuo metu, kai padidėjusios būsto kainos lemia didesnio pradinio įnašo poreikį būsto pirkėjams, dėl ko jaunos šeimos dar labiau susiduria su būsto prieinamumo problema.

Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos 2025 m. balandžio mėn. duomenimis, šeimos, kurios iki 2024 m. gruodžio 31 d. pateikė prašymus ir buvo įrašytos į jaunų šeimų, laukiančių finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms, sąrašą (toliau – sąrašas), vangiai siekia pasinaudoti sumažintais subsidijų dydžiais pagal Įstatymo nuostatas, galiojančias nuo 2025 m. sausio 1 d. (prašymų skaičius nesiekia 100). Tai leidžia daryti išvadą, kad dalis šeimų neturi galimybių dalį pradinio įnašo dengti nuosavomis lėšomis, todėl joms belieka laukti finansinės paskatos sąraše neribotą laiką.

3.3. Įstatymo 6 straipsnio 4 dalies 1 punktas nustato, kad finansinė paskata teikiama laikantis eiliškumo ir reitinguojant prašymus pagal savivaldybių paramos dydį, kaip nurodyta šio straipsnio 1 dalyje: šių prašymų eiliškumas nustatomas pagal savivaldybių paramos dydį ir pirmiausia nagrinėjami prašymai, kai savivaldybės parama yra didžiausia.

Toks teisinis reguliavimas nėra teisingas mažesnių savivaldybių atžvilgiu, kurios turi mažiau finansinių resursų prisidėti prie jaunų šeimų būsto įsigijimo, tačiau yra priverstos konkuruoti tarpusavyje dėl jaunų šeimų pritraukimo į regionus. Pažymėtina, kad tokiu būdu gali nukentėti ne tik savivaldybės, kurios objektyviai negali skirti didesnės savivaldybės paramos, bet ir jaunos šeimos (ne dėl savo valios, o kitų subjektų priimamų sprendimų).

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

4.1. Siūloma nustatyti, kad finansinė paskata teikiama jaunoms šeimoms, imančioms būsto kreditą pirmajam būstui pirkti ar (ir) statyti (toliau – būsto kreditas pirmajam būstui įsigyti), skiriant subsidiją pradiniam įnašui ar būsto kredito pirmajam būstui įsigyti daliai padengti.

¹ Atsakingojo skolinimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144 „Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų“; 8.4. skolinimas grindžiamas bendros kredito sumos (toliau – kredito suma) ir įkeičiamo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos santykio ribojimu ir (arba) kredito sumos ir įsigyjamo arba statomo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos santykio ribojimu, taikant maksimalios leistinos kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės santykio rodiklį (angl. loan-to-value ratio, LTV); LTV dydis proc. – 85.

² prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/18a71ec02cd211e8a1edec7ada37067a?jfwid=309pguwlk>

Taip būtų pagerintos galimybės jaunoms šeimoms įsigyti pirmąjį būstą, esant būstų trūkumui regionuose. Taip pat, sudarius galimybes įsigyti pirmąjį būstą statybų būdu, būtų prisidedama ir prie Žaliojo kurso tikslų pasiekimo, įsigyjant energetiškai efektyvius būstus, dėl naujai statomiems būstams taikomų energinio naudingumo klasės reikalavimų.

Atsižvelgiant į minėtus pakeitimus, susijusius su subsidijų teikimu pirmojo būsto statybų atvejais, atitinkamai siūloma papildyti ir kitas susijusias Įstatymo nuostatas dėl subsidijos išmokėjimo, taip pat dėl įsigyjamo pirmojo būsto vertės apribojimo, kredito davėjo pareigos, panaudojant subsidiją būsto kredito daliai padengti ir juridinio fakto, apribojančio nuosavybės teisės perleidimą, įregistravimo.

4.2. Siūloma nustatyti šiuos subsidijų dydžius:

1) 15 procentų būsto kredito pirmajam būstui įsigyti sumos – jaunoms šeimoms, neauginančioms vaikų ar vaikų, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpyba), ar auginančioms vieną vaiką ar vieną vaiką, kuriam nustatyta nuolatinė globa (rūpyba);

2) 17,5 procento būsto kredito pirmajam būstui įsigyti sumos – jaunoms šeimoms, auginančioms du vaikus ar du vaikus, kuriems (ar vienam iš jų) nustatyta nuolatinė globa (rūpyba);

3) 20 procentų būsto kredito pirmajam būstui įsigyti sumos – jaunoms šeimoms, auginančioms tris ar daugiau vaikų ir (ar) tris ar daugiau vaikų, kuriems (ar vienam, ar keliems iš jų) nustatyta nuolatinė globa (rūpyba).“

Taip būtų sugrįžtama prie pradinių Įstatymu siekiamų tikslų įgyvendinimo – padėti įsigyti nuosavą būstą jaunoms šeimoms, kurios neturi santaupų pradiniam įnašui padengti, kartu prisidedant prie demografinės padėties Lietuvoje gerinimo.

Minėtas teisinis reguliavimas ypatingai aktualus šiuo metu, išaugus būsto kainoms. Padidėjusių būsto kainų kontekste³ didesni subsidijų dydžiai pagerintų jaunų šeimų galimybes apsirūpinti pirmuoju nuosavu būstu.

Atsižvelgiant į tai, kad kredito davėjai tam tikrais atvejais gali pareikalausti ir didesnio pradinio įnašo (priklausomai nuo būsto vertės ir situacijos), manytina, kad tikslinga nustatyti, jog subsidijos dydžiai yra nuo 15 iki 20 proc. būsto kredito sumos.

4.3. Siūloma pakeisti Įstatymo nuostatas, atsisakant prašymų reitingavimo pagal savivaldybių paramos dydį, paliekant galimybę nustatyti prašymų eiliškumą pagal tai, ar savivaldybė skiria paramą, siekiant išlaikyti finansinės paskatos teikimo sąsajas su regionų poreikiais.

Kadangi reitingavimo pagal savivaldybių paramos dydį būtų atsisakoma, manytina, kad šiuo atveju tikslinga įtvirtinti minimalią savivaldybės paramos ribą – 1000 eurų, siekiant reikšmingesnio savivaldybių prisidėjimo prie jaunų šeimų būsto įsigijimo.

Atsisakius prašymų reitingavimo (eiliškumo nustatymo) pagal savivaldybių paramos dydį, būtų labiau atsižvelgiama į savivaldybių finansines galimybes bei labiau apsaugomos jaunų šeimų teisės ir teisėti interesai.

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.

³ prieiga internete: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/46817_3ef3da2b059c27cdbaf732966af3a344.pdf

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 Finansinės paskatos pirmąjį būstą išigyjančioms jaunoms šeimoms teikimo organizavimo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2018 m. rugpjūčio 30 d. įsakymu Nr. A1-448 „Dėl Finansinės paskatos pirmąjį būstą išigyjančioms jaunoms šeimoms teikimo organizavimo 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: „finansinė paskata“, „jauna šeima“, „būsto kreditas pirmajam būstui įsigyti“.

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

Nėra.
