

SMĚRNICE

SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/17/EU

ze dne 4. února 2014

o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010

(Text s významem pro EHP)

EVROPSKÝ PARLAMENT A RADA EVROPSKÉ UNIE,

studie o roli a fungování zprostředkovatelů úvěru a neúvěrových institucí poskytujících smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení.

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na článek 114 této smlouvy,

s ohledem na návrh Evropské komise,

po postoupení návrhu legislativního aktu vnitrostátním parlamentům,

s ohledem na stanovisko Evropské centrální banky ⁽¹⁾,s ohledem na stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru ⁽²⁾,v souladu s řádným legislativním postupem ⁽³⁾,

vzhledem k těmto důvodům:

(1) V březnu roku 2003 Komise zahájila proces identifikace a posouzení dopadu překážek na vnitřní trh se smlouvami o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. Dne 18. prosince 2007 Komise přijala bílou knihu o integraci trhů EU s hypotečními úvěry. Bílá kniha ohlásila záměr Komise posoudit, jaký dopad mají mimo jiné varianty politiky, pokud jde o předmluvní informace, úvěrové databáze, úvěruschopnost, roční procentní sazbu nákladů a poradenství v oblasti smluv o úvěru. Komise zřídila odbornou skupinu pro úvěrovou historii, aby jí pomohla při přípravě opatření ke zlepšení dostupnosti, porovnatelnosti a úplnosti údajů o úvěrech. Byly také zahájeny

(2) V souladu se Smlouvou o fungování Evropské unie zahrnuje vnitřní trh prostor bez vnitřních hranic, v němž jsou zajištěny volný pohyb zboží a služeb a svoboda usazování. Rozvoj transparentnějšího a efektivnějšího trhu s úvěry v tomto prostoru je nezbytný k podpoře rozvoje přeshraniční činnosti a k vytvoření vnitřního trhu se smlouvami o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. Zákony jednotlivých členských států, které se týkají podnikání v oblasti poskytování smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, a regulace zprostředkovatelů úvěru a neúvěrových institucí poskytujících smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a dohled nad nimi se podstatně liší. Tyto rozdíly tvoří překážky, jež omezují úroveň přeshraniční činnosti na straně nabídky i poptávky, a tak omezují konkurenci a výběr na trhu, zvyšují poskytovatelům záporné náklady, a dokonce jim brání v podnikání.

(3) Finanční krize ukázala, že neodpovědné chování účastníků trhu může podkopat základy finančního systému a vést ke ztrátě důvěry všech stran, zejména spotřebitelů, a k potenciálně vážným sociálním a hospodářským důsledkům. Mnoho spotřebitelů ztratilo důvěru ve finanční sektor a úvěry se staly pro dlužníky stále neúnosnějšími, což vede k nárůstu prodlení a vynucených prodejů. V důsledku toho zadala skupina G 20 Radě pro finanční stabilitu úkol stanovit zásady správného poskytování úvěrů na nemovitosti určené k bydlení. Ačkoli k některým z nejzávažnějších problémů spojeným s finanční krizí došlo mimo Unii, jsou spotřebitelé v Unii značně zadluženi a velká část tohoto dluhu je soustředěna v úvěrech na nemovitosti určené k bydlení. Je proto vhodné zajistit, aby byl regulační rámec Unie v této oblasti dostatečně robustní, odpovídal mezinárodním zásadám a vhodným způsobem využíval veškerých dostupných nástrojů, k nimž může patřit používání poměrů úvěru k hodnotě nemovitosti, úvěru k příjmům, dluhu k příjmům nebo podobných poměrů, minimálních úrovní, při jejichž nesplnění by nebyl úvěr považován za přijatelný, nebo jiných kompenzačních opatření v situacích, kdy jsou spotřebitelé vystaveni vyšším rizikům nebo kdy je to zapotřebí k tomu, aby

⁽¹⁾ Úř. věst. C 240, 18.8.2011, s. 3.

⁽²⁾ Úř. věst. C 318, 29.10.2011, s. 133.

⁽³⁾ Postoj Evropského parlamentu ze dne 10. prosince 2013 (dosud nezveřejněný v Úředním věstníku) a rozhodnutí Rady ze dne 28. ledna 2014.

se předešlo předlužení domácností. S ohledem na problémy zviditelněné finanční krizí a ve snaze zajistit efektivní a konkurenční vnitřní trh přispívající k finanční stabilitě Komise ve svém sdělení ze dne 4. března 2009 nazvaném „Urychlit oživení evropské ekonomiky“ navrhla opatření týkající se smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení včetně spolehlivého rámce pro zprostředkování úvěru v souvislosti s tím, aby byly do budoucna vytvořeny odpovědné a spolehlivé trhy a byla obnovena spotřebitelská důvěra. Závazek k efektivnímu a konkurenčnímu vnitřnímu trhu Komise znovu potvrdila ve svém sdělení ze dne 13. dubna 2011 nazvaném „Akt o jednotném trhu – Dvanáct nástrojů k podnícení hospodářského růstu a posílení důvěry“.

- (4) Na trzích s hypotečními úvěry v Unii byla identifikována řada problémů, které souvisejí s neodpovědným poskytováním a přijímáním úvěrů a s potenciálním prostorem pro neodpovědné chování účastníků trhu včetně zprostředkovatelů úvěru a neúvěrových institucí. Některé problémy se týkaly úvěrů denominovaných v cizí měně, které spotřebitelé v této měně uzavírali, aby využili výhodnější nabízenou výpůjční úrokovou sazbu, aniž měli dostatečné informace o souvisejícím kurzovém riziku nebo aniž toto riziko dostatečně chápali. Uvedené problémy jsou způsobeny selháním trhu a regulace, stejně jako dalšími faktory, například obecným hospodářským prostředím a nízkou úrovní finanční gramotnosti. Další problémy zahrnují neúčinné, nejednotné nebo neexistující režimy pro zprostředkovatele úvěru a neúvěrové instituce poskytující úvěr na nemovitosti určené k bydlení. Shledané problémy jsou spojeny s potenciálně výraznými makroekonomickými efekty přelévání, mohou vést k poškození spotřebitele, působit jako ekonomické nebo právní překážky přeshraniční činnosti a vytvářet nerovné podmínky mezi subjekty.
- (5) Aby bylo usnadněno vytvoření hladce fungujícího vnitřního trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele v oblasti smluv o úvěru na nemovitosti a aby bylo zabezpečeno, že spotřebitelé usilující o uzavření takovéto smlouvy si mohou být jisti, že instituce, se kterými přicházejí do styku, se chovají profesionálně a odpovědně, je třeba v řadě oblastí vytvořit náležitě harmonizovaný právní rámec Unie, jenž bude zohledňovat rozdílnosti smluv o úvěru vyplývající zejména z odlišností jednotlivých vnitrostátních a regionálních trhů s nemovitostmi.
- (6) Tato směrnice by proto měla prostřednictvím konzistentních, flexibilních a spravedlivých smluv o úvěru na nemovitosti vytvořit transparentnější, efektivnější a konkurenčnější vnitřní trh a prosazovat udržitelné poskytování a přijímání úvěrů a finanční začleňování, a tím i zajistit vysokou úroveň ochrany spotřebitelů.
- (7) V zájmu vytvoření skutečného vnitřního trhu s vysokou a rovnocennou úrovní ochrany spotřebitele obsahuje tato směrnice ustanovení podléhající maximální harmonizaci, pokud jde o poskytování předsměrných informací prostřednictvím standardizovaného formátu evropského standardizovaného informačního přehledu (dále jen „ESIP“) a výpočet roční procentní sazby nákladů. Vzhledem ke zvláštním rysům smluv o úvěru na nemovitosti a rozdílnému vývoji a podmínkám na trzích v členských státech, zejména pokud jde o strukturu trhu, účastníky trhu, kategorie dostupných produktů a průběh procesu poskytování úvěru, by členské státy měly mít možnost v oblastech, které nejsou zřetelně označeny jako oblasti podléhající maximální harmonizaci, zachovat nebo zavést přísnější ustanovení, než jsou obsažena v této směrnici. Tento cílený přístup je nezbytný, aby nebyla nepříznivě ovlivněna úroveň ochrany spotřebitele týkající se smluv o úvěru v působnosti této směrnice. Členským státům by například mělo být umožněno zachovat či zavést přísnější ustanovení o požadavcích na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků a pokynech k vyplňování ESIP.
- (8) Tato směrnice by měla zlepšit podmínky pro vytvoření a fungování vnitřního trhu sblížením právních předpisů členských států a vytvořením kvalitativních standardů pro určité služby, zejména s ohledem na distribuci a poskytování úvěrů věřiteli a zprostředkovateli úvěru a na prosazování osvědčených postupů. Vytvoření kvalitativních standardů pro služby spojené s poskytováním úvěru s sebou nutně nese zavedení některých opatření týkajících se požadavků na udělení oprávnění k činnosti, dohled a obezřetnost.
- (9) V oblastech, na které se tato směrnice nevztahuje, mohou členské státy zachovat nebo zavést vnitrostátní právo. Členské státy mohou zejména zachovat nebo zavést vnitrostátní předpisy v oblastech, jako jsou smluvní právo spojené s platností smluv o úvěru, vlastnické právo, evidence nemovitostí, smluvní informace a v rozsahu, v jakém je neupravuje tato směrnice, otázky vyvstávající po uzavření smlouvy. Členské státy mohou stanovit, že odhadci či společnosti odhadců nebo notáři mohou být vybírání vzájemnou dohodou stran. Vzhledem k tomu, že nákup či prodej nemovitostí určených k bydlení probíhá v členských státech rozdílně, existuje prostor k tomu, aby věřitelé nebo zprostředkovatelé úvěru usilovali o získání plateb od spotřebitelů předem s tím, že by jim tyto platby mohly pomoci zajistit uzavření smlouvy o úvěru nebo nákup či prodej nemovitosti, a k tomu, aby byly tyto praktiky zneužívány zejména v případech, kdy spotřebitel nezná požadavky a obvyklou praxi v daném členském státě. Proto je vhodné členským státům umožnit, aby pro tyto platby stanovily omezení.

- (10) Tato směrnice by se měla použít nezávisle na tom, zde je věřitelem či zprostředkovatelem úvěru právnická nebo fyzická osoba. Neměla by se však dotýkat práva členských států vyhradit v souladu s právem Unie úlohu věřitele nebo zprostředkovatele úvěru podle této směrnice právnickým osobám nebo některým formám právnických osob.
- (11) Jelikož se spotřebitelé a podniky nenacházejí ve stejném postavení, nepotřebují stejnou úroveň ochrany. Zatímco práva spotřebitelů je důležité zaručit ustanoveními, od nichž se nelze smluvně odchýlit, podnikům a organizacím je vhodné umožnit uzavřít jiné smlouvy.
- (12) Definice spotřebitele by měla zahrnovat fyzické osoby, které jednájí mimo svou živnost, podnikání nebo povolání. Je-li však smlouva mající dvojitý účel uzavřena za účelem spadajícím částečně do živnosti, podnikání nebo povolání dané osoby a částečně mimo ně a je-li význam této živnosti, podnikání nebo povolání natolik omezený, že v celkových souvislostech smlouvy nepřevažuje, měla by být tato osoba rovněž považována za spotřebitele.
- (13) Přestože tato směrnice upravuje smlouvy o úvěru, které se výhradně nebo převážně týkají nemovitostí určených k bydlení, nebrání členským státům rozšířit opatření přijatá v souladu s ní v zájmu ochrany spotřebitele na smlouvy o úvěru na jiné nemovitosti nebo tyto smlouvy o úvěru upravit jinak.
- (14) Definice stanovené v této směrnici určují rozsah harmonizace. Povinnosti členských států provést tuto směrnici by se tedy měly omezovat na oblast její působnosti stanovenou uvedenými definicemi. Povinnosti členských států provést tuto směrnici jsou například omezeny na smlouvy o úvěru uzavřené se spotřebiteli, tedy s fyzickými osobami, které v případě transakcí, na něž se tato směrnice vztahuje, jednájí mimo svou živnost, podnikání nebo povolání. Podobně mají členské státy povinnost provést ustanovení této směrnice, která upravují činnost osob jednajících jako zprostředkovatelé úvěru ve smyslu této směrnice. Touto směrnicí by však nemělo být dotčeno uplatňování této směrnice členskými státy v oblastech, které nespádají do oblasti její působnosti, je-li to v souladu s právem Unie. Definicemi stanovenými v této směrnici by navíc neměla být dotčena možnost, aby členské státy ve vnitrostátním právu přijaly pro zvláštní účely dílčí definice, pokud budou v souladu s definicemi stanovenými v této směrnici. Členské státy by například měly mít možnost vymezit ve vnitrostátním právu podkategorie zprostředkovatelů úvěru, které nejsou stanoveny v této směrnici, jestliže je na vnitrostátní úrovni potřebují například k tomu, aby u jednotlivých zprostředkovatelů úvěru odstupňovaly požadavky na úroveň znalostí a odborné způsobilosti.
- (15) Cílem této směrnice je zajistit, aby se na spotřebitele uzavírající smlouvy o úvěru na nemovitosti vztahovala vysoká úroveň ochrany. Měla by se proto použít na úvěry zajištěné nemovitostí bez ohledu na účel úvěru, na dohody o refinancování nebo jiné smlouvy o úvěru, které by vlastníkově či spoluvlastníkově nemovitosti či pozemku pomohly si práva k nemovitosti či pozemku podržet, na úvěry, jež jsou používány na nákup nemovitosti v některých členských státech, včetně úvěrů, jejichž jistina nemusí být splácena průběžně, nebo nemá-li členský stát přiměřený alternativní rámec, včetně úvěrů, jež mají dočasně poskytovat finanční prostředky v období mezi nákupem jedné nemovitosti a prodejem jiné nemovitosti, a na zajištěné úvěry na renovaci nemovitostí určených k bydlení.
- (16) Tato směrnice by se neměla vztahovat na některé smlouvy o úvěru, u nichž věřitel vyplácí úvěr formou jednorázové částky nebo pravidelných plateb nebo jiným způsobem a výměnou získá určitou částku plynoucí z výnosu z prodeje nemovitosti a jejichž hlavním cílem je podpořit spotřebu, jako jsou produkty financování založené na jištění nemovitostí (*equity release*) nebo jiné rovnocenné specializované produkty. Tyto smlouvy o úvěru mají zvláštní rysy, které jsou mimo oblast působnosti této směrnice. Například posouzení úvěruschopnosti spotřebitele je irelevantní, protože platby jdou směrem od věřitele ke spotřebiteli, a nikoli naopak. Tato transakce by vyžadovala mimo jiné podstatně odlišné předmluvní informace. Navíc další produkty, jako je odprodej obytné nemovitosti jejím vlastníkem, jenž si ponechává právo v ní doživotně bydlet (*home reversions*), které mají funkce srovnatelné s reverzními hypotékami, poskytnutí úvěru nezahrnují, a proto by zůstaly mimo působnost této směrnice.
- (17) Tato směrnice by se neměla vztahovat na další vyjmenované, úzce specializované smlouvy o úvěru, které jsou svou povahou a riziky odlišné od standardních hypotečních úvěrů, a tudíž vyžadují individuální přístup, zejména na smlouvy o úvěru, které jsou výsledkem urovnání dosaženého před soudem nebo jiným orgánem stanoveným zákonem, a na určité druhy smluv o úvěru poskytovaném zaměstnavatelem jeho zaměstnancům za určitých podmínek, jak je již stanoveno ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru⁽¹⁾. Je vhodné členským státům umožnit, aby některé smlouvy o úvěru vyloučily, například ty, které jsou poskytovány omezenému okruhu veřejnosti za zvýhodněných podmínek nebo které jsou poskytovány úvěrovými družstvy, je-li zavedena přiměřená alternativní úprava, jež zajistí, že

(¹) Úř. věst. L 133, 22.5.2008, s. 66.

politických cílů týkajících se finanční stability a jednotného trhu lze dosáhnout, aniž se ztíží finanční začleňování a přístup k úvěrům. Smlouvy o úvěru na nemovitost, již nemá obývat jakožto dům, byt nebo jiné obydlí spotřebitel nebo jeho rodinný příslušník a která je jakožto dům, byt nebo jiné obydlí obývána na základě nájemní smlouvy, vykazují rizika a rysy, které jsou od standardních smluv o úvěru odlišné, a mohou tudíž vyžadovat přizpůsobenější rámec. Členské státy by proto měly mít možnost tyto smlouvy o úvěru ze směrnice vyloučit, pokud je pro ně zaveden náležitý vnitrostátní rámec.

(18) Nezajištěné úvěrové smlouvy na celkovou výši úvěru přesahující 75 000 EUR, jejichž účelem je rekonstrukce nemovitosti určené k bydlení, by měly spadat do oblasti působnosti směrnice 2008/48/ES, aby byla zajištěna rovnocenná úroveň ochrany těchto spotřebitelů a zamezeno jakékoli mezeře v právní úpravě mezi uvedenou směrnicí a touto směrnicí. Směrnice 2008/48/ES by proto měla být odpovídajícím způsobem změněna.

(19) Z důvodů právní jistoty by měl být právní rámec Unie v oblasti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení v souladu s jinými akty Unie, zejména v oblastech ochrany spotřebitele a obezřetnostního dohledu, a měl by je doplňovat. Určité základní definice, včetně definice „spotřebitele“, a „trvalého nosiče“, stejně jako klíčové pojmy používané ve standardních informacích pro označení finančních charakteristik úvěru, včetně „celkové částky splatné spotřebitelem“ a „výpůjční úrokové sazby“, by měly být v souladu s těmi, které jsou stanoveny ve směrnici 2008/48/ES tak, aby totožný pojem označoval stejný typ skutečnosti bez ohledu na to, zda se jedná o spotřebitelský úvěr nebo o úvěr na nemovitosti určené k bydlení. Členské státy by proto měly při provedení této směrnice zajistit důsledné používání a výklad těchto základních definic a klíčových pojmů.

(20) Aby byl v oblasti úvěrů zajištěn konzistentní rámec pro spotřebitele a minimalizováno administrativní zatížení věřitelů a zprostředkovatelů úvěru, měl by základní rámec této směrnice pokud možno vycházet ze struktury směrnice 2008/48/ES, zejména ze zásad, že by informace obsažené v reklamě na smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení měly být spotřebiteli poskytovány pomocí reprezentativního příkladu, spotřebitel by měl obdržet podrobné předmluvní informace prostřednictvím standardizovaného informačního přehledu, mělo by se mu dostat náležitého vysvětlení před uzavřením smlouvy o úvěru, měl by být stanoven společný základ pro výpočet roční procentní sazby nákladů bez zahrnutí

notářských poplatků a věřitelé by měli posoudit úvěruschopnost spotřebitele, dříve než poskytnou úvěr. Podobně by měl být zajištěn nediskriminační přístup věřitelů do odpovídajících úvěrových databází, aby bylo dosaženo rovných podmínek s ustanoveními směrnice 2008/48/ES. Podobně jako směrnice 2008/48/ES by i tato směrnice měla zajistit náležité řízení o udělení oprávnění k činnosti a dohled nad všemi věřiteli poskytujícími smlouvy o úvěru na nemovitosti a měla by stanovit požadavky na zřízení mechanismů pro mimo soudní řešení sporů a přístup k nim.

(21) Tato směrnice by měla doplnit směrnici Evropského parlamentu a Rady 2002/65/ES ze dne 23. září 2002 o uvádění finančních služeb pro spotřebitele na trh na dálku⁽¹⁾, která požaduje, aby byl v případě prodeje na dálku spotřebitel informován o existenci nebo neexistenci práva na odstoupení od smlouvy, a stanoví právo na odstoupení od smlouvy. Avšak zatímco směrnice 2002/65/ES stanoví poskytovateli možnost sdělit předmluvní informace až po uzavření smlouvy, totéž není žádoucí u smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení vzhledem k významu finančního závazku pro spotřebitele. Touto směrnicí by nemělo být dotčeno obecné smluvní právo jednotlivých států, například pravidla platnosti, sjednávání nebo účinku smluv, pokud tato směrnice tyto aspekty obecného smluvního práva neupravuje.

(22) Zároveň je důležité zohlednit zvláštnosti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, které ospravedlňují rozdílný přístup. Vzhledem k povaze smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a důsledkům, které může pro spotřebitele mít, by reklamní materiály a individuální předmluvní informace měly obsahovat přiměřená konkrétní upozornění na rizika, například na možný vliv fluktuace směnného kurzu na částky, které musí spotřebitel splácet, a považuje-li to členské státy za vhodné, na povahu a důsledky sjednání zajištění. S ohledem na to, co již v odvětví existuje na bázi dobrovolnosti v oblasti úvěrů na bydlení, by všeobecné předmluvní informace měly být vždy dostupné spolu s individuálními předmluvními informacemi. Odlišný přístup je dále odůvodněný, aby se zohlednilo poučení z finanční krize a aby se zajistilo, že úvěry budou poskytovány rozumně. V porovnání se spotřebitelským úvěrem by v tomto ohledu měla být posílána ustanovení o posouzení úvěruschopnosti, zprostředkovatelé úvěru by měli poskytovat přesnější informace o svém postavení a vztahu k věřitelům, aby byl odhalen potenciální střet zájmů, a všechny subjekty podílející se na sjednávání smluv o úvěru na nemovitosti by měly mít náležité oprávnění k činnosti a měl by nad nimi být vykonáván náležitý dohled.

(1) Úř. věst. L 271, 9.10.2002, s. 16.

- (23) Je nezbytné upravit některé další oblasti, aby byly zohledněny specifické rysy úvěrů na nemovitosti určené k bydlení. Vzhledem k významu transakce je nutné zajistit, aby spotřebitelé měli dostatečnou dobu alespoň sedmi dní ke zvážení jejich důsledků. Členské státy by měly mít možnost stanovit tuto dostatečnou dobu buď jako lhůtu na rozmyšlenou před uzavřením smlouvy o úvěru, nebo jako lhůtu pro odstoupení od smlouvy o úvěru po jejím uzavření, nebo jako kombinaci obojího. Je vhodné, aby členské státy měly volnost učinit lhůtu na rozmyšlenou nepřekračující deset dní pro spotřebitele závaznou, ale aby v jiných případech mohli spotřebitelé pokračovat v uzavírání smlouvy i během lhůty na rozmyšlenou, budou-li si to přát, a aby v zájmu právní jistoty měly členské státy v souvislosti s transakcemi s nemovitostmi možnost stanovit, že lhůta na rozmyšlenou končí nebo právo na odstoupení od smlouvy zaniká, jestliže spotřebitel podnikne jakýkoli krok, jenž podle vnitrostátního práva vede ke vzniku nebo převodu vlastnického práva k finančním prostředkům získaným na základě smlouvy o úvěru nebo k jejich použití nebo případně převede tyto finanční prostředky na třetí osobu.
- (24) Vzhledem ke zvláštním rysům smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení věřitelé obvykle nabízejí spotřebitelům soubor produktů či služeb, který lze zakoupit společně se smlouvou o úvěru. S ohledem na význam těchto smluv pro spotřebitele je proto vhodné stanovit pro tyto vázané prodeje zvláštní pravidla. Spojení smlouvy o úvěru s jednou či několika dalšími finančními službami nebo produkty do balíčků je pro věřitele prostředkem, jak diverzifikovat svou nabídku a konkurovat jiným subjektům, lze-li jednotlivé prvky balíčku rovněž zakoupit samostatně. Přestože spojení smlouvy o úvěru s jednou či několika dalšími finančními službami nebo produkty do balíčků může být pro spotřebitele prospěšné, může též v případě, že jednotlivé prvky balíčku nelze zakoupit samostatně, nepříznivě ovlivnit jejich mobilitu a jejich schopnost informovaně se rozhodovat. Je důležité zabránit praktikám, které mohou přimět spotřebitele k uzavření smlouvy o úvěru, jež není v jeho nejlepším zájmu, jako je svázání takové smlouvy s jinými produkty, avšak neomezovat spojování produktů, z něhož může mít spotřebitel prospěch. Členské státy by však měly trhy retailových finančních služeb i nadále pozorně sledovat, aby zajistily, že spojenými prodeji nedochází k deformaci rozhodování spotřebitelů ani soutěže na trhu.
- (25) Obecným pravidlem by mělo být, že vázaný prodej není dovolen, ledaže by finanční službu nebo produkt nabízený společně se smlouvou o úvěru nebylo možné nabídnout samostatně, protože je nedílnou součástí úvěru, například v případě zajištěného přečerpání. V jiných případech však lze považovat za odůvodněné, aby věřitelé smlouvu o úvěru nabízeli nebo prodávali v balíčku s platebním účtem, spořicími účtem, investičním produktem nebo penzijním produktem, například jestliže jsou peněžní prostředky na účtu používány pro splácení úvěru nebo jsou nezbytnou podmínkou pro soustředění zdrojů za účelem získání úvěru, nebo v situacích, kdy například investiční produkt nebo produkt soukromého penzijního spoření slouží jako doplňující zajištění úvěru. Přestože věřitelé mohou od spotřebitele oprávněně vyžadovat příslušné pojištění, aby bylo zaručeno splacení úvěru nebo hodnota zajištění, měl by mít spotřebitel možnost zvolit si vlastního poskytovatele pojištění, pokud jeho pojištění poskytuje rovnocennou úroveň záruky jako pojištění navržené či nabídnuté věřitelem. Členské státy navíc mohou zcela nebo zčásti standardizovat krytí poskytované pojistnými smlouvami, aby usnadnily porovnání různých nabídek spotřebitelům, kteří takové porovnání provádějí.
- (26) Je důležité zajistit, aby nemovitosti určené k bydlení byly před uzavřením smlouvy o úvěru náležitě oceněny, zejména pokud má ocenění vliv na zbývající závazky spotřebitele v případě prodloužení. Členské státy by proto měly zajistit zavedení spolehlivých oceňovacích standardů. Aby byly považovány za spolehlivé, měly by oceňovací standardy zohledňovat mezinárodně uznávané oceňovací standardy, zejména standardy vytvořené Výborem pro mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards Committee), Evropskou skupinou asociací odhadců (European Group of Valuers' Associations) nebo Královskou institucí kvalifikovaných odhadců (Royal Institution of Chartered Surveyors). Tyto mezinárodně uznávané oceňovací standardy obsahují obecné zásady, které od věřitelů mimo jiné vyžadují, aby přijali a dodržovali přiměřené interní procesy řízení rizik a zajištění, jejichž součástí jsou řádné procesy vypracovávání odhadů, aby přijali standardy a metody vypracovávání odhadů vedoucí k realistickému a řádně podloženému odhadu hodnoty nemovitosti, jež zajistí, že všechny zprávy odhadců jsou vypracovány s náležitou odbornou dovedností a péčí a že odhadci splňují určité kvalifikační požadavky, a aby uchovávali přiměřenou dokumentaci o odhadu hodnoty zajištění, která je komplexní a věrohodná. V této souvislosti je žádoucí zajistit náležité monitorování trhů s obytnými nemovitostmi a soulad mechanismů obsažených v takových ustanoveních se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky⁽¹⁾. Souladu s ustanoveními této směrnice týkající se standardů oceňování nemovitostí lze dosáhnout například prostřednictvím právní úpravy nebo samoregulace.
- (27) Vzhledem k závažným důsledkům, které má pro věřitele, spotřebitele a potenciálně i finanční stabilitu realizace zástavy, již je hypoteční úvěr zajištěn, je vhodné podporovat věřitele v proaktivním řešení vznikajícího úvěrového rizika již v rané fázi a je vhodné, aby byla zavedena opatření nezbytná k zajištění toho, že věřitelé budou postupovat s přiměřenou shovívavostí a vyvinou přiměřenou snahu situaci vyřešit jinými prostředky, než zahájí řízení za účelem realizace zástavy. Je-li to možné,

(1) Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338.

měla by být nalezena možná řešení zohledňující skutečnou situaci spotřebitele a přiměřenou potřebu týkající se jeho životních nákladů. Zbývá-li po realizaci zástavy nesplacený dluh, měly by členské státy zajistit ochranu minimálních životních podmínek a zavést opatření usnadňující splácení, aniž by to způsobilo dlouhodobou předlženost. Členské státy by měly přinejmenším v případech, kdy má cena získaná za nemovitost vliv na částku, kterou spotřebitel dluží, motivovat věřitele k přiměřeným krokům zajišťujícím, že za realizovanou zástavu získají v rámci tržních podmínek nejlepší dosažitelnou cenu. Členské státy by stranám smlouvy o úvěru neměly bránit v tom, aby si výslovně sjednaly, že ke splacení úvěru věřitelé postačuje převod zajištění.

(28) Zprostředkovatelé se často věnují i jiným činnostem než jen zprostředkování úvěrů, zejména zprostředkování pojištění nebo poskytování investičních služeb. Tato směrnice by proto také měla zajistit určitou soudržnost se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2002/92/ES ze dne 9. prosince 2002 o zprostředkování pojištění⁽¹⁾ a směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2004/39/ES ze dne 21. dubna 2004 o trzích finančních nástrojů⁽²⁾. Aby se usnadnil proces zahajování a provozování činnosti zprostředkovatele úvěru i jeho přeshraniční působení, nemělo by být zejména u úvěrových institucí povolených v souladu se směrnicí 2013/36/EU ani u dalších finančních institucí podléhajících podle vnitrostátního práva rovnocennému řízení o udělení oprávnění k činnosti vyžadováno samostatné oprávnění k činnosti zprostředkovatele úvěru. Plná a bezpodmínečná odpovědnost věřitelů a zprostředkovatelů úvěru za činnosti vázaných zprostředkovatelů úvěru nebo jmenovaných zástupců by se měla týkat pouze činností spadajících do oblasti působnosti této směrnice, pokud se členské státy nerozhodnou tuto odpovědnost rozšířit na další oblasti.

(29) Aby se zvýšila schopnost spotřebitelů činit v otázkách zodpovědného přijímání úvěrů a řízení dluhu informovaná rozhodnutí, měly by členské státy prosazovat opatření na podporu vzdělávání spotřebitelů v těchto otázkách, zejména v souvislosti se smlouvami o hypotečním úvěru. Zejména je důležité poskytnout vodítka spotřebitelům, kteří si hypoteční úvěr berou poprvé. V této souvislosti by Komise měla nalézt příklady osvědčených postupů, jež usnadní další rozvoj opatření na zvýšení finanční informovanosti spotřebitelů.

(30) Vzhledem ke značným rizikům, která jsou spojena s úvěry poskytovanými v cizí měně, je nezbytné stanovit

opatření k zajištění toho, aby si spotřebitelé byli vědomi rizika, které podstupují, a aby měli možnost svou expozici vůči kurzovému riziku v průběhu trvání úvěru omezit. Toto riziko je možné omezit buď tím, že spotřebitel bude mít právo převést úvěr na jinou měnu, nebo jinými mechanismy, jako jsou stanovení horních hranic, nebo pokud to k omezení kurzového rizika stačí, vydávání upozornění.

(31) Použitelný právní rámec by měl poskytnout spotřebitelům důvěru, že věřitelé, zprostředkovatelé úvěru a jmenovaní zástupci berou v úvahu zájmy spotřebitele na základě informací, které mají v daném okamžiku k dispozici, a na základě přiměřených předpokladů o rizicích pro situaci spotřebitele po celou dobu trvání navrhované smlouvy o úvěru. To by mohlo mimo jiné znamenat, že by věřitelé neměli uvádět úvěr na trh způsobem, který významně zhoršuje nebo pravděpodobně zhorší schopnost spotřebitele pečlivě zvážit, zda úvěr přijme, nebo že by věřitel neměl používat poskytnutí úvěru jako hlavní marketingovou strategii, když spotřebitelům nabízí zboží, služby nebo nemovitosti. Klíčovým prvkem zajištění této spotřebitelské důvěry je požadavek na zajištění vysokého stupně spravedlnosti, čestnosti a profesionality v odvětví, náležitého řešení střetu zájmů, včetně střetu zájmů vyplývajících ze způsobu odměňování, a požadavek na povinnost poskytovat poradenství v nejlepším zájmu spotřebitele.

(32) V zájmu dosažení vysoké úrovně profesionality je vhodné zajistit, aby příslušní pracovníci věřitelů, zprostředkovatelů úvěru a jmenovaných zástupců měli přiměřenou úroveň znalostí a odborné způsobilosti. Tato směrnice by tudíž měla vyžadovat odpovídající znalosti a odbornou způsobilost, které by měly být prokázány na úrovni obchodní společnosti, a to na základě minimálních požadavků na znalosti a odbornou způsobilost stanovených v této směrnici. Členské státy by měly mít možnost zavést nebo zachovat tyto požadavky vůči jednotlivým fyzickým osobám. Členské státy by měly mít možnost věřitelům, zprostředkovatelům úvěru a jmenovaným zástupcům povolit, aby stanovili různou úroveň minimálních požadavků na znalosti v závislosti na zapojení do konkrétních služeb nebo procesů. V této souvislosti označení „pracovníci“ zahrnuje jak externí personál pracující pro věřitele, zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce a v jejich rámci, tak jeho zaměstnance. Pro účely této směrnice by mezi pracovníky přímo zapojené do činností podle této směrnice měli patřit jak pracovníci, kteří přicházejí do styku se spotřebiteli, tak pracovníci, kteří s nimi do styku nepřicházejí, včetně vedoucích pracovníků, jestliže ve sjednávání úvěrové smlouvy hrají důležitou úlohu. Osoby vykonávající podpůrné funkce, které nesouvisejí se sjednáváním úvěrových smluv (například personál oddělení lidských zdrojů nebo informačních technologií), by za pracovníky podle této směrnice považováni být neměli.

(1) Úř. věst. L 9, 15.1.2003, s. 3.

(2) Úř. věst. L 145, 30.4.2004, s. 1.

- (33) Poskytuje-li věřitel nebo zprostředkovatel úvěru své služby na území jiného členského státu na základě volného pohybu služeb, měl by za stanovení minimálních požadavků na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků odpovídat domovský členský stát. Hostitelský členský stát, který to považuje za nezbytné, by však měl mít možnost v některých specifikovaných oblastech stanovit vlastní požadavky na odbornou způsobilost věřitelů a zprostředkovatelů úvěru, kteří na jeho území poskytují služby na základě volného pohybu služeb.
- (34) Jelikož je důležité zajistit, aby byly požadavky na znalosti a odbornou způsobilost v praxi uplatňovány a dodržovány, měly by členské státy od příslušných orgánů vyžadovat, aby nad věřiteli, zprostředkovateli úvěru a jmenovanými zástupci vykonávaly dohled, a měly by příslušným orgánům svěřit pravomoc získávat důkazy potřebné ke spolehlivému posouzení toho, jak jsou uvedené požadavky dodržovány.
- (35) Způsob, jakým věřitelé, zprostředkovatelé úvěru a jmenovaní zástupci své pracovníky odměňují, by měl patřit ke klíčovému aspektům zajišťování důvěry spotřebitelů ve finanční sektor. Tato směrnice stanoví pravidla pro odměňování pracovníků, přičemž snahou je omezit nekalé prodejní praktiky a zajistit, aby způsob odměňování pracovníků neztěžoval dodržování povinnosti zohledňovat zájmy spotřebitele. Věřitelé, zprostředkovatelé úvěru a jmenovaní zástupci by především neměli své zásady odměňování nastavovat tak, aby pracovníky motivovaly k uzavírání určitého počtu nebo druhu smluv o úvěru nebo k nabízení konkrétních doplňkových služeb, aniž jsou výslovně uváženy zájmy a potřeby spotřebitele. V této souvislosti mohou členské státy považovat za nezbytné rozhodnout, že určitý postup, například vybírání poplatků vázaným zprostředkovatelem, je se zájmy spotřebitele v rozporu. Členské státy by měly rovněž mít možnost stanovit, že odměna pracovníků nesmí záviset na úrokové sazbě nebo druhu smlouvy o úvěru uzavřené se spotřebitelem.
- (36) Tato směrnice stanoví harmonizovaná pravidla pro oblasti znalostí a odborné způsobilosti, které by pracovníci věřitelů, zprostředkovatelů úvěru a jmenovaných zástupců měli mít, pokud jde o tvorbu, nabízení, poskytování a zprostředkování smlouvy o úvěru. Tato směrnice nestanoví konkrétní mechanismy přímo související s uznáváním odborných kvalifikací, které osoba získala v jednom členském státě, za účelem splnění požadavků na znalosti a odbornou způsobilost v jiném členském státě. Podmínky uznávání kvalifikací a vyrovnávací opatření, která může hostitelský členský stát požadovat od osoby, jež nezískala kvalifikaci v jeho jurisdikci, by se tudíž i nadále měly řídit směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2005/36/ES ze dne 7. září 2005 o uznávání odborných kvalifikací⁽¹⁾.
- (37) Věřitelé a zprostředkovatelé úvěru ve velké míře využívají reklamy, která často uvádí zvláštní podmínky, aby nalákala spotřebitele na určitý produkt. Spotřebitelé by tedy měli být chráněni před nepoctivými a zavádějícími reklamními postupy a měli by mít možnost si reklamy porovnat. Aby si mohli spotřebitelé porovnat různé nabídky, jsou nezbytná zvláštní ustanovení o reklamě na smlouvy o úvěru a seznam bodů, které by měly obsahovat spotřebitelům určené reklamy a marketingové materiály, jestliže uvádějí úrokové sazby nebo číselné údaje o nákladech úvěru. Členské státy by měly mít možnost zavést nebo zachovat ve svém vnitrostátním právu požadavky ohledně poskytování informací u reklamy, která neuvádí úrokovou sazbu ani číselné údaje o nákladech úvěru. Každý takový požadavek by měl zohledňovat zvláštnosti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. V každém případě by mělo být v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu⁽²⁾ zajištěno, aby reklama na smlouvy o úvěru nevyvolávala o daném produktu klamnou představu.
- (38) Reklama se obvykle zaměřuje zejména na jeden nebo několik produktů, avšak spotřebitelé by měli mít možnost se rozhodnout s plnou znalostí škály nabízených úvěrových produktů. V tomto ohledu hrají důležitou roli všeobecné informace, které poučí spotřebitele o širokém spektru dostupných produktů a služeb a jejich klíčových vlastnostech. Spotřebitelům by proto vždy měly být přístupné všeobecné informace o dostupných úvěrových produktech. Jestliže se tento požadavek nevztahuje na zprostředkovatele úvěru, kteří nejsou vázanými zprostředkovateli, neměla by tím být dotčena jejich povinnost poskytovat spotřebitelům individuální před-smluvní informace.
- (39) Aby byla zajištěna rovnost podmínek a aby se spotřebitelé rozhodovali na základě údajů o nabízených úvěrových produktech, a nikoliv na základě distribučních kanálů, které jim tyto úvěrové produkty zpřístupňují, měli by obdržet informace o úvěru bez ohledu na to, zda jednájí přímo s věřitelem nebo se zprostředkovatelem úvěru.
- (40) Spotřebitelé by dále měli obdržet individuální informace v přiměřeném předstihu před uzavřením smlouvy o úvěru, aby měli možnost porovnat vlastnosti úvěrových produktů a uvažovat o nich. Podle doporučení

⁽¹⁾ Úř. věst. L 255, 30.9.2005, s. 22.

⁽²⁾ Úř. věst. L 149, 11.6.2005, s. 22.

Komise 2001/193/ES ze dne 1. března 2001 o před-smluvních informacích, které mají spotřebitelům poskytnout věřitelé nabízející úvěry na bydlení⁽¹⁾, se Komise zavázala sledovat dodržování dobrovolného kodexu jednání pro před-smluvní informace o úvěrech na bydlení, obsahujícího ESIP, jenž spotřebiteli podává individuální informace o smlouvě o úvěru, která je mu předkládána. Důkazy shromážděné Komisí zdůraznily potřebu revidovat obsah a podobu ESIP, aby bylo zajištěno, že je jasný, srozumitelný a obsahuje veškeré odpovídající informace pro spotřebitele. Obsah a forma ESIP by měly zahrnovat nezbytná zlepšení identifikovaná v průběhu spotřebitelských testů ve všech členských státech. Struktura ESIP, zejména pořadí informačních bodů, by měla být revidována, text by měl být uživatelsky vstřícnější, měly by být sloučeny oddíly jako „nominální sazba“ a „roční procentní sazba nákladů“ a doplněny nové oddíly, například „flexibilní prvky“. Je-li poskytnut úvěr s odloženým úrokem, je-li po určité počáteční období odloženo splácení jistiny nebo je-li výpůjční úroková sazba stanovena pevně na celou dobu trvání smlouvy o úvěru, měl by být spotřebiteli poskytnut v rámci ESIP ilustrativní splátkový kalendář. Členské státy by měly mít možnost stanovit, že v případě jiných smluv o úvěru není v ESIP tento ilustrativní splátkový kalendář povinný.

- (41) Spotřebitelský průzkum poukázal na to, že je důležité, aby informace poskytované spotřebitelům byly formulovány jednoduše a srozumitelně. Z tohoto důvodu nejsou výrazy použité v ESIP nutně totožné s právními pojmy definovanými v této směrnici, mají však stejný obsah.
- (42) Požadavky na informace o smlouvě o úvěru v ESIP by neměly být dotčeny požadavky Unie nebo členských států na informace o dalších produktech nebo službách, jako jsou pojištění proti požáru, životní pojištění nebo investiční produkty, jež mohou být nabízeny společně se smlouvou o úvěru jako podmínka pro její uzavření nebo jako podmínka pro poskytnutí nižší výpůjční úrokové sazby. Členské státy by měly mít možnost zachovat nebo zavést vnitrostátní právní předpisy tam, kde žádná harmonizovaná ustanovení neexistují, například pokud jde o požadavky na informace v před-smluvní fázi o výši sazeb považovaných za lichvářské nebo informace, které mohou být užitečné pro účely finančního vzdělávání nebo mimosoudního vyrovnání. Veškeré doplňující informace by však měly být uvedeny v samostatném dokumentu, který může být k ESIP připojen. Členské státy by měly mít možnost použít v ESIP ve svých národních jazycích odlišné výrazy, aniž však změní jeho obsah nebo pořadí informací, pokud je to nezbytné v zájmu lepší srozumitelnosti pro spotřebitele.

- (43) Aby bylo zajištěno, že ESIP spotřebiteli poskytne veškeré důležité informace, aby se mohl informovaně rozhodnout, měl by se věřitel při vyplňování ESIP držet pokynů uvedených v této směrnici. Členské státy by měly mít možnost na základě pokynů obsažených v této směrnici poskytnout k vyplnění ESIP hlouběji rozpracovat nebo blíže specifikovat. Členské státy by například měly mít možnost blíže specifikovat informace, které mají být poskytnuty v popisu „druhu výpůjční úrokové sazby“, s cílem zohlednit zvláštnosti svých trhů a produktů, jež jsou na nich nabízeny. Tyto bližší specifikace by však neměly být v rozporu s pokyny obsaženými v této směrnici ani by neměly vést k žádné změně v textu vzorového ESIP, který by měl věřitel převzít jako celek. Členské státy by měly rovněž mít možnost stanovit další upozornění týkající se smluv o úvěru přizpůsobená jejich trhům a praxi, pokud tato upozornění již nejsou v ESIP konkrétně obsažena. Členské státy by měly mít možnost stanovit, že věřitel je v případě, že se rozhodne úvěr poskytnout, informacemi obsaženými v ESIP vázán.

- (44) Spotřebitel by měl informace poskytnuté prostřednictvím ESIP obdržet bez zbytečného odkladu poté, co poskytl nezbytné informace o svých potřebách, finanční situaci a preferencích, a v dostatečném předstihu předtím, než je vázán jakoukoli smlouvou o úvěru nebo nabídkou, aby mohl porovnat a uvážit vlastnosti úvěrových produktů a v případě potřeby získat poradenství od třetí osoby. Zejména když je spotřebiteli učiněna závazná nabídka, měl by k ní být připojen ESIP, ledaže byl spotřebiteli poskytnut již dříve a vlastnosti nabídky jsou v souladu s poskytnutými informacemi. Členské státy by však měly mít možnost stanovit povinné poskytování ESIP jak před předložením jakékoli závazné nabídky, tak současně se závaznou nabídkou, jestliže ESIP obsahující tytéž informace nebyl předložen dříve. Přestože by měl být ESIP individualizovaný a zohledňovat preference vyjádřené spotřebitelem, poskytnutí těchto individualizovaných informací by nemělo znamenat povinnost poskytovat poradenství. Smlouva o úvěru by měla být uzavřena pouze tehdy, pokud měl spotřebitel dostatek času porovnat nabídky, posoudit jejich dopady, v případě potřeby získat poradenství od třetí osoby a informovaně se rozhodnout, zda určitou nabídku přijme.

- (45) Jestliže spotřebitel uzavřel smlouvu o úvěru na nákup nemovitosti nebo pozemku se zajištěním, přičemž doba trvání zajištění je delší než doba trvání smlouvy o úvěru, a jestliže se může rozhodnout, že po podpisu nové smlouvy o úvěru bude znovu čerpat splacenou jistinu, měl by mu být před podepsáním této nové smlouvy o úvěru poskytnut nový ESIP obsahující novou roční procentní sazbu nákladů a vycházející z konkrétních vlastností nové smlouvy o úvěru.

(1) Úř. věst. L 69, 10.3.2001, s. 25.

- (46) Přínejmenším v případech, kdy neexistuje právo na odstoupení od smlouvy, by měl věřitel nebo tam, kde je to relevantní, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce spotřebiteli poskytnout kopii návrhu smlouvy o úvěru v okamžiku, kdy je předložena nabídka závazná pro věřitele. V ostatních případech by měla být kopie návrhu smlouvy o úvěru v okamžiku, kdy je učiněna závazná nabídka, spotřebiteli alespoň nabídnuta.
- (47) Aby byla zajištěna co největší transparentnost a aby bylo zabráněno zneužívání spojenému s možným střetem zájmů, když spotřebitelé využívají služeb zprostředkovatelů úvěru, měli by zprostředkovatelé úvěru podléhat povinnosti sdělit některé informace, dříve než poskytnou své služby. Tato sdělení by měla obsahovat informace o jejich totožnosti a vztazích k věřitelům, například zda se zabývají produkty širšího okruhu věřitelů nebo pouze omezenějšího počtu věřitelů. Spotřebitelům by mělo být před výkonem jakékoli činnosti při zprostředkování úvěru sděleno, zda má věřitel nebo třetí osoba zprostředkovateli úvěru zaplatit v souvislosti se smlouvou o úvěru jakoukoli provizi nebo jinou finanční pobídku, a měli by být v této fázi informováni buď o výši těchto plateb, je-li známa, nebo o tom, že bude tato částka později v předmluvní fázi uvedena v ESIP, a o právu na informace o úrovni těchto plateb ve stávající fázi. Spotřebitelé by měli být informováni o veškerých poplatcích, které by měli uhradit zprostředkovatelům úvěru za jejich služby. Aniž je dotčeno právo hospodářské soutěže, měly by členské státy mít možnost zavést nebo zachovat vnitrostátní předpisy, které zakazují, aby spotřebitelé platili poplatky některým nebo všem kategoriím zprostředkovatelů úvěru.
- (48) Spotřebitel může stále ještě potřebovat další pomoc při rozhodování o tom, která smlouva o úvěru z řady nabízených produktů nejlépe odpovídá jeho potřebám a finanční situaci. Věřitelé a tam, kde je to relevantní, zprostředkovatelé úvěru by měli tuto pomoc poskytovat ve vztahu k úvěrovým produktům, které nabízejí spotřebiteli, tím, že příslušné informace včetně zejména základních rysů nabízených produktů vysvětlí spotřebiteli individuálně tak, aby porozuměl možným dopadům těchto produktů na svou ekonomickou situaci. Věřitelé a tam, kde je to relevantní, zprostředkovatelé úvěru by měli způsob, jakým toto vysvětlení poskytují, přizpůsobit okolnostem, za jakých je úvěr nabízen, a tomu, zda spotřebitel potřebuje pomoc, s přihlédnutím ke znalostem a zkušenostem spotřebitele v oblasti úvěru a k povaze jednotlivých úvěrových produktů. Toto vysvětlení by samo o sobě nemělo představovat individuální doporučení.
- (49) Na podporu vytvoření a fungování vnitřního trhu a zajištění vysokého stupně ochrany spotřebitele v celé Unii je nutné jednotně zajistit porovnatelnost informací týkajících se ročních procentních sazeb nákladů v celé Unii.
- (50) Celkové náklady úvěru pro spotřebitele by měly zahrnout veškeré náklady, které spotřebitel musí zaplatit ve vztahu ke smlouvě o úvěru a které jsou věřiteli známy. Měly by tak zahrnovat úrok, provize, daně, poplatky pro zprostředkovatele úvěru, náklady na ocenění nemovitosti za účelem zřízení zástavního práva a s výjimkou notářských poplatků veškeré další poplatky, které jsou vyžadovány pro získání úvěru, například životní pojištění, nebo pro jeho získání za nabízených podmínek, například pojištění proti požáru. Ustanoveními této směrnice, která se týká doprovodných produktů nebo doplňkových služeb (například nákladů na otevření a vedení bankovního účtu), by neměla být dotčena směrnice 2005/29/ES ani směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách⁽¹⁾. Z celkových nákladů úvěru pro spotřebitele by měly být vyloučeny náklady, které spotřebitel platí v souvislosti s nákupem nemovitosti nebo pozemku, jako jsou související daně a notářské poplatky nebo náklady spojené se zápisem do evidence nemovitostí. Otázka, zda věřitel skutečně zná náklady, by měla být posouzena objektivně se zohledněním požadavků náležité profesionální péče. V tomto směru by se mělo předpokládat, že věřitel má znalosti o nákladech na doplňkové služby, které on sám nebo v zastoupení třetí osoby spotřebiteli nabízí, ledaže jejich cena závisí na zvláštních rysech nebo situaci spotřebitele.
- (51) Jsou-li použity odhady, měl by o tom být spotřebitel informován, stejně jako o tom, že jsou dané informace považovány za reprezentativní pro uvažovaný druh smlouvy o úvěru nebo uvažované postupy. Účelem dodatečných předpokladů pro výpočet roční procentní sazby nákladů je její konzistentní výpočet a porovnatelnost. Dodatečné předpoklady jsou nezbytné u zvláštních druhů smluv o úvěru, jako jsou smlouvy, kde výše úvěru, doba jeho trvání nebo jeho náklady jsou nejisté nebo se mohou lišit v závislosti na tom, jak je smlouva nastavena. Pokud sama ustanovení k výpočtu roční procentní sazby nákladů nepostačují, měl by věřitel použít dodatečné předpoklady uvedené v příloze I. Jelikož však bude výpočet roční procentní sazby nákladů záviset na podmínkách konkrétní smlouvy o úvěru, měly by se použít pouze ty předpoklady, které jsou pro daný úvěr nezbytné a relevantní.
- (52) V zájmu dalšího zajištění vysoké míry porovnatelnosti roční procentní sazby nákladů u nabídek různých věřitelů by neměly být časové intervaly použité ve výpočtech vyjádřeny ve dnech, mohou-li být vyjádřeny celým číslem počtu let, měsíců nebo týdnů. Implicitně se má v této souvislosti za to, že časové intervaly použité ve vzorci pro výpočet roční procentní sazby nákladů by měly být

(1) Úř. věst. L 95, 21.4.1993, s. 29.

použity rovněž při zjišťování částek úroku a dalších poplatků použitých v tomto vzorci. Z tohoto důvodu by věřitelé měli k výpočtu hodnot týkajících se poplatků použít metodu měření časových intervalů popsanou v příloze I. Tento postup se však týká pouze výpočtu roční procentní sazby nákladů a nemá vliv na částky, které věřitel skutečně účtuje na základě smlouvy o úvěru. Jsou-li tyto číselné hodnoty odlišné, může být zapotřebí je spotřebiteli vysvětlit, aby nebyl uveden v omyl. Při stejné metodě výpočtu a při neexistenci dalších nákladů odlišných od úroků však bude roční procentní sazba nákladů rovna skutečné výpůjční úrokové sazbě úvěru.

(53) Jelikož roční procentní sazba nákladů může být v reklamách uvedena pouze pomocí příkladu, měl by být tento příklad reprezentativní. Proto by měl odpovídat například průměrné délce trvání a celkové výši úvěru poskytnutého pro uvažovaný druh smlouvy o úvěru. Při určování reprezentativního příkladu by se mělo přihlídnout k rozšířenosti určitých druhů smluv o úvěru na konkrétním trhu. Může být vhodnější, aby každý věřitel ve svém reprezentativním příkladu vycházel z výše úvěru, která je reprezentativní z hlediska jeho řady produktů a předpokládaného portfolia klientů, neboť ty mohou být u jednotlivých věřitelů značně odlišné. U roční procentní sazby nákladů uvážené v ESIP je rovněž třeba zohlednit, je-li to možné, preference a informace udané spotřebitelem a věřitel nebo zprostředkovatel úvěru by měl jasně sdělit, zda jsou poskytnuté informace ilustrativní, nebo odrážejí preference a informace udané spotřebitelem. Reprezentativní příklady by v žádném případě neměly být v rozporu s požadavky směrnice 2005/29/ES. Je důležité, aby bylo z ESIP v příslušných případech spotřebiteli zřejmé, že je roční procentní sazba nákladů založena na předpokladech a může se změnit, a spotřebitel tak mohl vzít tuto skutečnost při porovnávání produktů v úvahu. Důležité je, aby roční procentní sazba nákladů zohledňovala veškerá čerpání podle smlouvy o úvěru, ať již vyplacená přímo spotřebiteli nebo jeho jménem třetí osobě.

(54) V zájmu zajištění konzistentnosti ve výpočtu roční procentní sazby nákladů mezi různými druhy úvěrů by měly být předpoklady pro výpočet u podobných forem smlouvy o úvěru celkově ve vzájemném souladu. V této souvislosti by měly být začleněny předpoklady ze směrnice Komise 2011/90/EU ze dne 14. listopadu 2011, kterou se mění část II přílohy I směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES, kterou se stanoví dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů⁽¹⁾, již se mění předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů. Přestože ne všechny předpoklady se budou nutně vztahovat na smlouvy o úvěru, které jsou k dispozici nyní, inovace produktů je v tomto odvětví intenzivní, a je tudíž nezbytné tyto předpoklady mít. Pro účely výpočtu roční procentní sazby nákladů by navíc určení nejpoužívanějšího mechanismu čerpání mělo

vycházet z přiměřených očekávání o mechanismu čerpání, který spotřebitelé nejčastěji používají u daného druhu produktu nabízeného daným věřitelem. U existujících produktů by měla být očekávání založena na předchozích dvanácti měsících.

(55) Je nezbytné, aby před uzavřením smlouvy o úvěru byla posouzena a ověřena schopnost a vůle spotřebitele úvěr splatit. Toto posouzení úvěruschopnosti by mělo vzít v úvahu všechny nezbytné a relevantní faktory, které by mohly ovlivnit schopnost spotřebitele daný úvěr po dobu jeho trvání splácet. Zejména by se při posuzování schopnosti spotřebitele úvěr obsluhovat a plně splatit měly mimo jiné vzít v úvahu budoucí platby či navýšení plateb nezbytné v důsledku záporné amortizace nebo odkladu plateb jistiny či úroku a měly by se zohlednit další pravidelné výdaje, dluhy a jiné finanční závazky, stejně jako příjmy, úspory a aktiva. Je třeba přiměřeným způsobem počítat s událostmi, které mohou v budoucnosti během trvání navržené smlouvy o úvěru nastat, jako je snížení příjmu, pokud úvěr přetrvává do důchodového věku, nebo zvýšení výpůjční úrokové sazby či negativní změna směnného kurzu. I když při zjišťování toho, jak vysoký úvěr lze v rámci smlouvy o úvěru se zajištěním spotřebiteli poskytnout, představuje hodnota nemovitosti důležitý prvek, posuzování úvěruschopnosti by se mělo zaměřovat na schopnost spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru. Možnost, že by hodnota nemovitosti mohla převýšit výši úvěru nebo že by se hodnota nemovitosti mohla zvýšit v budoucnosti, by proto obecně neměla být dostačující podmínkou pro to, aby byl daný úvěr poskytnut. Je-li nicméně účelem smlouvy o úvěru výstavba nemovitosti nebo rekonstrukce existující nemovitosti, měl by věřitel moci tuto možnost zohlednit. Členské státy by měly mít možnost k této nebo dalším kritériím a k metodám posuzování úvěruschopnosti spotřebitele vydat další pokyny, například stanovením limitů na poměr úvěru k hodnotě nemovitosti nebo na poměr úvěru k příjmům, a měly by být podporovány v tom, aby uvedly do praxe Zásady správného poskytování hypoték na obytné nemovitosti, které vypracovala Rada pro finanční stabilitu.

(56) Mohou být zapotřebí zvláštní ustanovení pro jednotlivé prvky, které lze zohlednit při posuzování úvěruschopnosti u některých druhů smluv o úvěru. Členské státy by například měly mít možnost rozhodnout, aby u smluv o úvěru na nákup nemovitosti, v nichž je výslovně uvedeno, že nemovitost nemá obývat jakožto dům, byt nebo jiné místo bydliště spotřebitel nebo jeho rodinný příslušník (smlouvy o nákupu za účelem pronájmu), byl při posuzování toho, zda je spotřebitel schopen úvěr splatit, zohledněn budoucí příjem z pronájmu. V členských státech, jejichž vnitrostátní předpisy takovýto postup nestanoví, se věřitelé mohou rozhodnout, že k obezřetnému posouzení budoucího příjmu z pronájmu přihlídnou. Posouzení úvěruschopnosti by nemělo znamenat, že věřitel přebírá odpovědnost za jakékoli následné nedodržení závazků ze smlouvy o úvěru spotřebitelem.

(¹) Úř. věst. L 296, 15.11.2011, s. 35.

- (57) Rozhodnutí věřitele o tom, zda úvěr poskytne, by mělo být v souladu s výsledkem posouzení úvěruschopnosti. Má-li například věřitel možnost přenést část úvěrového rizika na třetí osobu, neměla by ho tato možnost vést k tomu, aby závěry posouzení úvěruschopnosti přehlížel a poskytl smlouvu o úvěru spotřebiteli, který pravděpodobně nebude schopen úvěr splatit. Členské státy by měly mít možnost tuto zásadu provést tak, že budou od příslušných orgánů vyžadovat, aby podnikaly příslušné kroky v rámci dohledových činností a aby sledovaly, zda věřitelé při posuzování úvěruschopnosti postupují v souladu s předpisy. Kladné posouzení úvěruschopnosti by však věřitele nemělo k poskytnutí úvěru zavazovat.
- (58) V souladu s doporučeními Rady pro finanční stabilitu by mělo posuzování úvěruschopnosti vycházet z informací o finanční a ekonomické situaci spotřebitele, včetně jeho příjmů a výdajů. Tyto informace lze získat z různých zdrojů, mimo jiné i od spotřebitele, a věřitel by je měl před poskytnutím úvěru náležitě ověřit. V této souvislosti by spotřebitelé měli poskytnout informace, aby posouzení úvěruschopnosti usnadnili, neboť pokud tak neučiní, bude jim žádaný úvěr pravděpodobně zamítnut, nebude-li možné příslušné informace získat z jiných zdrojů. Aniž je dotčeno soukromé závazkové právo, měly by členské státy zajistit, aby věřitelé nemohli smluvní vztah ze smlouvy o úvěru ukončit z toho důvodu, že po jejím podepsání zjistili, že posouzení úvěruschopnosti bylo provedeno nesprávně, protože při jeho provádění nebyly k dispozici úplné informace. Tím by však neměla být dotčena možnost členských států stanovit, že věřitelé smluvní vztah ze smlouvy o úvěru ukončit mohou, pokud lze zjistit, že spotřebitel při posuzování úvěruschopnosti záměrně poskytl informace nepřesné či nepravdivé nebo úmyslně neposkytl informace, které by vedly k zápornému posouzení úvěruschopnosti, nebo pokud existují jiné oprávněné důvody slučitelné s právem Unie. Přestože by nebylo vhodné spotřebitele postihovat za to, že není s to určitou informací nebo určité posouzení poskytnout nebo že se rozhodl v žádání o úvěr nepokračovat, měly by mít členské státy možnost stanovit sankce pro případy, kdy spotřebitelé vědomě poskytnou neúplné nebo nesprávné informace, aby získali kladné posouzení úvěruschopnosti, zejména pokud by úplné a správné informace vedly k zápornému posouzení úvěruschopnosti, a spotřebitel následně není schopen podmínky smlouvy plnit.
- (59) Vyhledávání v úvěrové databázi je užitečný prvek při posuzování úvěruschopnosti. Některé členské státy vyžadují, aby věřitelé posoudili úvěruschopnost spotřebitelů na základě vyhledávání v příslušné databázi. Věřitelé by měli mít možnost v úvěrové databázi vyhledávat během doby trvání úvěru výhradně s cílem identifikovat a vyhodnocovat možnost selhání. Toto vyhledávání v úvěrové databázi by mělo podléhat vhodným zárukám, aby bylo zajištěno, že je používáno ke včasné identifikaci a řešení úvěrového rizika v zájmu spotřebitele, a nikoliv jako zdroj informací pro obchodní jednání. Věřitelé by před vyhledáváním v úvěrové databázi měli spotřebitele o vyhledávání informovat v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 95/46/ES ze dne 24. října 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů⁽¹⁾ a spotřebitelé by měli mít právo přístupu k informacím, jež jsou o nich v úvěrové databázi uchovávány, aby mohli případně opravit, vymazat nebo zablokovat osobní údaje, jež se jich týkají a jsou v této databázi zpracovávány, jsou-li nesprávné nebo byly-li zpracovány protiprávně.
- (60) Aby se zabránilo narušení hospodářské soutěže mezi věřiteli, mělo by být zajištěno, aby všichni věřitelé, včetně úvěrových institucí nebo neúvěrových institucí poskytujících smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, měli přístup do všech veřejných a soukromých úvěrových databází o spotřebitelích za nediskriminujících podmínek. Tyto podmínky by proto neměly obsahovat požadavek, aby věřitelé byli úvěrovými institucemi. Podmínky přístupu, jako jsou náklady na přístup do databáze nebo požadavky poskytovat databázi informace na základě vzájemnosti, by se měly uplatňovat i nadále. Členské státy by měly mít možnost v rámci svých jurisdikcí stanovit, zda mohou mít přístup do těchto databází rovněž zprostředkovatelé úvěru.
- (61) Je-li rozhodnutí o zamítnutí žádosti o úvěr založeno na údajích získaných vyhledáváním v databázi nebo neexistencí údajů v databázi, měl by o tom věřitel spotřebitele vyrozumět a sdělit mu název použité databáze a veškeré jiné informace požadované podle směrnice 95/46/ES, aby spotřebitel mohl vykonat své právo přístupu a v odůvodněných případech opravit, vymazat nebo zablokovat osobní údaje, jež se ho týkají a jsou v této databázi zpracovávány. Je-li žádost o úvěr zamítnuta na základě záporného posouzení úvěruschopnosti spotřebitele, měl by o tomto zamítnutí věřitel spotřebitele informovat bez zbytečného odkladu. Členské státy by měly mít možnost se rozhodnout, zda uloží věřitelům povinnost důvody tohoto zamítnutí blíže vysvětlit. Po věřiteli by však tyto informace neměly být vyžadovány, pokud by to bylo zakázáno jiným právem Unie, jako jsou předpisy o praní peněz nebo financování terorismu. Tyto informace by neměly být poskytovány, pokud by to bylo v rozporu s veřejným pořádkem nebo veřejnou bezpečností, například s předcházením trestným činům a jejich odhalováním, vyšetřováním nebo stíháním.

(1) Úř. věst. L 281, 23.11.1995, s. 31.

- (62) Tato směrnice se zabývá použitím osobních údajů v rámci posuzování úvěruschopnosti spotřebitele. V zájmu zajištění ochrany osobních údajů by se na zpracovávání údajů prováděné v rámci uvedeného posuzování měla vztahovat směrnice 95/46/ES.
- (63) Poskytování poradenství ve formě individuálních doporučení je samostatnou činností, která může, avšak nemusí být spojena s dalšími aspekty poskytování nebo zprostředkování úvěru. Aby byli spotřebitelé schopni porozumět povaze služeb, které jsou jim poskytovány, měli by tudíž být informováni o tom, zda jim poradenské služby jsou v daném okamžiku poskytovány nebo jim poskytnuty být mohou a kdy jim poskytovány nejsou, a o tom, co poradenské služby tvoří. Vzhledem k významu, jaký spotřebitelé používání výrazů „poradenství“ a „poradce“ přikládají, je vhodné, aby členské státy měly možnost používání těchto nebo obdobných výrazů zakázat, jestliže jsou poradenské služby poskytovány spotřebitelům. Je vhodné zajistit, aby členské státy uložily opatření na ochranu toho, že v případě poradenství popisovaného jako nezávislé jsou spektrum zvažovaných produktů a systémy odměňování přiměřené tomu, co spotřebitel od takového poradenství očekává.
- (64) Poskytovatelé poradenských služeb by měli jednat ve shodě s určitými standardy, aby bylo zajištěno, že jsou spotřebiteli představeny produkty vyhovující jeho potřebám a situaci. Poradenské služby by měly vycházet z přiměřené a dostatečně široké analýzy nabízených produktů, poskytuje-li tyto služby věřitel nebo vázaný zprostředkovatel úvěru, nebo produktů dostupných na trhu, poskytuje-li tyto služby zprostředkovatel úvěru, který není vázaným zprostředkovatelem. Poskytovatelé poradenských služeb by měli mít možnost zaměřovat se na určité úzce specializované produkty, jako je překlenovací financování, pokud v rámci daného úzce specializovaného segmentu zvažují určité spektrum produktů a s jejich zaměřením na uvedené úzce specializované produkty byl spotřebitel zřetelně seznámen. Věřitelé a zprostředkovatelé úvěru by v každém případě měli spotřebitele informovat o tom, zda poskytují poradenství pouze o vlastní řadě produktů nebo o širokém spektru produktů z celého trhu, aby bylo zajištěno, že spotřebitel porozumí tomu, na jakém základě je doporučení učiněno.
- (65) Poradenské služby by měly vycházet ze správného pochopení finanční situace, preferencí a cílů spotřebitele na základě nezbytných aktuálních informací a přiměřených předpokladů o rizicích pro situaci spotřebitele po dobu trvání smlouvy o úvěru. Členské státy by měly mít možnost vyjasnit, jak má být v rámci poskytování poradenských služeb posuzována vhodnost daného produktu.
- (66) Schopnost spotřebitele splatit úvěr předčasně před vypršením smlouvy o úvěru může hrát důležitou roli v podpoře hospodářské soutěže na vnitřním trhu a volného pohybu občanů Unie, stejně jako při zajišťování flexibility po dobu trvání smlouvy o úvěru, která je potřebná k podpoře finanční stability v souladu s doporučeními Rady pro finanční stabilitu. Avšak vnitrostátní zásady a podmínky, za kterých spotřebitelé mohou úvěr splatit, a podmínky, za jakých se může předčasné splacení uskutečnit, se výrazně liší. I přes různorodost finančních mechanismů hypoték a širší dostupných produktů je na úrovni Unie nezbytné stanovit určité standardy předčasného splacení úvěru, aby bylo zajištěno, že spotřebitelé mají možnost splnit své závazky dříve, než je uvedeno ve smlouvě o úvěru, a aby mohli snáze porovnávat nabídky s cílem nalézt nejlepší produkty s ohledem na své potřeby. Členské státy by proto měly právními předpisy nebo jinými prostředky, jako jsou smluvní ustanovení, zajistit, aby spotřebitelé měli právo na předčasné splacení. Členské státy by však měly mít možnost definovat podmínky pro výkon tohoto práva. Tyto podmínky mohou obsahovat časová omezení výkonu práva, rozdílné zacházení v závislosti na druhu výpůjční úrokové sazby nebo omezení s ohledem na okolnosti, za kterých může být právo uplatněno. Výkon práva na předčasné splacení v době, po kterou je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba, může být podmíněn existencí oprávněného zájmu spotřebitele, který stanoví členský stát. Oprávněný zájem může vzniknout například v případě rozvodu nebo ztráty zaměstnání. V podmínkách členských států může být stanoveno, že věřitel má nárok na spravedlivé a objektivně odůvodněné odškodnění za případné náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru. Pokud členské státy stanoví, že věřitel nárok na odškodnění má, mělo by jít o spravedlivé a objektivně odůvodněné odškodnění za případné náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru v souladu s vnitrostátními pravidly pro odškodnění. Odškodnění by nemělo převýšit finanční ztrátu věřitele.
- (67) Je důležité zajistit dostatečnou transparentnost, aby byla spotřebitelům jasná povaha přijímaných závazků v zájmu zachování finanční stability a aby jim bylo jasné, kde v průběhu doby trvání smlouvy o úvěru existuje flexibilita. Informace o výpůjční úrokové sazbě by měly být spotřebitelům poskytovány v průběhu smluvního vztahu i v předmluvní fázi. Členské státy by měly mít možnost zachovat nebo zavést omezení či zákazy jednostranných změn výpůjční úrokové sazby věřitelem. Členské státy by měly mít možnost stanovit, že v případě změny výpůjční úrokové sazby má spotřebitel nárok obdržet aktualizovaný splátkový kalendář.
- (68) I když zprostředkovatelé úvěru hrají v Unii hlavní roli při poskytování smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, mezi vnitrostátními předpisy o podnikání zprostředkovatelů úvěru a dohledu nad nimi zůstávají podstatné rozdíly, jež tvoří překážky bránící přístupu

k činnostem zprostředkovatelů úvěru na vnitřním trhu a výkonu těchto činností. Skutečnost, že zprostředkovatelé úvěru nemohou působit volně v celé Unii, brání řádnému fungování vnitřního trhu se smlouvami o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. I přes rozmanitost druhů subjektů zapojených do zprostředkování úvěru jsou na úrovni Unie nezbytné určité standardy pro zajištění vysoké úrovně profesionality a služeb.

- (69) Zprostředkovatelé úvěru by měli před zahájením činnosti projít řízením o udělení oprávnění k činnosti u příslušného orgánu svého domovského členského státu a měli by podléhat průběžnému dohledu k zajištění toho, aby splňovali přísné profesní požadavky přinejmenším ve vztahu ke své kvalifikaci, dobré pověsti a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání. Tyto požadavky by se měly použít alespoň na úrovni instituce. Členské státy však mohou upřesnit, zda se požadavky na udělení oprávnění k činnosti použijí na jednotlivé zaměstnance zprostředkovatele úvěru. Domovský členský stát může stanovit další požadavky, například že akcionáři nebo podílníci zprostředkovatele úvěru musí mít dobrou pověst nebo že vázaný zprostředkovatel úvěru může být vázán pouze k jedinému věřiteli, jsou-li tyto požadavky přiměřené a slučitelné s ostatním právem Unie. Relevantní informace o zprostředkovatelích úvěru s oprávněním k činnosti by rovněž měly být zapsány ve veřejném registru. Vázání zprostředkovatelé úvěru, kteří pracují výhradně s jedním věřitelem a za které tento věřitel nese plnou a bezpodmínečnou odpovědnost, by měli možnost získat oprávnění k činnosti od příslušného orgánu pod záštitou věřitele, jehož jménem jedná. Členské státy by měly mít právo zachovat nebo zavést omezení týkající se právní formy některých zprostředkovatelů úvěru, zda mohou jednat výhradně jako právnické nebo fyzické osoby. Členské státy by měly mít možnost rozhodnout, zda se všichni zprostředkovatelé úvěru zapisují do jednoho registru nebo zda jsou nezbytné různé registry v závislosti na tom, je-li zprostředkovatel úvěru vázaným zprostředkovatelem úvěru či jedná-li jako nezávislý zprostředkovatel úvěru. Členské státy by dále měly mít možnost zachovat nebo zavést omezení možnosti zprostředkovatelů úvěru vázaných k jednomu nebo několika věřitelům účtovat spotřebitelům poplatky.
- (70) V některých členských státech mohou zprostředkovatelé úvěru využívat služeb jmenovaných zástupců, kteří vykonávají činnosti jejich jménem. Členské státy by měly mít možnost zvláštní režim stanovený touto směrnicí uplatňovat na jmenované zástupce. Členské státy by však měly mít možnost tento režim nezavádět nebo umožnit jiným subjektům plnit úlohu srovnatelnou s úlohou jmenovaných zástupců, jestliže se na tyto subjekty vztahuje stejný režim jako na zprostředkovatele úvěru. Pravidla pro jmenované zástupce stanovená v této směrnici neukládají členským státům povinnost, aby jmenovaným zástupcům umožnily působit v jejich jurisdikci, nejsou-li považováni za zprostředkovatele úvěru podle této směrnice.
- (71) V zájmu zajištění účinného dohledu příslušných orgánů nad zprostředkovateli úvěru by mělo být zprostředkovateli úvěru, který je právnickou osobou, uděleno oprávnění k činnosti v členském státě, v němž má sídlo. Zprostředkovateli úvěru, který není právnickou osobou, by mělo být oprávnění k činnosti uděleno v členském státě, v němž má ústředí. Kromě toho by členské státy měly vyžadovat, aby se ústředí zprostředkovatele úvěru vždy nacházelo v jeho domovském členském státě a aby tam skutečně vykonával činnost.
- (72) Požadavky na udělení oprávnění k činnosti by měly zprostředkovatelům úvěru umožnit působit v jiných členských státech v souladu se zásadami svobody usazování a volného pohybu služeb, pokud byl dodržen odpovídající oznamovací postup mezi příslušnými orgány. I v případech, kdy se členské státy rozhodnou udělit oprávnění k činnosti všem jednotlivým pracovníkům zprostředkovatele úvěru, by se oznámení úmyslu poskytovat služby mělo týkat zprostředkovatele úvěru, a nikoli jednotlivého zaměstnance. Tato směrnice poskytuje rámec k tomu, aby všichni zprostředkovatelé úvěru s oprávněním k činnosti včetně těch, kteří jsou vázáni pouze k jednomu věřiteli, působili po celé Unii, avšak neposkytuje stejný rámec pro jmenované zástupce. Jmenovaní zástupci, kteří si přejí působit v jiném členském státě, by v těchto případech museli splnit požadavky pro udělení oprávnění k činnosti zprostředkovatelů úvěru stanovené v této směrnici.
- (73) V některých členských státech mohou zprostředkovatelé úvěru vykonávat své činnosti v souvislosti se smlouvami o úvěru, které nabízejí neúvěrové instituce i úvěrové instituce. Měla by platit zásada, že zprostředkovatelé úvěru s oprávněním k činnosti mohou působit na celém území Unie. Udělení oprávnění k činnosti příslušnými orgány domovského členského státu by však zprostředkovatelům úvěru nemělo umožňovat, aby své služby v souvislosti se smlouvami o úvěru nabízenými neúvěrovými institucemi poskytovali spotřebitelům v členském státě, v němž takovéto neúvěrové instituce působí nesmějí.
- (74) Členské státy by měly mít možnost stanovit, že osoby, které při své profesionální činnosti vykonávají zprostředkování úvěrů pouze příležitostně, jako jsou právníci či notáři, nepodléhají řízení o udělení oprávnění k činnosti obsaženému v této směrnici, pokud je tato profesionální činnost upravena předpisy a dotyčné předpisy příležitostný výkon činnosti při zprostředkování úvěrů nevylučují. Toto osvobození od řízení o udělení oprávnění k činnosti stanoveného v této směrnici by však mělo znamenat, že tyto osoby nemohou využívat režimu jednotného pasu podle této směrnice. Osoby, které v rámci své profesionální činnosti příležitostně pouze seznámí spotřebitele s určitým věřitelem či zprostředkovatelem úvěru nebo na ně spotřebitele odkáží, například

tím, že se mu zmíní o existenci určitého věřitele či zprostředkovatele úvěru nebo určitého druhu produktu tohoto věřitele nebo zprostředkovatele úvěru, aniž provádějí další reklamu nebo se zapojují do prezentace, nabízení, přípravy nebo uzavírání smlouvy o úvěru, by pro účely této směrnice neměly být považovány za zprostředkovatele úvěru. Za zprostředkovatele úvěru pro účely této směrnice by neměli být považováni ani dlužníci, kteří smlouvu o úvěru pouze převedou na spotřebitele jako postoupení závazku, aniž vykonávají jakoukoli jinou činnost zprostředkování úvěru.

- (75) Aby byla zajištěna rovnost podmínek mezi věřiteli a podpořena finanční stabilita, měly by členské státy do doby, než budou přijata další harmonizační opatření, zajistit, aby byla zavedena příslušná opatření pro udělování oprávnění k činnosti neúvěrovým institucím poskytujícím smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a pro dohled nad těmito institucemi. V souladu se zásadou proporcionality by v této směrnici neměly být stanoveny podrobné podmínky pro udělování oprávnění k činnosti věřitelů poskytujících tyto smlouvy o úvěru, kteří nejsou úvěrovými institucemi podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky⁽¹⁾, a pro dohled nad těmito věřiteli. Počet těchto institucí působících v současnosti v Unii, jejich podíl na trhu a počet členských států, ve kterých aktivně působí, jsou omezené, zejména od doby finanční krize. Ze stejného důvodu by se tato směrnice neměla týkat ani zavedení jednotného „pasu“ pro tyto instituce.
- (76) Členské státy by měly stanovit sankce za porušení vnitrostátních právních předpisů přijatých na základě této směrnice a zajistit jejich uplatňování. I když je volba sankcí i nadále na členských státech, stanovené sankce by měly být účinné, přiměřené a odrazující.
- (77) Spotřebitelé by měli mít přístup k mimosoudním postupům vyřizování stížností a zjednávání nápravy v případě řešení sporů mezi věřiteli a spotřebiteli i mezi zprostředkovateli úvěru a spotřebiteli vzniklých z práv a povinností stanovených touto směrnicí. Členské státy by měly zajistit, aby účast v těchto postupech alternativního řešení sporů nebyla pro věřitele a zprostředkovatele úvěru dobrovolná. V zájmu zajištění hladkého fungování postupů alternativního řešení sporů v případě přeshraniční činnosti by členské státy měly vyžadovat, aby subjekty odpovědné za mimosoudní vyřizování stížností a mimosoudní zjednávání nápravy spolupracovaly, a k takové spolupráci je vybízet. V této souvislosti by měly být subjekty pro mimosoudní vyřizování stížností a mimosoudní zjednávání nápravy v členských státech vybízeny k tomu, aby se zapojily do sítě pro řešení finančních sporů FIN-NET, kterou tvoří vnitrostátní

mimosoudní systémy zodpovědné za vyřizování sporů spotřebitelů s poskytovateli finančních služeb.

- (78) Za účelem zajištění důsledné harmonizace a zohlednění vývoje na trzích se smlouvami o úvěru, vývoje úvěrových produktů nebo vývoje hospodářských podmínek a za účelem podrobnější specifikace určitých požadavků obsažených v této směrnici by měla být na Komisi přenesena pravomoc přijímat akty v souladu s článkem 290 Smlouvy o fungování Evropské unie, pokud jde o změnu standardního znění či pokynů k vyplnění ESIP a změny poznámek či aktualizací předpokladů používaných pro výpočet roční procentní sazby nákladů. Je obzvláště důležité, aby Komise v rámci přípravné činnosti vedla odpovídající konzultace, a to i na odborné úrovni. Při přípravě a vypracovávání aktu v přenesené pravomoci by Komise měla zajistit, aby byly příslušné dokumenty předávány souběžně, včas a vhodným způsobem Evropskému parlamentu a Radě.
- (79) Aby se usnadnilo přeshraniční poskytování služeb zprostředkovatelů úvěru, za účelem spolupráce, výměny informací a řešení sporů mezi příslušnými orgány, by příslušnými orgány odpovědnými za udělování oprávnění k činnosti zprostředkovatelů úvěru měly být ty, které vystupují pod záštitou Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví) (dále jen „Evropský orgán pro bankovníctví“), jak je stanoveno v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví)⁽²⁾, nebo jiné vnitrostátní orgány, jestliže s orgány vystupujícími pod záštitou Evropského orgánu pro bankovníctví spolupracují při plnění svých úkolů podle této směrnice.
- (80) Členské státy by měly určit příslušné orgány oprávněné k tomu, aby zajistily a vynucovaly dodržování této směrnice, a zajistit, aby měly veškeré vyšetřovací a donucovací pravomoci i přiměřené zdroje nezbytné k plnění svých úkolů. Příslušné orgány by mohly v souvislosti s určitými aspekty této směrnice jednat prostřednictvím podání k soudům příslušným k přijetí právního rozhodnutí, a to i v řízení o opravném prostředku. Členské státy by tak zejména v případech, kdy byla ustanovení této směrnice provedena v občanském právu, mohly vynucovat jejich dodržování přenechat výše uvedeným subjektům a soudům. Členské státy měly mít možnost určit různé příslušné orgány, aby vynucovaly dodržování velmi rozmanitých povinností stanovených touto směrnicí. Pro některá ustanovení by mohly členské státy určit například orgány příslušné pro vynucování dodržování práva v oblasti ochrany spotřebitele, zatímco pro jiná ustanovení by mohly určit orgány obezřetnostního dohledu. Možností určit různé příslušné orgány by neměly být dotčeny povinnosti týkající se průběžného dohledu a spolupráce mezi příslušnými orgány, jak stanoví tato směrnice.

(1) Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1.

(2) Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 12.

- (81) Účinné fungování této směrnice a pokrok při vytváření vnitřního trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele v oblasti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení bude třeba přezkoumat. Přezkum by měl mimo jiné obsáhnout posouzení dodržování této směrnice a jejího dopadu, posouzení toho, zda je její oblast působnosti i nadále přiměřená, analýzu poskytování smluv o úvěru neúvěrovými institucemi, posouzení potřeby dalších opatření včetně jednotného pasu pro neúvěrové instituce a prozkoumání nezbytnosti stanovit další práva a povinnosti týkající se období po uzavření smluv o úvěru.
- (82) Je pravděpodobné, že činnost jednotlivých členských států samotných povede k nejednotným pravidlům, což může ohrozit fungování vnitřního trhu nebo vytvořit další překážky jeho fungování. Jelikož cíle této směrnice, totiž vytvoření efektivního a konkurenčního vnitřního trhu se smlouvami o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, který se vyznačuje vysokou úrovní ochrany spotřebitele, nemůže být uspokojivě dosaženo na úrovni členských států, a proto jej může být z důvodu účinnosti opatření lépe dosaženo na úrovni Unie, může Unie přijmout opatření v souladu se zásadou subsidiarity stanovenou v článku 5 Smlouvy o Evropské unii. V souladu se zásadou proporcionality stanovenou v uvedeném článku nepřekračuje tato směrnice rámec toho, co je nezbytné pro dosažení tohoto cíle.
- (83) Členské státy se mohou rozhodnout, že některé prvky, na něž se tato směrnice vztahuje, například posouzení úvěruschopnosti spotřebitele, provedou ve svém omezitelném právu, zatímco jiné prvky, například povinnosti spojené s odpovědným přijímáním úvěru, provedou v občanském právu, trestním právu nebo právu zaměřeném na boj proti podvodům.
- (84) Členské státy se v souladu se společným politickým prohlášením členských států a Komise o informativních dokumentech ze dne 28. září 2011⁽¹⁾ zavázaly, že v odůvodněných případech doplní oznámení o opatřeních přijatých za účelem provedení směrnice ve vnitrostátním právu o jeden či více dokumentů s informacemi o vztahu mezi jednotlivými složkami směrnice a příslušnými částmi vnitrostátních nástrojů přijatých za účelem provedení směrnice ve vnitrostátním právu. V případě této směrnice považuje normotvůrce předložení těchto dokumentů za odůvodněné.
- (85) Evropský inspektor ochrany údajů zaujal stanovisko dne 25. července 2011⁽²⁾, vycházející z čl. 28 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 45/2001 ze dne 18. prosince 2000 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů orgány a institucemi Společenství a o volném pohybu těchto údajů⁽³⁾,

PŘIJALY TUTO SMĚRNICI:

KAPITOLA 1

PŘEDMĚT, OBLAST PŮSOBNOSTI, DEFINICE A PŘÍSLUŠNÉ ORGÁNY

Článek 1

Předmět

Tato směrnice stanoví společný rámec pro některé aspekty právních a správních předpisů členských států týkající se smluv o spotřebitelském úvěru zajištěném zástavním právem nebo jinak se týkající nemovitosti určené k bydlení, včetně povinnosti provést před poskytnutím úvěru posouzení úvěruschopnosti, jakožto základ pro to, aby byly v členských státech vytvořeny účinné standardy pro poskytování úvěrů na nemovitosti určené k bydlení, a dále pro některé omezitelnosti a dohledové požadavky, včetně požadavků souvisejících s usazováním zprostředkovatelů úvěru, jmenovaných zástupců a neúvěrových institucí a s dohledem nad nimi.

Článek 2

Úroveň harmonizace

1. Tato směrnice nebrání členským státům, aby v zájmu ochrany spotřebitelů zachovaly nebo zavedly přísnější ustanovení, jsou-li tato ustanovení v souladu s jejich povinnostmi vyplývajícími z práva Unie.

2. Bez ohledu na odstavec 1 členské státy ve svém vnitrostátním právu neponechají nebo nezavedou ustanovení odchylná od čl. 14 odst. 2 a části A přílohy II, pokud jde o standard poskytování předšmluvních informací prostřednictvím evropského standardizovaného informačního přehledu (dále jen „ESIP“), a od čl. 17 odst. 1 až 5, 7 a 8 a přílohy I, pokud jde o společný a konzistentní unijní standard výpočtu roční procentní sazby nákladů.

Článek 3

Oblast působnosti

1. Tato směrnice se vztahuje na

a) smlouvy o úvěru, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti určené k bydlení nebo jiným srovnatelným zajištěním běžně používaným v členském státě na nemovitosti určené k bydlení nebo které jsou zajištěny právem k nemovitosti určené k bydlení, a

b) smlouvy o úvěru, jejichž účelem je nabytí nebo zachování vlastnických práv k pozemku nebo ke stávající nebo projektované budově.

⁽¹⁾ Úř. věst. C 369, 17.12.2011, s. 14.

⁽²⁾ Úř. věst. C 377, 23.12.2011, s. 5.

⁽³⁾ Úř. věst. L 8, 12.1.2001, s. 1.

2. Tato směrnice se nevztahuje na
- a) smlouvy o úvěru založené na jistění nemovitostí, u nichž věřitel
 - i) vyplácí úvěr formou jednorázové částky, pravidelných plateb nebo jiným způsobem a výměnou získá určitou částku plynoucí z výnosu z budoucího prodeje nemovitosti určené k bydlení nebo práva souvisejícího s touto nemovitostí a
 - ii) nebude požadovat úplné splacení úvěru, než u spotřebitele nastane jedna nebo několik blíže určených životních událostí, které stanoví členské státy, pokud spotřebitel neporuší smluvní povinnosti způsobem, který věřiteli umožňuje smluvní vztah z dané smlouvy o úvěru ukončit;
 - b) smlouvy o úvěru, kde úvěr poskytuje zaměstnavatel svým zaměstnancům v rámci vedlejší činnosti a kde je smlouva o úvěru bezúročná nebo s ročními procentními sazbami nákladů nižšími, než jsou sazby převažující na trhu, a které nejsou obecně nabízeny veřejnosti;
 - c) smlouvy o úvěru, u nichž je úvěr poskytnut bezúročně a bez jakýchkoli jiných poplatků s výjimkou úhrady nákladů přímo spojených se zajištěním úvěru;
 - d) smlouvy o úvěru ve formě možnosti přečerpání, kde úvěr musí být splacen do jednoho měsíce;
 - e) smlouvy o úvěru, které jsou výsledkem urovnání dosaženého před soudem nebo jiným orgánem stanoveným zákonem;
 - f) smlouvy o úvěru, které se vztahují k bezplatně odložené platbě stávajícího dluhu a které nespádají do působnosti odst. 1 písm. a).
3. Členské státy se mohou rozhodnout neuplatňovat
- a) články 11 a 14 a přílohu II na spotřebitelské smlouvy o úvěru, které jsou zajištěny zástavním právem nebo jiným srovnatelným zajištěním běžně používaným v členském státě na nemovitosti určené k bydlení nebo které jsou zajištěny právem k nemovitosti určené k bydlení, jejichž účelem není nabytí nebo zachování práva k této nemovitosti, jestliže tyto členské státy na takové smlouvy o úvěru uplatňují články 4 a 5 a přílohy II a III směrnice 2008/48/ES;
 - b) tuto směrnici na smlouvy o úvěru související s nemovitostí, jestliže smlouva o úvěru stanoví, že nemovitost nesmí spotřebitelem nebo jeho rodinným příslušníkem nikdy obývána jakožto dům, byt nebo jiné obydlí a má být jakožto dům, byt nebo jiné obydlí obývána na základě nájemní smlouvy;
 - c) tuto směrnici na smlouvy o úvěru související s úvěry poskytovanými omezenému okruhu osob na základě právního předpisu pro účely obecného zájmu a zcela bezúročně nebo za nižších výpůjčních úrokových sazeb, než jaké převažují na trhu, nebo na základě jiných podmínek, jež jsou pro spotřebitele výhodnější než podmínky převažující na trhu, a za výpůjčních úrokových sazeb, které nejsou vyšší, než jaké převažují na trhu;
 - d) tuto směrnici na překlenovací úvěry;
 - e) tuto směrnici na smlouvy o úvěru, u nichž je věřitelem organizace spadající do oblasti působnosti čl. 2 odst. 5 směrnice 2008/48/ES.
4. Členské státy, které využijí možnost uvedenou v odst. 3 písm. b), zajistí, aby byla u tohoto druhu úvěrů uplatňována vhodná vnitrostátní úprava.
5. Členské státy, které využijí možnost uvedenou v odst. 3 písm. c) nebo e), zajistí uplatňování přiměřených alternativních mechanismů, jež zabezpečí, aby spotřebitelé obdrželi v před-smluvní fázi včas informace o hlavních rysech, rizicích a nákladech těchto smluv o úvěru a aby reklama na tyto smlouvy o úvěru byla přiměřená, jasná a nezavádějící.
- Článek 4**
Definice
- Pro účely této směrnice se rozumí:
- 1) „spotřebitelem“ spotřebitel ve smyslu čl. 3 písm. a) směrnice 2008/48/ES;
 - 2) „věřitelem“ fyzická nebo právnická osoba, která při výkonu své živnosti, podnikání nebo povolání poskytuje nebo slibuje poskytnout úvěr spadající do oblasti působnosti podle článku 3;
 - 3) „smlouvou o úvěru“ smlouva, na jejímž základě věřitel poskytuje nebo slibuje poskytnout spotřebiteli úvěr spadající do oblasti působnosti článku 3 ve formě odložené platby, půjčky nebo jiné podobné finanční služby;
 - 4) „doplňkovou službou“ služba nabízená spotřebiteli ve spojení se smlouvou o úvěru;

- 5) „zprostředkovatelem úvěru“ fyzická nebo právnická osoba, která nejedná jako věřitel nebo notář nebo pouze přímo či nepřímo neseznámí spotřebitele s určitým věřitelem nebo zprostředkovatelem úvěru a která při výkonu své živnosti, podnikání nebo povolání za odměnu, která může mít peněžitou anebo jakoukoli jinou dohodnutou finanční podobu,
- a) spotřebitelům předkládá nebo nabízí smlouvy o úvěru;
- b) pomáhá spotřebitelům v souvislosti se smlouvami o úvěru prováděním přípravných prací nebo jiných předmluvních administrativních činností, než jsou činnosti uvedené v písmeni a), nebo
- c) uzavírá smlouvy o úvěru se spotřebiteli jménem věřitele;
- 6) „skupinou“ skupina věřitelů, kteří mají být konsolidováni za účelem sestavování konsolidované účetní závěrky ve smyslu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/34/EU ze dne 26. června 2013 o ročních účetních závěrkách, konsolidovaných účetních závěrkách a souvisejících zprávách některých forem podniků ⁽¹⁾;
- 7) „vázaným zprostředkovatelem úvěru“ jakýkoli zprostředkovatel úvěru, který jedná jménem a na plnou a bezpodmínečnou odpovědnost
- a) jediného věřitele;
- b) jediné skupiny nebo
- c) určitého počtu věřitelů nebo skupin, který nepředstavuje většinu na trhu;
- 8) „jmenovaným zástupcem“ fyzická nebo právnická osoba, která vykonává činnosti uvedené v bodě 5 a která jedná jménem a na plnou a bezpodmínečnou odpovědnost jediného zprostředkovatele úvěru;
- 9) „úvěrovou institucí“ úvěrová instituce ve smyslu čl. 4 odst. 1 bodu 1 nařízení (EU) č. 575/2013;
- 10) „neúvěrovou institucí“ jakýkoli věřitel, který není úvěrovou institucí;
- 11) „pracovníky“:
- a) všechny fyzické osoby pracující pro věřitele nebo zprostředkovatele úvěru, které jsou přímo zapojeny do činností, jež jsou předmětem této směrnice, nebo které v průběhu těchto činností přicházejí do styku se spotřebiteli;
- b) všechny fyzické osoby pracující pro jmenovaného zástupce, které přicházejí do styku se spotřebiteli v průběhu činností, jež jsou předmětem této směrnice;
- c) všechny fyzické osoby, které přímo řídí fyzické osoby uvedené v písmenech a) a b) nebo na ně dohlížejí;
- 12) „celkovou výší úvěru“ celková výše úvěru ve smyslu čl. 3 písm. l) směrnice 2008/48/ES;
- 13) „celkovými náklady úvěru pro spotřebitele“ celkové náklady úvěru pro spotřebitele ve smyslu čl. 3 písm. g) směrnice 2008/48/ES, včetně nákladů na ocenění nemovitosti, je-li pro získání úvěru nezbytné, avšak bez evidenčních poplatků za převod vlastnictví nemovitosti. Vyloučeny jsou veškeré částky splatné spotřebitelem v důsledku neplnění závazků stanovených ve smlouvě o úvěru;
- 14) „celkovou částkou splatnou spotřebitelem“ celková částka splatná spotřebitelem ve smyslu čl. 3 písm. h) směrnice 2008/48/ES;
- 15) „roční procentní sazbou nákladů“ celkové náklady úvěru pro spotřebitele vyjádřené jako roční procento celkové výše úvěru, případně včetně nákladů uvedených v čl. 17 odst. 2, jež se na ročním základě rovná současné hodnotě všech budoucích nebo stávajících závazků (čerpání, splátek a poplatků) dohodnutých mezi věřitelem a spotřebitelem;
- 16) „výpůjční úrokovou sazbou“ výpůjční úroková sazba ve smyslu čl. 3 písm. j) směrnice 2008/48/ES;
- 17) „posouzením úvěruschopnosti“ hodnocení vyhlídky, že dluh vyplývající ze smlouvy o úvěru bude splacen;
- 18) „trvalým nosičem“ trvalý nosič ve smyslu čl. 3 písm. m) směrnice 2008/48/ES;
- 19) „domovským členským státem“:
- a) členský stát, v němž má věřitel nebo zprostředkovatel úvěru, který je fyzickou osobou, ústředí;

⁽¹⁾ Úř. věst. L 182, 29.6.2013, s. 19.

- b) členský stát, v němž má věřitel nebo zprostředkovatel úvěru, který je právnickou osobou, sídlo, nebo jestliže podle svého použitelného vnitrostátního práva žádné sídlo nemá, členský stát, v němž má ústředí;
- 20) „hostitelským členským státem“ členský stát jiný než domovský členský stát, ve kterém má věřitel nebo zprostředkovatel úvěru pobočku nebo v němž poskytuje služby;
- 21) „poradenskými službami“ poskytování individuálních doporučení spotřebiteli ohledně jedné či více transakcí týkajících se smlouvy o úvěru; tato činnost je oddělena od poskytnutí úvěru i od činností při zprostředkování úvěru uvedených v bodě 5;
- 22) „příslušným orgánem“ orgán, který členský stát určí jako příslušný v souladu s článkem 5;
- 23) „překlenovacím úvěrem“ smlouva o úvěru, která buď nemá pevně stanovenou dobu trvání, nebo má být splacena během dvanácti měsíců, a kterou spotřebitel používá jako dočasné finanční řešení při přechodu k jinému mechanismu financování v souvislosti s nemovitostí;
- 24) „podmíněným závazkem nebo zárukou“ smlouva o úvěru, která funguje jako záruka pro jinou samostatnou, avšak doplňkovou transakci a u které je jistina zajištěná nemovitostí čerpána pouze v případě, že nastane určitá událost nebo události, jež jsou stanoveny ve smlouvě a jež mohou, ale nemusí nastat;
- 25) „smlouvou o úvěru s podílem na hodnotě nemovitosti“ smlouva o úvěru, u níž se jistina, která má být splacena, určuje na základě smluvně stanoveného procentního podílu z hodnoty nemovitosti v okamžiku splácení jistiny;
- 26) „vázaným prodejem“ nabízení nebo prodej smlouvy o úvěru v balíčku s dalšími, odlišnými finančními produkty nebo službami, přičemž smlouva o úvěru není spotřebiteli samostatně k dispozici;
- 27) „spojeným prodejem“ nabízení nebo prodej smlouvy o úvěru v balíčku s dalšími, odlišnými finančními produkty nebo službami, přičemž uvedená smlouva o úvěru je spotřebiteli rovněž k dispozici samostatně, avšak nikoli nutně za stejných podmínek jako při nabídce ve spojení s doplňkovými službami;
- 28) „úvěrem v cizí měně“ smlouva o úvěru, kde úvěr
- a) je denominován v jiné měně, než ve které má spotřebitel příjem nebo ve které drží aktiva, z nichž má být úvěr splácen, nebo
- b) je denominován v jiné měně, než je měna členského státu, v němž má spotřebitel bydliště.

Článek 5

Příslušné orgány

1. Členské státy určí vnitrostátní příslušné orgány oprávněné k tomu, aby zajistily a vynucovaly dodržování této směrnice, a zajistí, aby měly vyšetřovací a donucovací pravomoci i přiměřené zdroje, které jsou nezbytné k účinnému a účelnému plnění jejich úkolů.

Orgány uvedené v prvním pododstavci jsou buď orgány veřejné moci, nebo subjekty uznané vnitrostátním právem nebo orgány veřejné moci, kterým vnitrostátní právo tuto pravomoc výslovně svěřuje. Nejsou jimi věřitelé, zprostředkovatelé úvěru nebo jmenovaní zástupci.

2. Členské státy zajistí, aby příslušné orgány, všechny osoby, které pracují nebo pracovaly pro příslušné orgány, jakož i auditoři a znalci pověřeni příslušnými orgány byli vázáni služebním či profesním tajemstvím. Žádné důvěrné informace, které získají při výkonu svých služebních povinností, nesmějí sdělit jiné osobě nebo orgánu jinak než v souhrnné nebo obecné podobě, aniž jsou dotčeny případy stanovené trestním právem nebo touto směrnicí. To však nebrání příslušným orgánům ve výměně nebo předávání důvěrných informací v souladu s vnitrostátním právem a právem Unie.

3. Členské státy zajistí, aby orgány příslušnými pro zajištění a vynucování dodržování článků 9, 29, 32, 33, 34 a 35 této směrnice byly jedny nebo obojí z následujících:

a) příslušné orgány ve smyslu čl. 4 bodu 2 nařízení (EU) č. 1093/2010;

b) orgány jiné než příslušné orgány uvedené v písmeni a), jestliže vnitrostátní právní či správní předpisy vyžadují, aby tyto orgány spolupracovaly s příslušnými orgány uvedenými v písmeni a), kdykoli je to nutné k plnění jejich úkolů podle této směrnice, a to i za účelem spolupráce s Evropským orgánem dohledu (Evropským orgánem pro bankovníctví) (dále jen „Evropský orgán pro bankovníctví“), jak vyžaduje tato směrnice.

4. Členské státy uvědomí Komisi a Evropský orgán pro bankovníctví o určení příslušných orgánů i jakýchkoli změnách v tomto určení a uvedou rozdělení povinností mezi různé příslušné orgány. První oznámení se uskuteční co nejdříve a nejpozději 21. března 2016.

5. Svou pravomoc příslušné orgány vykonávají v souladu s vnitrostátním právem buď

- a) přímo v rámci vlastní pravomoci nebo pod soudním dohledem nebo
- b) prostřednictvím podání k soudům příslušným k přijetí nezbytného rozhodnutí, a to i v řízení o opravném prostředku, není-li návrhu na přijetí nezbytného rozhodnutí vyhověno, s výjimkou článků 9, 29, 32, 33, 34 a 35.

6. Existuje-li na jeho území více než jeden příslušný orgán, zajistí členský stát zřetelné vymezení povinností těchto orgánů a úzkou spolupráci mezi nimi, aby mohly své příslušné povinnosti efektivně vykonávat.

7. Komise nejméně jednou ročně zveřejní seznam příslušných orgánů v *Úředním věstníku Evropské unie* a na své internetové stránce jej průběžně aktualizuje.

KAPITOLA 2

FINANČNÍ VZDĚLÁVÁNÍ

Článek 6

Finanční vzdělávání spotřebitelů

1. Členské státy prosazují opatření na podporu vzdělávání spotřebitelů ve vztahu k zodpovědnému přijímání úvěrů a řízení dluhu, zejména v souvislosti se smlouvami o hypotečním úvěru. Pro orientaci spotřebitelů, zejména těch, kteří si hypoteční úvěr berou poprvé, jsou nezbytné jasné a obecné informace o procesu poskytování úvěru. Informace o tom, jaká vodítka jim mohou poskytnout organizace spotřebitelů a vnitrostátní orgány jsou rovněž nezbytné.

2. Komise zveřejní vyhodnocení finančního vzdělávání, které je spotřebitelům v členských státech k dispozici, a nalezne příklady osvědčených postupů, které by bylo možné dále rozvíjet s cílem zvýšení finanční informovanosti spotřebitelů.

KAPITOLA 3

PODMÍNKY VZTAHUJÍCÍ SE NA VĚŘITELE, ZPROSTŘEDKOVATELE ÚVĚRU A JMENOVANÉ ZÁSTUPCE

Článek 7

Kodex chování při poskytování úvěru spotřebitelům

1. Členské státy vyžadují, aby věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce při tvorbě úvěrového produktu nebo poskytování úvěru, zprostředkování úvěru či poskytování poradenských služeb o úvěru a případně doplňkových služeb

spotřebiteli nebo při plnění smlouvy o úvěru jednal čestně, přiměřeně, transparentně a profesionálně a zohledňoval práva a zájmy spotřebitele. Při poskytování či zprostředkování úvěru nebo poskytování poradenských služeb o úvěru a případně doplňkových služeb se vychází z informací o situaci spotřebitele, z veškerých zvláštních požadavků, které spotřebitel sdělil, a z přiměřených předpokladů o rizicích, kterým může být spotřebitel po celou dobu trvání smlouvy o úvěru vystaven. Při poskytování poradenských služeb se mimoto vychází z informací požadovaných v čl. 22 odst. 3 písm. a).

2. Členské státy zajistí, aby způsob, jakým věřitelé odměňují své pracovníky a zprostředkovatele úvěru, a způsob, jakým zprostředkovatelé úvěru odměňují své pracovníky a jmenované zástupce, nebránil dodržení povinnosti stanovené v odstavci 1.

3. Členské státy zajistí, aby při stanovování a uplatňování zásad odměňování pracovníků odpovědných za posuzování úvěruschopnosti dodržovali věřitelé způsobem a v rozsahu, který je přiměřený jejich velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti jejich činností, tato pravidla:

a) zásady odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a jsou s ním v souladu a nepovzbuzují k podstupování rizik překračujících úroveň rizika tolerovaného věřitelem;

b) zásady odměňování jsou v souladu s obchodní strategií, cíli, hodnotami a dlouhodobými zájmy věřitele a zahrnují opatření na předcházení střetu zájmů, zejména stanovením toho, že odměňování není závislé na počtu nebo podílu akceptovaných žádostí o úvěr.

4. Členské státy zajistí, aby v případě, že věřitelé, zprostředkovatelé úvěrů nebo jmenovaní zástupci poskytují poradenské služby, nebyla struktura odměňování pracovníků zapojených do těchto služeb na újmu jejich schopnosti jednat v nejlepším zájmu spotřebitele, a zejména nebyla závislá na prodejních cílech. V zájmu dosažení tohoto cíle mohou členské státy nadto zakázat provize, které věřitel platí zprostředkovateli úvěru.

5. Členské státy mohou uložit zákaz nebo omezení plateb spotřebitele věřiteli nebo zprostředkovateli úvěru před uzavřením smlouvy o úvěru.

Článek 8

Povinnost bezplatně poskytovat informace spotřebiteli

Členské státy zajistí, aby informace poskytované spotřebitelům na základě požadavků této směrnice byly spotřebitelům poskytovány bezplatně.

Článek 9

Požadavky na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků

1. Členské státy zajistí, aby věřitelé, zprostředkovatelé úvěru a jmenovaní zástupci u svých pracovníků vyžadovali náležitou a průběžně aktualizovanou úroveň znalostí a odborné způsobilosti v oblasti tvorby, nabízení nebo poskytování smluv o úvěru, výkonu činností při zprostředkování úvěrů uvedených v čl. 4 bodu 5 nebo poskytování poradenských služeb. Tam, kde uzavření smlouvy o úvěru zahrnuje i související doplňkovou službu, jsou vyžadovány také příslušné znalosti a odborná způsobilost týkající se dané doplňkové služby.

2. S výjimkou případů uvedených v odstavci 3 domovské členské státy stanoví minimální požadavky na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků věřitelů, zprostředkovatelů úvěru a jmenovaných zástupců v souladu se zásadami uvedenými v příloze III.

3. Poskytuje-li věřitel nebo zprostředkovatel úvěru své služby na území jednoho nebo několika dalších členských států

i) prostřednictvím pobočky, odpovídá za stanovení minimálních požadavků na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků pobočky hostitelský členský stát,

ii) na základě volného pohybu služeb, odpovídá za stanovení minimálních požadavků na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků v souladu s přílohou III domovský členský stát. U požadavků uvedených v příloze III odstavci 1 písm. b), c), e) a f) však může minimální požadavky na znalosti a odbornou způsobilost stanovit hostitelský členský stát.

4. Členské státy zajistí, aby na dodržování požadavků stanovených v odstavci 1 dohlížely příslušné orgány a aby měly pravomoc od věřitelů, zprostředkovatelů úvěru a jmenovaných zástupců vyžadovat předložení důkazů, jež pro takový dohled považuje příslušný orgán za nezbytné.

5. V zájmu účinného dohledu nad věřiteli a zprostředkovateli úvěru, kteří poskytují své služby na území jiných členských států na základě volného pohybu služeb, příslušné orgány hostitelského a domovského členského státu úzce spolupracují, aby v oblasti minimálních požadavků na znalosti a odbornou způsobilost stanovených hostitelským členským státem fungoval účinný dohled a vymáhání dodržování předpisů. Za tímto účelem může každý z těchto orgánů přenést určité úkoly a povinnosti na svůj protějšek.

KAPITOLA 4

INFORMACE A POSTUPY PŘEDCHÁZEJÍCÍ UZAVŘENÍ SMLOUVY O ÚVĚRU

Článek 10

Obecná ustanovení použitelná na reklamu a marketing

Aniž je dotčena směrnice 2005/29/ES, vyžadují členské státy, aby veškerá reklamní a marketingová komunikace týkající se smluv o úvěru byla přiměřená, jasná a nezavádějící. Zejména jsou zakázány formulace, které mohou u spotřebitele vyvolat falešná očekávání ohledně dostupnosti nebo nákladů úvěru.

Článek 11

Standardní informace uváděné v reklamě

1. Členské státy zajistí, aby jakákoli reklama na smlouvy o úvěru, jež uvádí úrokovou sazbu nebo jakékoli číselné údaje o nákladech úvěru pro spotřebitele, uváděla standardní informace v souladu s tímto článkem.

Členské státy mohou stanovit, že se první pododstavec nepoužije, pokud vnitrostátní právo vyžaduje, aby v reklamách na smlouvy o úvěru, které neuvádějí úrokovou sazbu ani jakékoli číselné údaje o nákladech úvěru pro spotřebitele ve smyslu prvního pododstavce, byla uváděna roční procentní sazba nákladů.

2. Standardní informace musí obsahovat jasným, výstižným a zřetelným způsobem

a) totožnost věřitele nebo tam, kde je to relevantní, zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce;

b) informaci, že je smlouva o úvěru zajištěna zástavním právem k nemovitosti určené k bydlení nebo jiným srovnatelným zajištěním běžně používaným v členském státě na nemovitosti určené k bydlení nebo právem k nemovitosti určené k bydlení, je-li to relevantní;

c) výpůjční úrokovou sazbu, přičemž se uvede, zda je pevná, pohyblivá nebo kombinací obojího, spolu s údaji o veškerých poplatcích zahrnutých v celkových nákladech úvěru pro spotřebitele;

d) celkovou výši úvěru;

e) roční procentní sazbu nákladů, která musí být v reklamě uvedena alespoň stejně zřetelně jako jakékoli úrokové sazby;

f) dobu trvání smlouvy o úvěru, je-li relevantní;

g) výši splátek, je-li relevantní;

- h) celkovou částku splatnou spotřebitelem, je-li relevantní;
- i) počet splátek, je-li relevantní;
- j) upozornění na to, že částku splatnou spotřebitelem by mohla ovlivnit možná fluktuace směnného kurzu, je-li to relevantní.
3. Informace vyjmenované v odstavci 2 mimo písmena a), b) nebo j) se uvádějí prostřednictvím reprezentativního příkladu a jsou s ním neustále v souladu. Kritéria pro určení reprezentativního příkladu přijmou členské státy.

4. Je-li pro získání úvěru nebo pro jeho získání za nabízených podmínek spotřebitel povinen uzavřít smlouvu o doplňkové službě, zejména pojištění, a náklady na tuto službu nelze určit předem, musí být spolu s roční procentní sazbou nákladů jasně, výstižně a zřetelně uvedena rovněž povinnost uzavřít smlouvu o této službě.

5. Informace uvedené v odstavcích 2 a 4 musí být snadno čitelné nebo jasně slyšitelné, podle toho, jaké médium je k reklamě užito.

6. Členské státy mohou vyžadovat zahrnutí výstižných a přiměřených upozornění na konkrétní rizika, která jsou se smlouvami o úvěru spojená. Tyto požadavky oznámí bezodkladně Komisi.

7. Tímto článkem není dotčena směrnice 2005/29/ES.

Článek 12

Vázaný a spojený prodej

1. Členské státy umožní spojený prodej, avšak zakáží vázaný prodej.
2. Bez ohledu na odstavec 1 mohou členské státy stanovit, že věřitelé mohou od spotřebitele, jeho rodinného příslušníka nebo blízkého příbuzného požadovat
- a) otevření nebo vedení platebního nebo spořicího účtu, je-li jeho jediným účelem shromažďovat peněžní prostředky pro splácení a obsluhu úvěru, soustředit zdroje za účelem získání úvěru nebo poskytnout doplňující zajištění věřiteli v případě prodlení;
- b) pořízení nebo vedení investičního produktu nebo produktu soukromého penzijního spoření, jestliže daný produkt, který investorovi primárně nabízí příjem v důchodu, slouží také k poskytnutí doplňujícího zajištění věřiteli v případě prodlení, ke shromažďování peněžních prostředků pro splácení a obsluhu úvěru nebo k soustředění zdrojů za účelem získání úvěru;

- c) uzavření samostatné smlouvy o úvěru ve spojení se smlouvou o úvěru s podílem na hodnotě nemovitosti za účelem získání úvěru.

3. Bez ohledu na odstavec 1 mohou členské státy vázaný prodej povolit, pokud věřitel může příslušnému orgánu prokázat, že ze svázaných produktů nebo kategorií produktů, které nejsou k dispozici samostatně, nabízených za vzájemně podobných podmínek, mají s náležitým ohledem na dostupnost a ceny příslušných produktů nabízených na trhu spotřebitelé zřejmý prospěch. Tento odstavec platí pouze u produktů, které jsou uvedeny na trh po 20. březnu 2014.

4. Členské státy mohou věřitelům povolit, aby od spotřebitelů v souvislosti se smlouvou o úvěru vyžadovali příslušné pojištění. V těchto případech členské státy zajistí, aby věřitel akceptoval pojištění od jiného pojistitele, než jakému by sám dával přednost, pokud dané pojištění poskytuje rovnocennou úroveň záruky jako pojištění navržené věžitelem.

Článek 13

Všeobecné informace

1. Členské státy zajistí, aby věřitelé nebo tam, kde je to relevantní, vázaní zprostředkovatelé úvěru nebo jejich jmenovaní zástupci trvale zpřístupnili v papírové podobě nebo na jiném trvalém nosiči nebo v elektronické podobě jasně a srozumitelně všeobecné informace o smlouvách o úvěru. Členské státy mohou navíc stanovit, aby všeobecné informace zpřístupňoval rovněž zprostředkovatel úvěru, který není vázaným zprostředkovatelem.

Tyto všeobecné informace musí obsahovat alespoň

- a) totožnost a poštovní adresu toho, kdo je vydal;
- b) možné účely použití úvěru;
- c) formy zajištění, včetně případné možnosti, aby se toto zajištění nacházelo v jiném členském státě;
- d) možnou dobu trvání smluv o úvěru;
- e) typy dostupné výpůjční úrokové sazby, přičemž se uvede, zda je pevná, pohyblivá nebo obojí, spolu se stručným popisem vlastností pevné a pohyblivé sazby, včetně souvisejících důsledků pro spotřebitele;
- f) jsou-li k dispozici úvěry v cizí měně nebo měnách, uvedení této cizí měny nebo měn včetně vysvětlení důsledků pro spotřebitele, jestliže je úvěr denominován v cizí měně;

- g) reprezentativní příklad celkové výše úvěru, celkových nákladů úvěru pro spotřebitele, celkové částky splatné spotřebitelem a roční procentní sazby nákladů;
- h) uvedení možných dalších nákladů, které nejsou do celkových nákladů úvěru spotřebitele zahrnuty a které mají být v souvislosti se smlouvou o úvěru uhrazeny;
- i) spektrum různých dostupných možností splácení úvěru věřiteli (včetně počtu, četnosti a výše pravidelných splátek);
- j) tam, kde je to relevantní, jasné a výstižné uvedení toho, že splnění podmínek smlouvy o úvěru nezaručuje splacení celkové výše úvěru podle smlouvy o úvěru;
- k) popis podmínek přímo souvisejících s předčasným splacením;
- l) uvedení toho, zda je nezbytné ocenění nemovitosti, a pokud ano, kdo za jeho provedení odpovídá a zda z toho vyplývají pro spotřebitele jakékoli náklady;
- m) uvedení doplňkových služeb, které je spotřebitel povinen si pořídit, aby úvěr získal nebo jej získal za nabízených podmínek, a tam, kde je to relevantní, upozornění, že doplňkové služby mohou být zakoupeny u poskytovatele, který není věřitelem, a
- n) obecné upozornění na možné důsledky nedodržení závazků souvisejících se smlouvou o úvěru.

2. Členské státy mohou věřitelům uložit povinnost zahrnout další druhy upozornění, jež jsou v daném členském státě relevantní. Tyto požadavky oznámí bezodkladně Komisi.

Článek 14

Předmluvní informace

1. Členské státy zajistí, aby věřitel a tam, kde je to relevantní, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce spotřebiteli poskytl individuální informace potřebné k porovnání úvěrů, které jsou na trhu k dispozici, k posouzení jejich důsledků a k učinění informovaného rozhodnutí, zda smlouvu o úvěru uzavře,

- a) bez zbytečného odkladu poté, co spotřebitel poskytl nezbytné informace o svých potřebách, finanční situaci a preferencích v souladu s článkem 20, a
- b) v dostatečném předstihu předtím, než je spotřebitel smlouvou o úvěru nebo nabídkou vázán.

2. Individuální informace uvedené v odstavci 1 se poskytují na papíře nebo na jiném trvalém nosiči prostřednictvím ESIP obsaženého v příloze II.

3. Členské státy zajistí, že pokud je spotřebiteli předkládána nabídka závazná pro věřitele, musí být poskytnuta na papíře nebo na jiném trvalém nosiči a doplněna o ESIP, jestliže

- a) předtím nebyl žádný ESIP spotřebiteli poskytnut nebo
- b) vlastnosti nabídky se od informací obsažených v dříve poskytnutém ESIP liší.

4. Členské státy mohou stanovit povinné poskytování ESIP před předložením nabídky závazné pro věřitele. Pokud tak členský stát stanoví, vyžaduje opětovné poskytnutí ESIP pouze tehdy, pokud je splněna podmínka odst. 3 písm. b).

5. Členské státy, ve kterých byl před 20. březnem 2014 zaveden informační přehled splňující přinejmenším tytéž požadavky na informace, jako jsou požadavky uvedené v příloze II, mohou pro účely tohoto článku takový přehled i nadále používat až do 21. března 2019.

6. Členské státy stanoví dobu alespoň sedmi dní, během níž bude mít spotřebitel dostatek času porovnat nabídky, posoudit jejich důsledky a informovaně se rozhodnout.

Členské státy upřesní, zda je doba uvedená v prvním pododstavci lhůtou na rozmyšlenou před uzavřením smlouvy o úvěru, nebo lhůtou pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy o úvěru po jejím uzavření, nebo kombinací obojího.

Jestliže členský stát stanoví lhůtu na rozmyšlenou před uzavřením smlouvy o úvěru,

- a) je nabídka pro věřitele závazná po celou dobu trvání této lhůty, a
- b) spotřebitel může během této lhůty na rozmyšlenou nabídku kdykoli přijmout.

Členské státy mohou stanovit, že spotřebitelé nabídku nesmějí přijmout před uplynutím nejvíce prvních deset dní lhůty na rozmyšlenou.

Jsou-li výpůjční úroková sazba nebo jiné náklady spojené s nabídkou určovány na základě prodeje podkladových dluhopisů nebo jiných nástrojů dlouhodobého financování, mohou členské státy stanovit, že se výpůjční úroková sazba nebo jiné náklady mohou od těch, které jsou uvedeny v nabídce, lišit v závislosti na hodnotě podkladového dluhopisu nebo nástroje dlouhodobého financování.

Má-li spotřebitel právo na odstoupení od smlouvy podle druhého pododstavce tohoto odstavce, článek 6 směrnice 2002/65/ES se nepoužije.

7. Jestliže věřitel a tam, kde je to relevantní, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce poskytl spotřebiteli ESIP, má se za to, že splnil požadavky na poskytnutí informací spotřebiteli před uzavřením smlouvy na dálku stanovené v čl. 3 odst. 1 směrnice 2002/65/ES; za to, že splnil požadavky čl. 5 odst. 1 uvedené směrnice, se má pouze tehdy, pokud ESIP poskytl alespoň před uzavřením smlouvy.

8. Členské státy neupraví vzor ESIP jinak, než jak je stanoveno v příloze II. Veškeré doplňující informace, které věřitel nebo případně zprostředkovatel úvěru či jmenovaný zástupce může nebo podle vnitrostátního práva musí spotřebiteli poskytnout, se poskytují v samostatném dokumentu, který lze k ESIP připojit.

9. Komise je zmocněna k přijímání aktů v přenesené pravomoci podle článku 40 za účelem změn standardních formulací obsažených v části A přílohy II nebo pokynů obsažených v části B přílohy II s cílem řešit potřebu informací nebo upozornění v souvislosti s novými produkty, které nebyly nabízeny před 20. březnem 2014. Tyto akty v přenesené pravomoci však nesmějí měnit strukturu nebo formát ESIP.

10. V případě hlasové telefonní komunikace podle čl. 3 odst. 3 směrnice 2002/65/ES musí popis hlavních znaků finanční služby, který má být poskytnut v souladu s čl. 3 odst. 3 písm. b) druhou odrážkou uvedené směrnice, obsahovat minimálně položky uvedené příloze II v části A oddílech 3 až 6 této směrnice.

11. Členské státy zajistí, aby přinejmenším v případech, kdy neexistuje právo na odstoupení od smlouvy, věřitel nebo tam, kde je to relevantní, zprostředkovatel úvěru či jmenovaný zástupce spotřebiteli poskytl kopii návrhu smlouvy o úvěru v okamžiku předložení nabídky závazné pro věřitele. Jestliže právo na odstoupení od smlouvy existuje, členské státy zajistí, aby věřitel nebo tam, kde je to relevantní, zprostředkovatel úvěru či jeho jmenovaný zástupce v okamžiku, kdy je předložena nabídka závazná pro věřitele, poskytnutí kopie návrhu smlouvy o úvěru spotřebiteli nabídl.

Článek 15

Informační požadavky týkající se zprostředkovatelů úvěru a jmenovaných zástupců

1. Členské státy zajistí, aby v dostatečném předstihu před výkonem kterékoli z činností při zprostředkování úvěru

vyjmenovaných v čl. 4 bodě 5 poskytl zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce spotřebiteli na papíře nebo na jiném trvalém nosiči alespoň tyto informace:

- a) totožnost a poštovní adresu zprostředkovatele úvěru;
- b) registr, v němž je zapsán, registrační číslo, bylo-li přiděleno, a postupy pro ověření této registrace;
- c) zda je zprostředkovatel úvěru vázaným zprostředkovatelem nebo pracuje výhradně pro jednoho nebo několik věřitelů. Je-li zprostředkovatel úvěru vázaným zprostředkovatelem nebo pracuje-li výhradně pro jednoho nebo několik věřitelů, uvede jeho nebo jejich jména či názvy. Zprostředkovatel úvěru může uvést, že je nezávislý, pokud splňuje podmínky stanovené v souladu s čl. 22 odst. 4;
- d) zda zprostředkovatel úvěru nabízí poradenské služby;
- e) má-li spotřebitel zprostředkovateli úvěru uhradit za jeho služby poplatek, jeho výši, nebo není-li to možné, způsob jejího výpočtu;
- f) postupy umožňující spotřebitelům nebo dalším zainteresovaným stranám interně si stěžovat na zprostředkovatele úvěru a případně postupy pro mimosoudní vyřízení stížností a zjednávání nápravy;
- g) případnou existenci, a je-li známa, výši provizí nebo jiných finančních pobídek, které má věřitel nebo třetí osoba zprostředkovateli úvěru zaplatit za služby v souvislosti se smlouvou o úvěru. Není-li v okamžiku poskytnutí těchto informací výše známa, informuje zprostředkovatel úvěru spotřebitele, že bude skutečná částka později uvedena v ESIP.

2. Zprostředkovatelé úvěru, kteří nejsou vázanými zprostředkovateli, ale přijímají provizi od jednoho nebo více věřitelů, spotřebitele na jeho žádost informují o různých úrovních provize, kterou jim platí jednotliví věřitelé poskytující smlouvy o úvěru, jež jsou spotřebiteli nabízeny. Spotřebitel musí být informován o tom, že má právo si tyto informace vyžádat.

3. Jestliže zprostředkovatel úvěru účtuje spotřebiteli poplatek a navíc od věřitele nebo třetí osoby přijímá provizi, vysvětlí spotřebiteli, zda tato provize bude či nebude zčásti nebo v plné výši od poplatku odečtena.

4. Členské státy zajistí, aby v případě, že má spotřebitel uhradit zprostředkovateli úvěru za jeho služby poplatek, zprostředkovatel úvěru sdělil tento poplatek věřiteli pro účely výpočtu roční procentní sazby nákladů.

5. Členské státy vyžadují, aby zprostředkovatel úvěru zajistil, že jeho jmenovaný zástupce při navázání styku s jakýmkoli spotřebitelem nebo před obchodováním s ním kromě informací povinně uváděných podle tohoto článku sdělí, v jaké funkci jedná a kterého zprostředkovatele úvěru zastupuje.

Článek 16

Náležitě vysvětlení

1. Členské státy zajistí, aby věřitelé a tam, kde je to relevantní, zprostředkovatelé úvěru nebo jmenovaní zástupci poskytli spotřebiteli náležitě vysvětlení týkající se navrhovaných smluv o úvěru a jakýchkoli doplňkových služeb, aby byl schopen posoudit, zda navrhované smlouvy o úvěru a doplňkové služby vyhovují jeho potřebám a finanční situaci.

Toto vysvětlení obsahuje zejména, jsou-li relevantní,

- a) předmluvní informace, které mají být poskytnuty podle
 - i) článku 14 v případě věřitelů,
 - ii) článků 14 a 15 v případě zprostředkovatelů úvěru nebo jmenovaných zástupců;
- b) základní rysy navržených produktů;
- c) konkrétní důsledky, které mohou mít nabízené produkty pro spotřebitele, včetně důsledků prodloužení spotřebitele při splácení, a
- d) jsou-li se smlouvou o úvěru spojeny doplňkové služby, zda lze jednotlivé složky balíčku samostatně ukončit a jaké důsledky by to pro spotřebitele mělo.

2. Členské státy mohou upravit způsob a rozsah poskytování vysvětlení podle odstavce 1, jakož i to, kdo je poskytuje, podle konkrétních okolností souvisejících se situací, ve které je smlouva o úvěru nabízena, komu je nabízena a jaký druh úvěru je nabízen.

KAPITOLA 5

ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBA NÁKLADŮ

Článek 17

Výpočet roční procentní sazby nákladů

1. Roční procentní sazba nákladů se vypočítá podle matematického vzorce uvedeného v příloze I.

2. Náklady na otevření a vedení zvláštního účtu, na používání platebních prostředků pro operace a čerpání na tomto účtu a další náklady spojené s platebními operacemi se zahrnou do celkových nákladů úvěru pro spotřebitele, jestliže je otevření nebo vedení účtu povinné pro získání úvěru nebo pro jeho získání za nabízených podmínek.

3. Výpočet roční procentní sazby nákladů je založen na předpokladu, že smlouva o úvěru zůstane platná po dohodnutou dobu a že věřitel a spotřebitel splní závazky podle podmínek a ve lhůtách stanovených ve smlouvě o úvěru.

4. V případě smluv o úvěru obsahujících ustanovení umožňující změny výpůjční úrokové sazby a případně poplatků, které jsou zahrnuty do roční procentní sazby nákladů, avšak nelze je v době výpočtu číselně vyjádřit, se roční procentní sazba nákladů počítá s využitím předpokladu, že výpůjční úroková sazba a další poplatky zůstanou pevné ve vztahu k úrovni stanovené při uzavření smlouvy.

5. V případě smluv o úvěru, u nichž je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba na počáteční období alespoň pěti let, na jehož konci se sjednává nová pevná výpůjční úroková sazba na další významně dlouhé období, zahrnuje výpočet doplňkové, ilustrativní roční procentní sazby nákladů uváděné v ESIP pouze počáteční období s pevnou sazbou a vychází z předpokladu, že na konci období s pevnou výpůjční úrokovou sazbou je zbyváající jistina splacena.

6. Umožňuje-li smlouva o úvěru změny ve výpůjční úrokové sazbě, členské státy zajistí, aby byl spotřebitel přinejmenším prostřednictvím ESIP informován o možných důsledcích těchto změn pro splatné částky a pro roční procentní sazbu nákladů. Za tímto účelem se spotřebiteli poskytne doplňková roční procentní sazba nákladů, která ilustruje možná rizika související s významným zvýšením výpůjční úrokové sazby. Není-li pro výpůjční úrokovou sazbu stanovena horní hranice, musí být tato informace doprovázena upozorněním zdůrazňujícím, že se celkové náklady úvěru pro spotřebitele vyjádřené roční procentní sazbou nákladů mohou změnit. Toto ustanovení se nepoužije na smlouvy o úvěru, u nichž je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba na počáteční období alespoň pěti let, na jehož konci se sjednává nová pevná výpůjční úroková sazba na další významně dlouhé období, pro které se v ESIP stanoví doplňková, ilustrativní roční procentní sazba nákladů.

7. Kde je to relevantní, použijí se při výpočtu roční procentní sazby nákladů dodatečné předpoklady uvedené v příloze I.

8. Komise je zmocněna k přijímání aktů v přenesené pravomoci v souladu s článkem 40 za účelem změn poznámek nebo aktualizace předpokladů používaných k výpočtu roční procentní sazby nákladů podle přílohy I, zejména pokud poznámky nebo předpoklady stanovené v tomto článku a v příloze I nepostačují k výpočtu roční procentní sazby nákladů jednotným způsobem nebo již nevyhovují obchodní situaci na trhu.

KAPITOLA 6

POSOUZENÍ ÚVĚRUSCHOPNOSTI

Článek 18

Povinnost posoudit úvěruschopnost spotřebitele

1. Členské státy zajistí, aby před uzavřením smlouvy o úvěru věřitel důkladně posoudil úvěruschopnost spotřebitele. Při tomto posuzování se náležitě zohlední faktory, které jsou relevantní pro ověření pravděpodobnosti, že spotřebitel své závazky ze smlouvy o úvěru splní.

2. Členské státy zajistí, aby byly stanoveny, dokumentovány a zachovávány postupy a informace, na nichž se toto posouzení zakládá.

3. Při posuzování úvěruschopnosti však nelze spoléhat převážně na to, že hodnota nemovitosti určené k bydlení převyšuje výši úvěru, nebo na předpoklad, že její hodnota vzroste, není-li účelem smlouvy o úvěru výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti určené k bydlení.

4. Členské státy zajistí, aby v případě, že věřitel smlouvu o úvěru se spotřebitelem uzavře, nemohl následně tuto smlouvu zrušit nebo změnit v neprospěch spotřebitele z toho důvodu, že posouzení úvěruschopnosti bylo provedeno nesprávně. Tento odstavec se nepoužije, pokud se prokáže, že spotřebitel vědomě neposkytl informace ve smyslu článku 20 nebo že poskytl informace nepravdivé.

5. Členské státy zajistí, aby

- a) věřitel dal spotřebiteli úvěr k dispozici pouze tehdy, pokud výsledek posouzení úvěruschopnosti napovídá, že závazky ze smlouvy o úvěru budou pravděpodobně splaceny tak, jak smlouva požaduje;
- b) věřitel spotřebitele předem informoval v souladu s článkem 10 směrnice 95/46/ES o tom, že bude vyhledávat v databázi;
- c) v případě zamítnutí žádosti o úvěr věřitel spotřebitele neprodleně informoval o tomto zamítnutí, a pokud uvedené rozhodnutí vychází z automatizovaného zpracování údajů, i o této skutečnosti. Pokud je zamítnutí založeno na výsledcích vyhledávání v databázi, věřitel spotřebitele rovněž informuje o výsledcích tohoto vyhledávání a sdělí mu údaje o použité databázi.

6. Členské státy zajistí, aby po uzavření smlouvy o úvěru byla před jakýmkoli významným zvýšením celkové výše úvěru

úvěruschopnost spotřebitele znovu posouzena na základě aktuálních informací, nebyl-li tento dodatečný úvěr předpokládán a zahrnut v původním posouzení úvěruschopnosti.

7. Tímto článkem není dotčena směrnice 95/46/ES.

Článek 19

Oceňování nemovitostí

1. Členské státy zajistí, aby byly na jejich území vytvořeny spolehlivé standardy oceňování nemovitostí určených k bydlení pro účely poskytování hypotečních úvěrů. Členské státy vyžadují, aby věřitelé zajistili používání uvedených standardů, jestliže ocenění nemovitosti provádějí sami, nebo aby podnikli přiměřené kroky k zajištění toho, že uvedené standardy budou použity, provádí-li ocenění třetí osoba. Jsou-li regulací nezávislých odhadců provádějících oceňování nemovitostí pověřeny vnitrostátní orgány, zajistí, aby tito odhadci dodržovali platná vnitrostátní pravidla.

2. Členské státy zajistí, aby interní i externí odhadci provádějící oceňování nemovitostí byli odborně způsobilí a dostatečně nezávislí na procesu poskytování úvěru, a mohli tak poskytnout nestranné a objektivní ocenění, které musí být zdokumentováno na trvalém nosiči a jehož záznam musí věřitel uchovávat.

Článek 20

Poskytování informací o spotřebiteli a jejich ověřování

1. Posouzení úvěruschopnosti podle článku 18 se provádí na základě nezbytných, dostačujících a přiměřených informací o příjmech a výdajích spotřebitele a o jeho dalších finančních a ekonomických poměrech. Věřitel tyto informace získá z relevantních vnitřních či vnějších zdrojů, mimo jiné i od spotřebitele, a to včetně informací poskytnutých zprostředkovateli úvěru nebo jmenovanému zástupci v průběhu procesu žádání o úvěr. Tyto informace musí být náležitě ověřeny, mimo jiné v případě nutnosti také použitím nezávisle ověřitelné dokumentace.

2. Členské státy zajistí, aby zprostředkovatelé úvěru nebo jmenovaní zástupci správně předkládali nezbytné informace získané od spotřebitele příslušnému věřiteli, a umožnili mu tak posouzení úvěruschopnosti provést.

3. Členské státy zajistí, aby věřitelé v předmluvní fázi jasně a přímo stanovili nutné informace a nezávisle ověřitelné důkazy, které musí spotřebitel poskytnout, a lhůty, v nichž tak musí učinit. Tato žádost o informace musí být přiměřená a omezit se na to, co je nezbytné k řádnému posouzení úvěruschopnosti. Členské státy věřitelům povolí žádat o vysvětlení informací obdržených v reakci na uvedenou žádost, je-li to k posouzení úvěruschopnosti nezbytné.

Členské státy nedovolí, aby věřitel smluvní vztah ze smlouvy o úvěru ukončil z toho důvodu, že informace poskytnuté spotřebitelem před jejím uzavřením byly neúplné.

Druhý pododstavec členským státním nebrání v tom, aby věřiteli povolily smluvní vztah ze smlouvy o úvěru ukončit, pokud se prokáže, že spotřebitel informace vědomě neposkytl nebo poskytl informace nepravdivé.

4. Členské státy disponují opatřeními k zajištění toho, aby si spotřebitelé byli vědomi nutnosti poskytnout v reakci na žádost podle odst. 3 prvního pododstavce pravdivé informace a aby tyto informace byly úplné v míře, v jaké je to pro řádné posouzení úvěruschopnosti nezbytné. Věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce spotřebitele upozorní, že nebude-li věřitel schopen posouzení úvěruschopnosti provést, protože se spotřebitel rozhodne neposkytnout k tomu nezbytné informace či ověření, není možné úvěr poskytnout. Toto upozornění lze poskytnout ve standardizované formě.

5. Tímto článkem není dotčena směrnice 95/46/ES, zejména její článek 6.

KAPITOLA 7

PŘÍSTUP K DATABÁZÍM

Článek 21

Přístup k databázím

1. Každý členský stát zajistí pro všechny věřitele ze všech členských států přístup k databázím používaným v daném členském státě k posuzování úvěruschopnosti spotřebitelů a za výhradním účelem kontroly plnění jejich úvěrových závazků po dobu trvání smlouvy o úvěru. Podmínky přístupu musí být nediskriminační.

2. Odstavec 1 se použije na databáze spravované soukromými úvěrovými kancelářemi nebo agenturami, jež referují o úvěrech, i na veřejné registry.

3. Tímto článkem není dotčena směrnice 95/46/ES.

KAPITOLA 8

PORADENSKÉ SLUŽBY

Článek 22

Standardy poradenských služeb

1. Členské státy zajistí, aby věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce výslovně informoval spotřebitele v rámci dané transakce, zda spotřebiteli jsou nebo mohou být poskytovány poradenské služby.

2. Členské státy zajistí, aby před poskytnutím poradenských služeb nebo případně před uzavřením smlouvy o poskytnutí poradenských služeb poskytl věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce spotřebiteli na papíře nebo jiném trvalém nosiči tyto informace:

a) zda bude doporučení vycházet ze zvážení pouze vlastní řady produktů v souladu s odst. 3 písm. b) nebo širokého spektra produktů z celého trhu v souladu s odst. 3 písm. c), tak aby spotřebitel porozuměl tomu, na jakém základě je doporučení učiněno;

b) výši případných poplatků, které má spotřebitel za poskytnutí poradenských služeb uhradit, nebo ji pokud v okamžiku poskytnutí informací nelze zjistit, způsob jejího výpočtu.

Informace uvedené v prvním pododstavci písm. a) a b) mohou být spotřebiteli poskytnuty formou doplňujících předsmulvních informací.

3. Jsou-li spotřebitelům poskytovány poradenské služby, členské státy vedle požadavků stanovených v člácích 7 a 9 zajistí, aby

a) věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce získal nezbytné informace o osobní a finanční situaci spotřebitele, jeho preferencích a cílech, a mohl mu tak doporučit vhodné smlouvy o úvěru. Toto posouzení musí vycházet z informací, které jsou v daném okamžiku aktuální, a musí zohlednit přiměřené předpoklady ohledně rizik pro situaci spotřebitele po celou dobu trvání navrhované smlouvy o úvěru;

b) věřitel, vázaný zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce vázaného zprostředkovatele úvěru zvážil dostatečně velký počet smluv o úvěru ve své nabídce produktů a doporučil z ní jednu nebo několik smluv o úvěru vhodných s ohledem na potřeby a finanční a osobní situaci spotřebitele;

c) zprostředkovatel úvěru, který není vázaným zprostředkovatelem, nebo jmenovaný zástupce zprostředkovatele úvěru, který není vázaným zprostředkovatelem, zvážil dostatečně velký počet smluv o úvěru, které jsou k dispozici na trhu, a doporučil z nich jednu nebo několik smluv o úvěru vhodných s ohledem na potřeby a finanční a osobní situaci spotřebitele;

d) věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce jednal v nejlepším zájmu spotřebitele tím, že

i) se informuje o potřebách a situaci spotřebitele a

ii) doporučí vhodné smlouvy o úvěru v souladu s písmeny a), b) a c) a

e) věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce poskytl spotřebiteli záznam svého doporučení v papírové podobě nebo na jiném trvalém nosiči.

4. Členské státy mohou zakázat používání výrazů „poradenství“, „poradce“ nebo obdobných výrazů, jestliže spotřebitelům poskytuje poradenské služby věřitel, vázaný zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce vázaného zprostředkovatele úvěru.

Pokud členské státy používání výrazů „poradenství“ a „poradce“ nezakáží, uloží pro používání slovních spojení „nezávislé poradenství“ nebo „nezávislý poradce“ věřitelem, zprostředkovatelem úvěru nebo jmenovaným zástupcem poskytujícím poradenské služby tyto podmínky:

a) věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce musí zvážit dostatečně velký počet smluv o úvěru, které jsou k dispozici na trhu, a

b) věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce nesmí být za tyto poradenské služby odměňován jedním nebo více věřiteli.

Druhý pododstavec písm. b) se použije, pouze pokud je zvažován menší počet věřitelů než většina na trhu.

Členské státy mohou pro používání slovních spojení „nezávislé poradenství“ nebo „nezávislý poradce“ věřitelem, zprostředkovatelem úvěru nebo jmenovaným zástupcem stanovit přísnější požadavky, včetně zákazu odměňování věřitelem.

5. Členské státy mohou stanovit, že věřitel, zprostředkovatel úvěru a jmenovaný zástupce má povinnost spotřebitele varovat, pokud z určité smlouvy o úvěru může pro spotřebitele vzhledem k jeho finanční situaci vyplývat specifické riziko.

6. Členské státy zajistí, aby poradenské služby poskytovali pouze věřitelé, zprostředkovatelé úvěru nebo jmenovaní zástupci.

Členské státy mohou rozhodnout, že první pododstavec nepoužijí u osob

a) vykonávajících činnosti při zprostředkování úvěru uvedené v čl. 4 bodě 5 nebo poskytujících poradenské služby, pokud je vykonávají nebo poskytují příležitostně v rámci určité profesionální činnosti, jež se řídí právními nebo správními předpisy nebo etickým kodexem pro danou profesi, které výkon těchto činností nebo poskytování těchto služeb nevyklučují;

b) poskytujících poradenské služby v rámci řízení stávajícího dluhu, které jsou konkurzními správci, pokud se daná činnost řídí právními nebo správními předpisy, nebo veřejné či dobrovolnické služby dluhového poradenství, které nejsou provozovány na komerčním základě, nebo

c) poskytujících poradenské služby, které nejsou věřitelem, zprostředkovatelem úvěru ani jmenovaným zástupcem, pokud těmto osobám udělil oprávnění k činnosti a dohlídí na ně příslušný orgán v souladu s požadavky na zprostředkovatele úvěru podle této směrnice.

Osoby požívající výjimky podle druhého pododstavce nemají právo podle čl. 32 odst. 1 poskytovat služby na celém území Unie.

7. Tímto článkem není dotčen článek 16 ani pravomoc členských států zajistit, aby měli spotřebitelé k dispozici služby, které jim pomohou porozumět svým finančním potřebám i tomu, jakými druhy produktů lze pravděpodobně těmto potřebám vyhovět.

KAPITOLA 9

ÚVĚRY V CIZÍ MĚNĚ A ÚVĚRY S POHYBLIVOU ÚROKOVOU SAZBOU

Článek 23

Úvěry v cizí měně

1. Členské státy zajistí, aby v případech, kdy se smlouva o úvěru týká úvěru v cizí měně, existoval v okamžiku jejího uzavření vhodný právní rámec, jenž přinejmenším zajistí, že

a) spotřebitel má právo za stanovených podmínek změnit měnu, v níž je podle smlouvy o úvěru poskytnut nebo vyjádřen úvěr, na jinou měnu nebo

b) existují jiné mechanismy k omezení kurzového rizika, jemuž je spotřebitel na základě smlouvy o úvěru vystaven.

2. Jinou měnou ve smyslu odst. 1 písm. a) je buď

- a) měna, ve které má spotřebitel primárně příjem nebo ve které drží aktiva, z nichž má být úvěr splácen, jak bylo uvedeno v době, kdy bylo provedeno nejaktuálnější posouzení úvěruschopnosti ve vztahu ke smlouvě o úvěru, nebo
- b) měna členského státu, v němž spotřebitel buď měl bydliště v okamžiku uzavření smlouvy o úvěru, nebo má bydliště v současnosti.

Členské státy mohou upřesnit, zda má spotřebitel k dispozici obě možnosti uvedené v prvním pododstavci písm. a) a b), nebo jen jednu z nich, nebo mohou ponechat na věřiteli, aby určil, zda má spotřebitel k dispozici obě možnosti uvedené v prvním pododstavci písm. a) a b), nebo jen jednu z nich.

3. Má-li spotřebitel právo v souladu s odst. 1 písm. a) změnit měnu, v níž je podle smlouvy o úvěru poskytnut nebo vyjádřen úvěr, na jinou měnu, členské státy zajistí, aby směnným kurzem pro tuto změnu byl tržní směnný kurz platný v den žádosti o změnu měny, není-li ve smlouvě o úvěru stanoveno jinak.

4. Členské státy zajistí, aby v případě úvěru v cizí měně věřitel dotyčného spotřebitele pravidelně v papírové podobě nebo na jiném trvalém nosiči upozorňoval přinejmenším tehdy, jestliže se hodnota celkové částky splatné spotřebitelem, kterou zbývá splatit, nebo pravidelných splátek odchýlí o více než 20 % od hodnoty vypočtené za použití směnného kurzu mezi měnou smlouvy o úvěru a měnou příslušného členského státu platného v okamžiku uzavření smlouvy o úvěru. V tomto upozornění musí být spotřebitel informován o zvýšení celkové částky splatné spotřebitelem, o případném právu na změnu měny a o podmínkách, za jakých lze změnu měny provést, a musí mu být vysvětleny veškeré další použitelné mechanismy k omezení kurzového rizika, jemuž je vystaven.

5. Členské státy mohou dále upravit úvěry v cizí měně, není-li taková právní úprava uplatňována se zpětnou působností.

6. O mechanismech použitelných podle tohoto článku musí být spotřebitel informován v ESIP a ve smlouvě o úvěru. Není-li ve smlouvě o úvěru stanoveno omezení kurzového rizika, jemuž je spotřebitel vystaven, na fluktuaci směnného kurzu nižší než 20 %, musí tato smlouva obsahovat ilustrativní příklad dopadu 20 % fluktuace směnného kurzu.

Článek 24

Úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou

Stanoví-li smlouva o úvěru pro úvěr pohyblivou úrokovou sazbu, členské státy zajistí, aby

- a) veškeré indexy či referenční sazby používané pro výpočet výpůjční úrokové sazby byly pro strany smlouvy o úvěru i příslušné orgány jasné, dostupné, objektivní a ověřitelné a
- b) o indexech používaných pro výpočet výpůjční úrokové sazby uchovávali jejich poskytovatelé nebo věřitelé záznamy.

KAPITOLA 10

ŘÁDNÉ PLNĚNÍ SMLUV O ÚVĚRU A SOUVISEJÍCÍ PRÁVA

Článek 25

Předčasné splacení

1. Členské státy zajistí, aby měl spotřebitel právo zcela nebo zčásti splnit své závazky ze smlouvy o úvěru před jejím vypršením. V těchto případech má spotřebitel nárok na snížení celkových nákladů úvěru pro spotřebitele, jež sestává z úroku a nákladů za zbývající dobu trvání smlouvy.

2. Členské státy mohou stanovit, že výkon práva uvedeného v odstavci 1 podléhá určitým podmínkám. Tyto podmínky mohou obsahovat časová omezení spojená s uplatněním tohoto práva, rozdílné zacházení v závislosti na druhu výpůjční úrokové sazby či na okamžiku, kdy spotřebitel toto právo uplatní, nebo omezení s ohledem na okolnosti, za kterých může být právo uplatněno.

3. Členské státy mohou stanovit, že věřitel má v odůvodněných případech nárok na spravedlivé a objektivní odškodnění za případné náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru, avšak nesmí uložit spotřebiteli sankci. Odškodnění v této souvislosti nesmí převýšit finanční ztrátu věřitele. S výhradou uvedených podmínek mohou členské státy stanovit, že odškodnění nesmí přesáhnout určitou výši nebo že je povoleno pouze po určitou dobu.

4. Chce-li spotřebitel své závazky ze smlouvy o úvěru splnit před jejím vypršením, poskytne mu věřitel na papíře nebo na jiném trvalém nosiči neprodleně po obdržení žádosti informace nezbytné ke zvážení této možnosti. Tyto informace musí přinejmenším obsahovat vyčíslení toho, jaké důsledky bude pro spotřebitele mít splnění závazků před vypršením smlouvy o úvěru, a zřetelně uvést veškeré použité předpoklady. Veškeré použité předpoklady musí být přiměřené a zdůvodnitelné.

5. Pokud k předčasnému splacení dojde v době, po kterou je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba, může členský stát uplatnění práva uvedeného v odstavci 1 podmínit existencí oprávněného zájmu spotřebitele.

Článek 26

Flexibilní a spolehlivé trhy

1. Členské státy musí mít vhodné mechanismy k zajištění toho, aby byly nároky ve vztahu k zajištění věřitelem nebo jeho jménem vymahatelné. Členské státy rovněž zajistí, aby věřitelé vedli vhodné záznamy o druzích nemovitostí přijímaných jako zajištění i o souvisejících uplatňovaných zásadách poskytování hypoték.

2. Členské státy přijmou nezbytná opatření k zajištění vhodného statistického sledování trhu s nemovitostmi určenými k bydlení, a to i pro účely dohledu nad trhem, ve vhodných případech podporou rozvoje a používání konkrétních veřejných, soukromých nebo obojích cenových indexů.

Článek 27

Informace o změnách výpůjční úrokové sazby

1. Členské státy zajistí, aby věřitel spotřebitele informoval na papíře nebo na jiném trvalém nosiči o každé změně výpůjční úrokové sazby předtím, než tato změna nabude účinnosti. Informace musí zahrnovat přinejmenším výši splátek po nabytí účinnosti nové výpůjční úrokové sazby a v případě, že dochází k jejich změně, i údaje o počtu a četnosti splátek.

2. Členské státy však mohou povolit, aby se smluvní strany ve smlouvě o úvěru dohodly, že informace uvedené v odstavci 1 mají být poskytovány spotřebiteli pravidelně, jestliže je změna výpůjční úrokové sazby závislá na změně referenční sazby, nová referenční sazba je vhodným způsobem zveřejněna a informace o nové referenční sazbě jsou zpřístupněny v prostorách věřitele a společně s novou výší pravidelných splátek individuálně sděleny spotřebiteli.

3. Věřitel může i nadále spotřebitele informovat pravidelně v případech, kdy změna výpůjční úrokové sazby není závislá na změně referenční sazby, jestliže to před 20. březnem 2014 bylo povoleno vnitrostátním právem.

4. Pokud se změny výpůjční úrokové sazby stanovují prostřednictvím aukce na kapitálových trzích, a věřitel tedy nemůže spotřebitele informovat o změně předtím, než nabude účinnosti, informuje ho v papírové podobě nebo na jiném trvalém nosiči o nadcházející aukci v dostatečném předstihu před jejím konáním a naznačí, jaký dopad na výpůjční úrokovou sazbu by mohla mít.

Článek 28

Prodlení spotřebitele a realizace zástavy

1. Členské státy přijmou opatření podporující věřitele v tom, aby postupovali s přiměřenou shovívavostí, než zahájí řízení za účelem realizace zástavy.

2. Členské státy mohou vyžadovat, aby v případě, že věřitel může stanovit a uložit spotřebiteli poplatky z prodlení, nebyly tyto poplatky vyšší, než je nezbytné k náhradě nákladů, které věřiteli v důsledku selhání vznikly.

3. Členské státy mohou povolit, aby věřitelé uložili spotřebiteli v případě prodlení další poplatky. V takovém případě stanoví členské státy pro tyto poplatky horní hranici.

4. Členské státy nebrání stranám smlouvy o úvěru v tom, aby si výslovně sjednaly, že ke splacení úvěru postačuje vrácení zajištění, jeho převod nebo převod výnosů z jeho prodeje věřiteli.

5. Jestliže má cena získaná za nemovitost vliv na částku, kterou spotřebitel dluží, musí mít členské státy postupy nebo opatření umožňující, aby byla za realizovanou zástavu získána nejlepší dosažitelná cena.

Zbývá-li po realizaci zástavy nesplacený dluh, členské státy zajistí, aby byla v zájmu ochrany spotřebitelů zavedena opatření usnadňující splacení.

KAPITOLA 11

POŽADAVKY NA VÝKON ČINNOSTI ZPROSTŘEDKOVATELŮ ÚVĚRU A JMENOVANÝCH ZÁSTUPCŮ A NA DOHLED NAD NIMI

Článek 29

Udělování oprávnění k činnosti zprostředkovatelům úvěru

1. Zprostředkovatelům úvěru musí být pro výkon všech nebo některých činností při zprostředkování úvěru uvedených v čl. 4 bodě 5 nebo poskytování poradenských služeb uděleno příslušným orgánem jejich domovského členského státu řádné oprávnění. Jestliže členský stát umožňuje využívání jmenovaných zástupců podle článku 31, nevyžaduje, aby takovému jmenovanému zástupci bylo rovněž uděleno oprávnění k činnosti zprostředkovatele úvěru podle tohoto článku.

2. Členské státy zajistí, aby udělení oprávnění k činnosti zprostředkovatelů úvěru bylo vedle požadavků podle článku 9 podmíněno také splněním alespoň těchto profesních požadavků:

- a) Zprostředkovatelé úvěru musí mít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání na územích, kde nabízejí služby, nebo jinou srovnatelnou záruku splnění závazku z porušení povinné péče při výkonu povolání. V případě vázaných zprostředkovatelů úvěru však může domovský členský stát stanovit, že toto pojištění nebo srovnatelnou záruku může poskytnout věřitel, jehož jménem je daný zprostředkovatel úvěru oprávněn jednat.

Na Komisi je přenesena pravomoc přijímat, a pokud je to nezbytné, měnit regulační technické normy, jež stanoví minimální peněžní částku pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky podle prvního pododstavce tohoto písmene. Tyto regulační technické normy se přijímají v souladu s články 10 až 14 nařízení (EU) č. 1093/2010.

Evropský orgán pro bankovníctví vypracuje návrhy regulačních technických norem s cílem stanovit minimální peněžní částku pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky podle prvního pododstavce tohoto písmene a předloží je Komisi do 21. září 2014. Evropský orgán pro bankovníctví přezkoumá, a pokud to bude nezbytné, vypracuje návrhy regulačních technických norem pozměňující minimální peněžní částku pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky podle prvního pododstavce tohoto písmene a předloží je Komisi poprvé do 21. března 2018 a následně každé dva roky.

- b) Fyzická osoba zřízená jako zprostředkovatel úvěru, členové představenstva či správní rady zprostředkovatele úvěru zřízeného jako právnická osoba a fyzické osoby s rovnocennými úkoly u zprostředkovatele úvěru, který je právnickou osobou, ale nemá představenstvo či správní radu, musí mít dobrou pověst. Minimálně nesmějí mít záznam v trestním rejstříku nebo jiném vnitrostátním ekvivalentu, pokud jde o závažné majetkové trestné činy nebo činy související s činností ve finančnictví, a nesměli se v minulosti dostat do úpadku, ledaže byli rehabilitováni v souladu s vnitrostátním právem.
- c) Fyzická osoba zřízená jako zprostředkovatel úvěru, členové představenstva či správní rady zprostředkovatele úvěru zřízeného jako právnická osoba a fyzické osoby s rovnocennými úkoly u zprostředkovatele úvěru, který je právnickou osobou, ale nemá představenstvo či správní radu, musí mít příslušnou úroveň znalostí a odborné způsobilosti v oblasti smluv o úvěru. Příslušnou úroveň znalostí a odborné způsobilosti stanoví domovský členský stát v souladu se zásadami stanovenými v příloze III.

3. Členské státy zajistí zveřejnění kritérií, která stanovily pro zprostředkovatele úvěru nebo pracovníky věřitele ke splnění požadavků na jejich odbornou způsobilost.

4. Členské státy zajistí, aby byli všichni zprostředkovatelé úvěru s oprávněním k činnosti zapsáni do registru vedeného u příslušného orgánu jejich domovského členského státu bez ohledu na to, zda jsou zřízeni jako fyzické či právnické osoby. Členské státy zajistí, aby byl registr zprostředkovatelů úvěru průběžně aktualizován a byl veřejně přístupný on-line.

Registr zprostředkovatelů úvěru musí obsahovat alespoň tyto informace:

- a) jména osob ve vedení, které odpovídají za zprostředkování. Členské státy mohou rovněž vyžadovat registraci všech fyzických osob, které v podniku, jenž vykonává činnost zprostředkování úvěrů, přicházejí do styku s klienty;
- b) členské státy, kde zprostředkovatel úvěru podniká na základě pravidel pro svobodu usazování nebo volný pohyb služeb, o nichž zprostředkovatel úvěru informoval příslušný orgán domovského členského státu v souladu s čl. 32 odst. 3;
- c) zda je zprostředkovatel úvěru vázaným zprostředkovatelem úvěru, či nikoli.

Členské státy, které se rozhodnou využít možnosti podle článku 30, zajistí, aby byl v registru uveden věřitel, jehož jménem vázaný zprostředkovatel úvěru jedná.

Členské státy, které se rozhodnou využít možnosti podle článku 31, zajistí, aby byl v registru uveden zprostředkovatel úvěru nebo v případě jmenovaného zástupce vázaného zprostředkovatele úvěru věřitel, jehož jménem jmenovaný zástupce jedná.

5. Členské státy zajistí, aby se

- a) ústředí každého zprostředkovatele úvěru, který je právnickou osobou, nacházelo v témže členském státě jako jeho sídlo, pokud podle vnitrostátního práva sídlo má;
- b) ústředí každého zprostředkovatele úvěru, který není právnickou osobou, nebo každého zprostředkovatele úvěru, který je právnickou osobou, ale podle vnitrostátních právních předpisů dotyčného státu nemá sídlo, nacházelo v členském státě, v němž skutečně vykonává svou hlavní činnost.

6. Každý členský stát zřídí jediné informační místo umožňující rychlý a snadný přístup veřejnosti k informacím ve vnitrostátním registru, který se sestavuje elektronicky a průběžně aktualizuje. Tato informační místa rovněž poskytují identifikační údaje příslušným orgánům každého členského státu.

Evropský orgán pro bankovníctví na svých internetových stránkách zveřejní hypertextové či jiné odkazy na toto informační místo.

7. Domovský členský stát zajistí, aby všichni zprostředkovatelé úvěru a jmenovaní zástupci, kteří mají oprávnění k činnosti, neustále splňovali požadavky uvedené v odstavci 2. Tímto odstavcem nejsou dotčeny články 30 a 31.

8. Členské státy se mohou rozhodnout neuplatňovat tento článek na osoby vykonávající činnosti při zprostředkování úvěru uvedené v čl. 4 bodě 5, pokud je vykonávají příležitostně v rámci určité profesionální činnosti, jež se řídí právními nebo správními předpisy nebo etickým kodexem pro danou profesi, které výkon těchto činností nevylučují.

9. Tento článek se nevztahuje na úvěrové instituce povolené v souladu se směrnicí 2013/36/EU ani na jiné finanční instituce, které podle vnitrostátního práva podléhají rovnocennému povolovacímu a dohledovému režimu.

Článek 30

Zprostředkovatelé úvěru vázaní k jedinému věřiteli

1. Aniž je dotčen čl. 31 odst. 1, mohou členské státy povolit, aby příslušné orgány udělily oprávnění k činnosti vázanému zprostředkovateli úvěru uvedenému v čl. 4 bodě 7 písm. a) prostřednictvím věřitele, jehož jménem tento vázaný zprostředkovatel úvěru výhradně jedná.

V těchto případech zůstává věřitel nadále plně a bezpodmínečně odpovědný za jakékoli jednání či opomenutí vázaného zprostředkovatele úvěru, který jedná jeho jménem v oblastech upravených touto směrnicí. Členské státy od věřitele vyžadují zajištění toho, aby tento vázaný zprostředkovatel úvěru splňoval alespoň profesní požadavky stanovené v čl. 29 odst. 2.

2. Aniž je dotčen článek 34, sledují věřitelé činnost vázaného zprostředkovatele úvěru uvedeného v čl. 4 bodu 7 písm. a) za účelem zajištění toho, aby tento zprostředkovatel nadále dodržoval tuto směrnici. Věřitel zejména odpovídá za sledování toho, zda vázaný zprostředkovatel úvěru a jeho pracovníci dodržují požadavky na znalosti a odbornou způsobilost.

Článek 31

Jmenování zástupci

1. Členské státy mohou rozhodnout, že umožní zprostředkovateli úvěru ustanovit jmenované zástupce.

Ustanoví-li jmenovaného zástupce vázaný zprostředkovatel úvěru uvedený v čl. 4 bodu 7 písm. a), zůstává věřitel nadále plně a bezpodmínečně odpovědný za jakékoli jednání či opomenutí jmenovaného zástupce, který jedná jménem tohoto vázaného zprostředkovatele úvěru v oblastech upravených touto směrnicí. V jiných případech zůstává plně a bezpodmínečně odpovědný za jakékoli jednání či opomenutí jmenovaného zástupce, který jedná jeho jménem v oblastech upravených touto směrnicí, zprostředkovatel úvěru.

2. Zprostředkovatel úvěru zajistí, aby jeho jmenovaný zástupce splňoval alespoň požadavky stanovené v čl. 29 odst. 2. Domovský členský stát však může stanovit, že pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelnou zárukou může poskytnout zprostředkovatel úvěru, jehož jménem je daný jmenovaný zástupce oprávněn jednat.

3. Aniž je dotčen článek 34, sleduje zprostředkovatel úvěru činnost svého jmenovaného zástupce za účelem zajištění plného dodržování této směrnice. Zprostředkovatel úvěru zejména odpovídá za sledování toho, zda jmenovaný zástupce a jeho pracovníci dodržují požadavky na znalosti a odbornou způsobilost.

4. Členské státy, které rozhodnou, že umožní zprostředkovateli úvěru ustanovit jmenované zástupce, zřídí veřejný registr obsahující alespoň informace uvedené v čl. 29 odst. 4. Jmenovaní zástupci se zapisují do veřejného registru v členském státě, v němž jsou usazeni. Registr se pravidelně aktualizuje. Je veřejně přístupný on-line.

Článek 32

Svoboda usazování a volný pohyb služeb zprostředkovatelů úvěru

1. Oprávnění k činnosti zprostředkovatele úvěru stanovené v čl. 29 odst. 1 vydané příslušným orgánem jeho domovského členského státu platí pro celé území Unie, aniž se vyžaduje udělení dalšího oprávnění příslušnými orgány hostitelských členských států pro výkon činnosti a poskytování služeb, na které se vztahuje oprávnění, pokud se původní oprávnění týká činností, které zprostředkovatel úvěru hodlá vykonávat v hostitelských členských státech. Zprostředkovatel úvěru však nesmí poskytovat své služby v souvislosti se smlouvami o úvěru nabízenými neúvěrovými institucemi spotřebitelům v členském státě, v němž takovéto neúvěrové instituce nesmějí působit.

2. Jmenování zástupci zapsaní do veřejného registru v členských státech využívajících možnosti podle článku 31 nesmějí vykonávat některé nebo všechny činnosti při zprostředkování úvěru stanovené v čl. 4 bodě 5 ani poskytovat poradenské služby v členských státech, v nichž takovíto jmenování zástupci nesmějí působit.

3. Každý zprostředkovatel úvěru s oprávněním k činnosti, který má v úmyslu poprvé vykonávat činnost v jednom nebo několika členských státech na základě volného pohybu služeb nebo při založení pobočky, informuje příslušné orgány svého domovského členského státu.

Do jednoho měsíce poté oznámí tyto příslušné orgány příslušným orgánům dotčených hostitelských členských států úmysl zprostředkovatele úvěru a současně o tomto oznámení vyrozumí dotčeného zprostředkovatele úvěru. Příslušné orgány domovského členského státu oznámí příslušným orgánům dotčených hostitelských členských států věřitele, k nimž je zprostředkovatel úvěru vázán, zda věřitelé nesou plnou a bezpodmínečnou odpovědnost za jeho činnost. Hostitelský členský stát informace od domovského členského státu použije k zadání potřebných údajů do svého registru.

Zprostředkovatel úvěru může zahájit činnost jeden měsíc po dni, kdy byl příslušnými orgány domovského členského státu vyrozuměn o oznámení uvedeném v druhém pododstavci.

4. Předtím, než pobočka zprostředkovatele úvěru zahájí činnost, nebo do dvou měsíců od obdržení oznámení podle odst. 3 druhého pododstavce se příslušné orgány hostitelského členského státu připraví na dohled nad zprostředkovatelem úvěru v souladu s článkem 34 a v případě potřeby mu sdělí podmínky, za kterých má být tato činnost v oblastech neharmonizovaných právem Unie v hostitelském členském státě vykonávána.

Článek 33

Odnětí oprávnění k činnosti zprostředkovatelů úvěru

1. Oprávnění k činnosti udělené v souladu s článkem 29 může příslušný orgán domovského členského státu zprostředkovateli úvěru odejmout, jestliže zprostředkovatel úvěru

a) se oprávnění k činnosti výslovně vzdá nebo jestliže v předchozích šesti měsících nevykonával činnosti při zprostředkování úvěru uvedené v čl. 4 bodě 5 ani neposkytoval poradenské služby, pokud dotčený členský stát nestanoví, že v těchto případech se oprávnění k činnosti zrušuje;

b) získal oprávnění k činnosti na základě nepravdivých či zavádějících prohlášení nebo jinými nedovolenými prostředky;

c) již nesplňuje požadavky, za nichž bylo oprávnění k činnosti uděleno;

d) se dostane do situace, pro kterou vnitrostátní právo stanoví odnětí oprávnění k činnosti v souvislosti se záležitostmi mimo oblast působnosti této směrnice;

e) vážně nebo systematicky porušuje předpisy přijaté na základě této směrnice, které upravují podmínky výkonu činnosti zprostředkovatelů úvěru.

2. Jestliže příslušný orgán domovského členského státu zprostředkovateli úvěru odejme oprávnění k činnosti, vyrozumí o tom vhodnými prostředky co nejdříve a nejpozději do 14 dnů příslušné orgány hostitelských členských států.

3. Členské státy zajistí, aby zprostředkovatelé úvěru, kterým bylo oprávnění k činnosti odňato, byli bez zbytečného odkladu vymazáni z registru.

Článek 34

Dohled nad zprostředkovateli úvěru a jmenovanými zástupci

1. Členské státy zajistí, aby výkon činnosti zprostředkovatelů úvěru podléhal dohledu příslušných orgánů domovského členského státu.

Domovské členské státy zajistí, aby vázaný zprostředkovatel úvěru podléhal dohledu přímo nebo v rámci dohledu nad věřitelem, jehož jménem jedná, je-li tímto věřitelem úvěrová instituce povolená v souladu se směrnicí 2013/36/EU nebo jiná finanční instituce, která podle vnitrostátního práva podléhá rovnocennému povolovacímu a dohledovému režimu. Poskytuje-li však vázaný zprostředkovatel úvěru služby v jiném členském státě než domovském, podléhá dohledu přímo.

Domovské členské státy, které umožňují zprostředkovatelům úvěru jmenovat zástupce podle článku 31, zajistí, aby takový jmenovaný zástupce podléhal dohledu přímo nebo v rámci dohledu nad zprostředkovatelem úvěru, jehož jménem jedná.

2. Příslušné orgány členských států, kde má zprostředkovatel úvěru pobočku, zajišťují, aby byly služby poskytované zprostředkovatelem úvěru na daném území v souladu s povinnostmi stanovenými v čl. 7 odst. 1, v člincích 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 a 39 a v předpisech přijatých na jejich základě.

Jestliže příslušné orgány hostitelského členského státu zjistí, že zprostředkovatel úvěru s pobočkou na daném území porušuje předpisy přijaté v daném členském státě na základě čl. 7 odst. 1 a článků 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 a 39, musí vyžadovat, aby dotyčný zprostředkovatel úvěru tuto protiprávní situaci ukončil.

Pokud dotyčný zprostředkovatel úvěru nepodnikne potřebné kroky, přijmou příslušné orgány hostitelského členského státu veškerá vhodná opatření, aby zajistily, že dotyčný zprostředkovatel úvěru uvedenou protiprávní situaci ukončí. Povahu těchto opatření sdělí příslušným orgánům domovského členského státu.

Pokud i přes opatření přijatá hostitelským členským státem zprostředkovatel úvěru nadále porušuje předpisy uvedené v prvním pododstavci platné v hostitelském členském státě, může tento hostitelský členský stát poté, co uvědomí příslušné orgány domovského členského státu, přijmout vhodná opatření k tomu, aby zabránil dalšímu protiprávnímu jednání nebo za ně uložil sankce, a pokud je to nutné, aby zabránil zprostředkovateli úvěru zahajovat na jeho území další transakce. Komise je o veškerých těchto opatřeních bez zbytečného odkladu informována.

Pokud s těmito opatřeními hostitelského členského státu příslušný orgán domovského členského státu nesouhlasí, může záležitost postoupit Evropskému orgánu pro bankovníctví a požádat ho o pomoc v souladu s článkem 19 nařízení (EU) č. 1093/2010. V takovém případě může Evropský orgán pro bankovníctví postupovat v souladu s pravomocemi, které mu byly uvedeným článkem svěřeny.

3. Příslušné orgány členských států, kde se pobočka nachází, mají právo prověřovat opatření přijatá pobočkou a požadovat změny, které jsou nezbytně nutné k tomu, aby splnila své povinnosti podle odstavce 2 a aby mohl příslušný orgán domovského členského státu vynucovat dodržování povinností podle čl. 7 odst. 2, 3 a 4 a předpisů přijatých na jejich základě v souvislosti se službami poskytovanými pobočkou.

4. Pokud má příslušný orgán hostitelského členského státu jasné a prokazatelné důvody učinit závěr, že zprostředkovatel úvěru činný na jeho území v rámci volného pohybu služeb porušuje povinnosti vyplývající z předpisů přijatých na základě této směrnice nebo že zprostředkovatel úvěru, který má na jeho území pobočku, porušuje povinnosti vyplývající z předpisů přijatých na základě této směrnice jiné než uvedené v odstavci 2, postoupí tato zjištění příslušnému orgánu domovského členského státu, jenž učiní vhodná opatření.

Pokud příslušný orgán domovského členského státu nepřijme žádná opatření do jednoho měsíce od obdržení těchto zjištění nebo pokud dotyčný zprostředkovatel úvěru i přes opatření přijatá příslušným orgánem domovského členského státu

i nadále jedná způsobem, který jasně poškozuje zájmy spotřebitelů hostitelského členského státu nebo řádné fungování trhů, příslušný orgán hostitelského členského státu

a) informuje příslušný orgán domovského členského státu a poté přijme veškerá vhodná odpovídající opatření nutná k ochraně spotřebitelů a k zajištění řádného fungování trhů včetně toho, že zabrání zprostředkovateli úvěru poškozujícímu zájmy spotřebitelů nebo řádné fungování trhů, aby na jeho území zahajoval další transakce. Komise a Evropský orgán pro bankovníctví jsou o těchto opatřeních bez zbytečného odkladu informovány;

b) může záležitost postoupit Evropskému orgánu pro bankovníctví a požádat ho o pomoc v souladu s článkem 19 nařízení (EU) č. 1093/2010. V takovém případě může Evropský orgán pro bankovníctví postupovat v souladu s pravomocemi, které mu byly uvedeným článkem svěřeny.

5. Každý členský stát zajistí, aby v případě, že zprostředkovatel úvěru s oprávněním k činnosti v jiném členském státě zřídil pobočku na jeho území, mohly příslušné orgány domovského členského státu při výkonu svých úkolů a po informování příslušných orgánů hostitelského členského státu provádět v této pobočce kontroly na místě.

6. Rozdělením úkolů mezi členské státy podle tohoto článku nejsou dotčeny pravomoci členských států v oblastech, na něž se tato směrnice nevztahuje, v souladu s jejich povinnostmi vyplývajícími z práva Unie.

KAPITOLA 12

UDĚLOVÁNÍ OPRAVNĚNÍ K ČINNOSTI NEÚVĚROVÝCH INSTITUCÍ A DOHLED NAD NIMI

Článek 35

Udělování oprávnění k činnosti neúvěrových institucí a dohled nad nimi

Členské státy zajistí, aby neúvěrové instituce podléhaly odpovídajícímu řízení o udělení oprávnění k činnosti, včetně zápisu neúvěrové instituce do registru, a mechanismu dohledu příslušného orgánu.

KAPITOLA 13

SPOLUPRÁCE MEZI PŘÍSLUŠNÝMI ORGÁNY RŮZNÝCH ČLENSKÝCH STÁTŮ

Článek 36

Povinnost spolupracovat

1. Příslušné orgány různých členských států vzájemně spolupracují, kdykoli je to nezbytné pro účely plnění jejich úkolů podle této směrnice, a využívají své pravomoci stanovené v této směrnici nebo ve vnitrostátním právu.

Příslušné orgány poskytují pomoc příslušným orgánům ostatních členských států. Zejména si vyměňují informace a spolupracují při vyšetřování nebo činnostech dohledu.

K usnadnění a urychlení spolupráce, a zejména výměny informací, určí členské státy jediný příslušný orgán jako kontaktní místo pro účely této směrnice. Členské státy sdělí Komisi a ostatním členským státům názvy orgánů, které určí k přijímání žádostí o výměnu informací nebo o spolupráci podle tohoto odstavce.

2. Členské státy přijmou veškerá správní a organizační opatření, aby usnadnily pomoc stanovenou v odstavci 1.

3. Příslušné orgány členských států, které byly v souladu s odstavcem 1 určeny jako kontaktní místa pro účely této směrnice, si bez zbytečného odkladu vzájemně poskytnou informace vyžadované pro účely plnění úkolů příslušných orgánů určených v souladu s článkem 5 a stanovené v předpisech přijatých na základě této směrnice.

Příslušné orgány, které si podle této směrnice vyměňují informace s jinými příslušnými orgány, mohou v okamžiku sdělení informací uvést, že tyto informace nesmějí být bez jejich výslovného souhlasu dále sděleny, a v tom případě lze výměnu těchto informací provádět výhradně pro účely, pro které tyto orgány daly souhlas.

Příslušný orgán určený jako kontaktní místo může obdržené informace předávat ostatním příslušným orgánům, avšak jiným orgánům nebo fyzickým či právnickým osobám předá tyto informace pouze s výslovným souhlasem příslušných orgánů, které informace poskytly, a výhradně pro účely, pro které tyto orgány daly souhlas, s výjimkou řádně odůvodněných okolností, kdy ihned uvědomí kontaktní místo, které informace poskytlo.

4. Příslušný orgán může odmítnout vyhovět žádosti o spolupráci při provádění vyšetřování nebo dohledu nebo o výměnu informací podle odstavce 3 pouze v případech, kdy

a) by takové vyšetřování, kontrola na místě, dohled nebo výměna informací mohly nepříznivě ovlivnit svrchovanost, bezpečnost nebo veřejný pořádek dožádaného členského státu;

b) před orgány dožádaného členského státu již bylo zahájeno soudní řízení ve vztahu ke stejným osobám a stejným činům;

c) v dožádaném členském státě již bylo ve vztahu ke stejným osobám a za stejné činy vydáno pravomocné rozhodnutí.

V případě takového odmítnutí o něm příslušný orgán vyrozumí dožadující orgán a poskytne co nejpodrobnější informace.

Článek 37

Urovnávání sporů mezi příslušnými orgány různých členských států

Příslušné orgány se mohou na Evropský orgán pro bankovníctví obrátit v případě, že byla žádost o spolupráci, zejména o výměnu informací, odmítnuta nebo jí nebylo vyhověno v přiměřené lhůtě, a požádat jej o pomoc v souladu s článkem 19 nařízení (EU) č. 1093/2010. V takových případech může Evropský orgán pro bankovníctví postupovat v souladu s pravomocemi, které mu byly uvedeným článkem svěřeny, a dotčené příslušné orgány jsou vázány jakýmkoli jeho závazným rozhodnutím přijatým v souladu s uvedeným článkem bez ohledu na to, zda jsou členy Evropského orgánu pro bankovníctví či nikoli.

KAPITOLA 14

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 38

Sankce

1. Členské státy stanoví pravidla pro sankce za porušování vnitrostátních předpisů přijatých na základě této směrnice a přijmou všechna opatření nezbytná k zajištění jejich uplatňování. Stanovené sankce musí být účinné, přiměřené a odrazující.

2. Členské státy zajistí, aby příslušný orgán mohl zveřejnit jakoukoli správní sankci, která bude uložena za nedodržení předpisů přijatých k provedení této směrnice, ledaže by toto zveřejnění vážně ohrozilo finanční trhy nebo způsobilo neúměrnou škodu dotčeným osobám.

Článek 39

Mechanismy řešení sporů

1. Členské státy zajistí zavedení odpovídajících a účinných postupů vyřizování stížností a zjednávání nápravy v rámci mimosoudního řešení spotřebitelských sporů s věřiteli, zprostředkovateli úvěru a jmenovanými zástupci, které se týkají smluv o úvěru, přičemž se ve vhodných případech využijí stávající subjekty. Členské státy zajistí, aby byly tyto postupy uplatnitelné ve vztahu k věřitelům a zprostředkovatelům úvěru a aby se vztahovaly na činnost jmenovaných zástupců.

2. Členské státy od subjektů příslušných pro mimosoudní urovnávání spotřebitelských sporů vyžadují, aby spolupracovaly na řešení přeshraničních sporů týkajících se smluv o úvěru.

Článek 40

Výkon přenesené pravomoci

1. Pravomoc přijímat akty v přenesené pravomoci je svěřena Komisi za podmínek stanovených v tomto článku.

2. Pravomoc přijímat akty v přenesené pravomoci uvedená v čl. 14 odst. 9 a čl. 17 odst. 8 je Komisi svěřena na dobu neurčitou počínaje dnem 20. března 2014.

3. Evropský parlament nebo Rada mohou přenesení pravomoci podle čl. 14 odst. 9 a čl. 17 odst. 8 kdykoli zrušit. Rozhodnutím o zrušení se ukončuje přenesení pravomoci v něm blíže určené. Rozhodnutí nabývá účinku prvním dnem po zveřejnění v *Úředním věstníku Evropské unie* nebo k pozdějšímu dni, který je v něm upřesněn. Nedotýká se platnosti již platných aktů v přenesené pravomoci.

4. Přijetí aktu v přenesené pravomoci Komise neprodleně oznámí současně Evropskému parlamentu a Radě.

5. Akt v přenesené pravomoci přijatý podle čl. 14 odst. 9 a čl. 17 odst. 8 vstoupí v platnost, pouze pokud proti němu Evropský parlament či Rada nevysloví námitky ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy jim byl tento akt oznámen, nebo pokud Evropský parlament i Rada před uplynutím této lhůty informují Komisi o tom, že námitky nevysloví. Z podnětu Evropského parlamentu nebo Rady se tato lhůta prodlouží o tři měsíce.

Článek 41

Závazná povaha této směrnice

Členské státy zajistí, aby

- a) se spotřebitelé nemohli vzdát práv, která jsou jim přiznána vnitrostátními právními předpisy provádějícími tuto směrnici;
- b) předpisy, které přijmou k provedení této směrnice, nemohly být obcházeny způsobem, jenž by mohl spotřebitele připravit o ochranu, kterou jim tato směrnice poskytuje, v důsledku formulace smluv, zejména zahrnutím smluv o úvěru spadajících do oblasti působnosti této směrnice do smluv o úvěru, jejichž povaha nebo účel by umožnily vyhnout se použití uvedených předpisů.

Článek 42

Provedení

1. Členské státy přijmou a zveřejní právní a správní předpisy nezbytné pro dosažení souladu s touto směrnicí do 21. března 2016. Jejich znění neprodleně sdělí Komisi.

2. Členské státy předpisy uvedené v odstavci 1 použijí ode dne 21. března 2016.

Tyto předpisy přijaté členskými státy musí obsahovat odkaz na tuto směrnici nebo musí být takový odkaz učiněn při jejich úředním vyhlášení. Způsob odkazu si stanoví členské státy.

3. Členské státy sdělí Komisi znění hlavních ustanovení vnitrostátních právních předpisů, které přijmou v oblasti působnosti této směrnice.

Článek 43

Přechodná ustanovení

1. Tato směrnice se nevztahuje na smlouvy o úvěru již existující před 21. březnem 2016.

2. Zprostředkovatelé úvěru, kteří před 21. březnem 2016 již vykonávali činnosti při zprostředkování úvěru uvedené v čl. 4 bodě 5 a kterým ještě nebylo uděleno oprávnění k činnosti v souladu s podmínkami stanovenými vnitrostátními právními předpisy domovského členského státu provádějícími tuto směrnici, mohou pokračovat ve výkonu těchto činností v souladu s vnitrostátním právem až do 21. března 2017. Využívá-li zprostředkovatel úvěru této odchylky, může vykonávat tyto činnosti pouze ve svém domovském členském státě, pokud současně nespĺňuje nezbytné právní požadavky hostitelských členských států.

3. Věřitelé, zprostředkovatelé úvěru nebo jmenovaní zástupci vykonávající činnosti upravené touto směrnicí před 20. březnem 2014 dosáhnou souladu s vnitrostátními právními předpisy provádějícími článek 9 do 21. března 2017.

Článek 44

Ustanovení o přezkumu

Komise provede přezkum této směrnice do 21. března 2019. Tento přezkum zváží efektivnost a přiměřenost jednotlivých ustanovení pro spotřebitele a vnitřní trh.

Přezkum se zaměří na

- a) posouzení toho, jak je využíván ESIP, jak mu spotřebitelé rozumí a jak jsou s ním spokojeni;

- b) analýzu poskytování dalších předšmluvních informací;
- c) analýzu přeshraničního podnikání zprostředkovatelů úvěru a věřitelů;
- d) analýzu vývoje trhu pro neúvěrové instituce poskytující smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení;
- e) posouzení potřeby dalších opatření včetně jednotného pasu pro neúvěrové instituce poskytující smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení;
- f) přezkoumání potřeby stanovit další práva a povinnosti týkající se doby po uzavření smluv o úvěru;
- g) posouzení toho, zda je oblast působnosti této směrnice i nadále přiměřená, s ohledem na její dopad na další, nahraditelné formy úvěru;
- h) posouzení toho, zda je nezbytné přijmout další opatření, aby byla zajištěna sledovatelnost smluv o úvěru zajištěných nemovitostmi určenými k bydlení;
- i) posouzení dostupnosti údajů o vývoji cen obytných nemovitostí a o míře jejich srovnatelnosti;
- j) posouzení toho, zda je i nadále vhodné uplatňovat směrnici 2008/48/ES na nezajištěné úvěry, jejichž účelem je rekonstrukce nemovitosti určené k bydlení a jejichž celková výše přesahuje maximální částku uvedenou v čl. 2 odst. 2 písm. c) uvedené směrnice;
- k) posouzení toho, zda mechanismus zveřejňování sankcí podle čl. 38 odst. 2 poskytuje dostatečnou transparentnost;
- l) posouzení přiměřenosti upozornění uvedených v čl. 11 odst. 6 a v čl. 13 odst. 2 a potenciálu pro další harmonizaci upozornění na rizika.

Článek 45

Další iniciativy týkající se odpovědného poskytování a přijímání úvěrů

Do 21. března 2019 předloží Komise souhrnnou zprávu analyzující obecnější problémy předluženosti soukromých osob přímo související s úvěrovou činností. Zabývat se bude rovněž

potřebou dohledu nad úvěrovými registry a možností vytvoření flexibilnějších a spolehlivějších trhů. Ke zprávě budou případně připojeny legislativní návrhy.

Článek 46

Změna směrnice 2008/48/ES

V článku 2 směrnice 2008/48/ES se vkládá nový odstavec, který zní:

„2a. Bez ohledu na odst. 2 písm. c) se tato směrnice vztahuje na nezajištěné úvěrové smlouvy na celkovou výši úvěru přesahující 75 000 EUR, jejichž účelem je rekonstrukce nemovitosti určené k bydlení.“

Článek 47

Změna směrnice 2013/36/EU

Ve směrnici 2013/36/EU se vkládá nový článek, který zní:

„Článek 54a

Články 53 a 54 nejsou dotčeny vyšetřovací pravomocí Evropského parlamentu podle článku 226 Smlouvy o fungování EU.“

Článek 48

Změna nařízení (EU) č. 1093/2010

Nařízení (EU) č. 1093/2010 se mění takto:

- 1) V čl. 13 odst. 1 se druhý pododstavec nahrazuje tímto:

„Pokud Komise přijímá regulační technickou normu, která je shodná s návrhem regulační technické normy předloženým orgánem pro bankovníctví, činí lhůta, v níž mohou Evropský parlament a Rada vyslovit námitky, jeden měsíc ode dne oznámení. Z podnětu Evropského parlamentu nebo Rady se tato lhůta prodlouží o počáteční lhůtu jednoho měsíce a může být prodloužena o další měsíc.“

- 2) V čl. 17 odst. 2 se druhý pododstavec nahrazuje tímto:

„Aniž jsou dotčeny pravomoci stanovené v článku 35, poskytne příslušný orgán orgánu pro bankovníctví neprodleně veškeré informace, které orgán pro bankovníctví považuje za nezbytné pro své šetření, včetně informací o tom, jak jsou v souladu s právem Unie uplatňovány akty uvedené v čl. 1 odst. 2.“

*Článek 49***Vstup v platnost**

Tato směrnice vstupuje v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v *Úředním věstníku Evropské unie*.

*Článek 50***Určení**

Tato směrnice je určena členskými státy.

Ve Štrasburku dne 4. února 2014.

Za Evropský parlament
předseda
M. SCHULZ

Za Radu
předseda
E. VENIZELOS

PŘÍLOHA I

VÝPOČET ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBY NÁKLADŮ

I. Základní rovnice vyjadřující ekvivalenci mezi čerpáním na jedné straně a splátkami a poplatky na straně druhé.

Základní rovnice, kterou se stanoví roční procentní sazba nákladů (RPSN), odpovídá na ročním základě celkové současné hodnotě čerpání na jedné straně a celkové současné hodnotě splátek a plateb poplatků na straně druhé, tj.:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

kde:

- X je RPSN,
- m je číslo posledního čerpání,
- k je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$,
- C_k je částka čerpání k ,
- t_k je časový interval mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání vyjádřený v letech a zlomcích roku, proto $t_1 = 0$,
- m' je číslo poslední splátky nebo platby poplatků,
- l je číslo splátky nebo platby poplatků,
- D_l je výše splátky nebo platby poplatků,
- s_l je časový interval mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků vyjádřený v letech a zlomcích roku.

Poznámky:

- a) Částky placené oběma stranami v různých okamžicích nemusí být nutně stejné a nemusí být nutně placeny ve stejných časových intervalech.
- b) Počátečním datem je datum prvního čerpání.
- c) Časové intervaly použité ve výpočtech se vyjadřují v letech nebo ve zlomcích roku. Má se za to, že rok má 365 dní (nebo 366 dní u přestupných roků), 52 týdnů nebo dvanáct stejně dlouhých měsíců. Má se za to, že takový měsíc má 30,41666 dní (tzn. 365/12), bez ohledu na to, zda se jedná o přestupný rok.

Nelze-li časové intervaly použité ve výpočtech vyjádřit celým číslem počtu týdnů, měsíců nebo let, vyjádří se celým číslem počtu jednoho z uvedených časových úseků v kombinaci s počtem dní. Při použití dní se

- i) počítá každý den včetně víkendů a svátků,
 - ii) stejné časové úseky a poté dny odpočítávají směrem nazpět ke dni prvního čerpání,
 - iii) délka období ve dnech určí bez prvního dne a včetně posledního dne a vyjádří se v letech tak, že se toto období vydělí počtem dní (365 nebo 366) úplného roku počítaného nazpět od posledního dne do téhož dne předchozího roku.
- d) Výsledek výpočtu se vyjadřuje s přesností na nejméně jedno desetinné místo. Je-li hodnota číslice na následujícím desetinném místě větší nebo rovna 5, hodnota číslice na předcházejícím desetinném místě se zvyšuje o jednu.

- e) Rovnice může být přepsána pomocí jediné sumy a tokové veličiny (A_k), která bude kladná nebo záporná, jinými slovy buď zaplacená, nebo obdržena v obdobích 1 až n , vyjádřeno v letech, tj.:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk},$$

S představuje současný zůstatek toků. Je-li cílem udržet rovnost toků, je jeho hodnota nulová.

II. Dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů

- a) Dává-li smlouva o úvěru spotřebiteli volnost v čerpání, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou okamžitě a v plné výši.
- b) Stanoví-li smlouva o úvěru různé způsoby čerpání s různými poplatky nebo výpůjčními úrokovými sazbami, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou při nejvyšším poplatku a nejvyšší výpůjční úrokové sazbě uplatňovaných na nejpoužívanější mechanismus čerpání u tohoto druhu smlouvy o úvěru.
- c) Dává-li smlouva o úvěru spotřebiteli obecně volnost v čerpání, avšak u různých způsobů čerpání stanoví omezení výše úvěru nebo období čerpání, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou k nejbližšímu datu stanovenému ve smlouvě o úvěru a v souladu s těmito omezeními čerpání.
- d) Jsou-li po omezenou dobu nebo pro omezenou výši nabízeny různé výpůjční úrokové sazby a poplatky, považují se ty nejvyšší z nich za výpůjční úrokovou sazbu a poplatky za celou dobu trvání smlouvy o úvěru.
- e) U smluv o úvěru, u kterých je sjednána pevná výpůjční úroková sazba pro počáteční období, na jehož konci je stanovena nová výpůjční úroková sazba, a ta je následně pravidelně upravována podle dohodnutého indexu nebo vnitřní referenční sazby, vychází výpočet roční procentní sazby z předpokladu, že na konci období s pevnou výpůjční úrokovou sazbou je výpůjční úroková sazba stejná jako v okamžiku výpočtu roční procentní sazby, na základě hodnoty dohodnutého indexu nebo vnitřní referenční sazby v tomto okamžiku, ale není nižší než pevná výpůjční úroková sazba.
- f) Pokud ještě nebyla dohodnuta horní hranice úvěru, předpokládá se ve výši 170 000 EUR. V případě smluv o úvěru, jejichž účelem není nabytí nebo zachování práv k nemovitosti nebo pozemku a nejedná-li se o podmíněné závazky nebo záruky, dále v případě přečerpání, debetních karet s odloženou splatností a kreditních karet se tato horní hranice předpokládá ve výši 1 500 EUR.
- g) V případě smluv o úvěru jiných, než jsou přečerpání, překlenovací úvěry, smlouvy o úvěru s podílem na hodnotě nemovitosti, podmíněné závazky nebo záruky či smlouvy o úvěru na dobu neurčitou, jak jsou uvedeny u předpokladů v písmenech i), j), k), l) a m),
- i) jestliže nelze zjistit datum nebo výši splátky jistiny, kterou má spotřebitel provést, předpokládá se, že se splátka provede k nejbližšímu datu stanovenému ve smlouvě o úvěru a v nejnižší výši, kterou smlouva o úvěru stanoví,
- ii) jestliže nelze zjistit časový interval mezi dnem prvního čerpání a dnem první platby, kterou má spotřebitel provést, předpokládá se, že jde o nejkratší časový interval.
- h) Jestliže den nebo výše platby, kterou má spotřebitel provést, nelze zjistit na základě smlouvy o úvěru nebo předpokladů stanovených v písmenech g), i), j), k), l) a m), předpokládá se, že se platba provede v souladu s daty a podmínkami požadovanými věžitelem, a nejsou-li známy, že
- i) úroky se platí společně se splátkou jistiny,
- ii) další náklady odlišné od úroků vyjádřené jako jediná částka se platí v den uzavření smlouvy o úvěru,
- iii) další náklady odlišné od úroků vyjádřené jako několik plateb se platí v pravidelných intervalech počínaje dnem první splátky jistiny, a jestliže výše těchto plateb není známa, předpokládá se, že je stále stejná,
- iv) s poslední platbou jsou zůstatek jistiny, úroky a případné další náklady vyrovnány.

- i) V případě možnosti přečerpání se celková výše úvěru považuje za vyčerpanou v plné výši a na celou dobu trvání smlouvy o úvěru. Není-li doba trvání možnosti přečerpání známa, vypočítá se roční procentní sazba nákladů za předpokladu, že doba trvání úvěru je tři měsíce.
- j) V případě překlenovacího úvěru se celková výše úvěru považuje za vyčerpanou v plné výši a na celou dobu trvání smlouvy o úvěru. Není-li doba trvání smlouvy o úvěru známa, vypočítá se roční procentní sazba nákladů za předpokladu, že doba trvání úvěru je dvanáct měsíců.
- k) V případě smlouvy o úvěru na dobu neurčitou, nejedná-li se o možnost přečerpání nebo překlenovací úvěr, se předpokládá, že
- i) u smluv o úvěru, jejichž účelem je nabytí nebo zachování práv k nemovitosti, se úvěr poskytuje na dobu 20 let počínaje dnem prvního čerpání, a že s poslední platbou, kterou spotřebitel provede, jsou zůstatek jistiny, úroky a případné další náklady vyrovnány; u smluv o úvěru, jejichž účelem není nabytí nebo zachování práv k nemovitosti nebo které jsou čerpány prostřednictvím debetních karet s odloženou splatností či kreditních karet, je tato doba jeden rok,
 - ii) spotřebitel jistinu splácí ve stejných měsíčních platbách počínaje jeden měsíc po dni prvního čerpání. Nicméně v případech, kdy musí být jistina splacena v rámci každého platebního období pouze v plné výši a v jediné platbě, se předpokládá, že následná čerpání a splácení celé jistiny spotřebitelem probíhají po dobu jednoho roku. Úroky a další náklady jsou uplatňovány v souladu s uvedeným čerpáním a splácením jistiny a v souladu s tím, jak stanoví smlouva o úvěru.
- Pro účely tohoto písmene se smlouvou o úvěru na dobu neurčitou rozumí smlouva o úvěru bez pevně stanovené doby trvání a zahrnuje úvěry, které musí být plně splaceny v rámci určitého období nebo po něm, ale jakmile jsou splaceny, mohou být čerpány znovu.
- l) V případě podmíněných závazků nebo záruk se celková výše úvěru považuje za vyčerpanou v plné výši jako jediná částka v tom z následujících okamžiků, který nastane dříve:
- a) nejzazší datum čerpání podle smlouvy o úvěru, která je potenciálním zdrojem podmíněného závazku nebo záruky, nebo
 - b) v případě revolvingové smlouvy o úvěru na konci výchozího období, před obnovením smlouvy.
- m) V případě smluv o úvěru s podílem na hodnotě nemovitosti se má za to, že
- i) spotřebitel provádí platby k poslednímu dni nebo posledním dnům povoleným smlouvou o úvěru,
 - ii) procentní zvýšení hodnoty nemovitosti, kterou je tato smlouva zajištěna, a hodnota jakéhokoli referenčního indexu inflace uvedeného ve smlouvě je procentní hodnota, která se rovná inflačnímu cíli centrální banky platnému v době uzavření smlouvy o úvěru nebo výši inflace v této době v členském státě, kde se nemovitost nachází, podle toho, která hodnota je vyšší, nebo 0 %, jsou-li tyto hodnoty záporné.
-

PŘÍLOHA II

EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED (ESIP)

ČÁST A

Znění uvedené v tomto vzoru se reprodukuje jako takové v ESIP. Údaje v hranatých závorkách se nahradí odpovídajícími informacemi. Pokyny pro věřitele nebo případně pro zprostředkovatele úvěru k vyplnění ESIP jsou uvedeny v části B.

Všude, kde je uvedeno „připadá-li v úvahu“, uvede věřitel požadované informace, jestliže jsou pro danou smlouvu o úvěru relevantní. Nejsou-li pro danou smlouvu o úvěru relevantní, věřitel tyto informace nebo celý oddíl vypustí (například pokud se daný oddíl příslušné smlouvy o úvěru netýká). V případě vypuštění celého oddílu se číslování oddílů ESIP patřičně upraví.

Informace uvedené níže se poskytují v jediném dokumentu. Použitý druh písma musí být jasně čitelný. Ke zvýraznění informací se použijí tučné písmo, stínování nebo větší velikost písma. Všechna relevantní upozornění na rizika musí být zvýrazněna.

Vzor ESIP

(Úvodní text)
<p>Tento dokument byl vypracován dne [aktuální datum] a je určen [jméno spotřebitele].</p> <p>Byl vytvořen na základě informací, které jste nám dosud předložil/a, a na základě aktuálních podmínek na finančním trhu.</p> <p>Níže uvedené informace – (připadá-li v úvahu) kromě úrokové sazby a dalších nákladů – jsou platné do [datum konce doby platnosti]. Po tomto datu se mohou změnit v souladu s podmínkami na trhu.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Tento dokument nezavazuje [jméno nebo název věřitele], aby Vám poskytl/a úvěr.</p>
1. Věřitel
<p>[Jméno nebo název]</p> <p>[Telefonní číslo]</p> <p>[Poštovní adresa]</p> <p>(Nepovinné) [E-mailová adresa]</p> <p>(Nepovinné) [Číslo faxu]</p> <p>(Nepovinné) [Adresa internetových stránek]</p> <p>(Nepovinné) [Kontaktní osoba/místo]</p> <p>(Připadá-li v úvahu, informace o tom, zda jsou poskytovány poradenské služby:) [(„Po posouzení Vašich potřeb a situace doporučujeme, abyste si vzal/a tento hypoteční úvěr.“ / „Nedoporučujeme Vám žádný konkrétní hypoteční úvěr. Na základě Vašich odpovědí na několik otázek Vám však o tomto hypotečním úvěru poskytujeme informace, abyste se mohl/a sám/sama rozhodnout.“)]</p>
2. (Připadá-li v úvahu) Zprostředkovatel úvěru
<p>[Jméno nebo název]</p> <p>[Telefonní číslo]</p> <p>[Poštovní adresa]</p>

<p>(Nepovinné) [E-mailová adresa]</p> <p>(Nepovinné) [Číslo faxu]</p> <p>(Nepovinné) [Adresa internetových stránek]</p> <p>(Nepovinné) [Kontaktní osoba/místo]</p> <p>(Případá-li v úvahu, [informace o tom, zda jsou poskytovány poradenské služby]) [(„Po posouzení Vašich potřeb a situace doporučujeme, abyste si vzal/a tento hypoteční úvěr.“ / „Nedoporučujeme Vám žádný konkrétní hypoteční úvěr. Na základě Vašich odpovědí na několik otázek Vám však o tomto hypotečním úvěru poskytujeme informace, abyste se mohl/a sám/sama rozhodnout.“)]</p> <p>[Odměna]</p>
<p>3. Hlavní znaky úvěru</p>
<p>Výše a měna úvěru, který má být poskytnut: [hodnota][měna]</p> <p>(Případá-li v úvahu) „Tento úvěr není poskytnut v [národní měna dlužníka].“</p> <p>(Případá-li v úvahu) „Hodnota Vašeho úvěru v [národní měna dlužníka] by se mohla změnit.</p> <p>(Případá-li v úvahu) Pokud by například hodnota [národní měna dlužníka] v poměru k [měna úvěru] poklesla o 20 %, hodnota Vašeho úvěru by se zvýšila na [uveďte výši v národní měně dlužníka]. Mohlo by to však být více, pokud by hodnota [národní měna dlužníka] poklesla o více než 20 %.“</p> <p>(Případá-li v úvahu) Maximální hodnota Vašeho úvěru bude [uveďte výši v národní měně dlužníka]. (Případá-li v úvahu) Pokud výše úvěru dosáhne [uveďte výši v národní měně dlužníka], budete na tuto skutečnost upozorněn/a. (Případá-li v úvahu) Budete mít možnost [uveďte právo sjednat nové podmínky úvěru v cizí měně nebo právo změnit měnu úvěru na [příslušná měna] a podmínky].</p> <p>Doba trvání úvěru: [trvání]</p> <p>[Druh úvěru]</p> <p>[Druh použité úrokové sazby]</p> <p>Celková částka ke splacení:</p> <p>To znamená, že za každý/ou/é vypůjčený/ou/é [měnová jednotka] zaplatíte zpět [částka].</p> <p>(Případá-li v úvahu) „Tento úvěr / Část tohoto úvěru je úvěrem, u něhož se průběžně platí pouze úroky. Na konci doby splatnosti hypotečního úvěru budete stále dlužit [uveďte částku pro případ úvěru, u něhož se průběžně platí pouze úroky].“</p> <p>(Případá-li v úvahu) Hodnota nemovitosti předpokládaná při přípravě tohoto informačního přehledu: [uveďte výši]</p> <p>(Případá-li v úvahu) Maximální výše dostupného úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti [uveďte poměr] nebo Minimální vyžadovaná hodnota nemovitosti pro získání úvěru ve výši zvolené jakožto ilustrativní příklad [uveďte výši]</p> <p>(Případá-li v úvahu) [Zajištění]</p>
<p>4. Úroková sazba a jiné náklady</p>
<p>Roční procentní sazba nákladů (RPSN) vyjadřuje celkové náklady úvěru jako roční procento. RPSN Vám má pomoci porovnat různé nabídky.</p> <p>RPSN použitá na Váš úvěr je [RPSN].</p>

<p>Zahrnuje:</p> <p>úrokovou sazbu [hodnota v procentech nebo, připadá-li v úvahu, uvedení referenční sazby a procentní hodnoty úrokového rozpětí věřitele]</p> <p>[další složky RPSN]</p> <p>náklady placené jednorázově</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Budete muset zaplatit poplatek za zápis hypotéky do katastru nemovitostí. [Uveďte výši poplatku, pokud je známa, nebo základ pro jeho výpočet.]</p> <p>náklady placené opakovaně</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Tato RPSN je vypočítána s využitím předpokladů týkajících se úrokové sazby.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Vzhledem k tomu, že Váš úvěr [část Vašeho úvěru] je úvěrem s pohyblivou úrokovou sazbou, skutečná RPSN by se od této RPSN mohla lišit, pokud se úroková sazba k Vašemu úvěru změní. Pokud by se například úroková sazba zvýšila na [scénář popsany v části B], RPSN by se mohla zvýšit na [uveďte ilustrativní RPSN odpovídající danému scénáři].</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Upozorňujeme, že výpočet této RPSN vychází z předpokladu, že úroková sazba zůstane po celou dobu trvání smlouvy na úrovni stanovené pro počáteční období.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Následující náklady nejsou věřiteli známy, a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: [Náklady]</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Budete muset zaplatit poplatek za zápis hypotéky do katastru nemovitostí.</p> <p>Ujistěte se prosím, že víte o veškerých dalších daních a nákladech spojených s Vaším úvěrem.</p>
5. Četnost a počet plateb
<p>Četnost splácení: [četnost]</p> <p>Počet plateb: [počet]</p>
6. Výše každé splátky:
<p>[výše][měna]</p> <p>Váš příjem se může změnit. Zvažte prosím, zda si budete stále moci dovolit Vaše [četnost] splátky, pokud se Váš příjem sníží.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Vzhledem k tomu, že tento úvěr / část tohoto úvěru je úvěrem, u něhož se průběžně platí pouze úroky, budete muset přijmout zvláštní opatření za účelem splacení částky [uveďte částku pro případ úvěru, u něhož se průběžně platí pouze úroky], kterou budete dlužit na konci doby splatnosti hypotečního úvěru. Nezapomeňte přičíst ke splátce, která je zde uvedena, jakékoli další platby, jež budete muset provést.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Úroková sazba k tomuto/části tohoto úvěru se může změnit. To znamená, že Vaše splátky by se mohly zvýšit nebo snížit. Pokud by se například úroková sazba zvýšila na [scénář popsany v části B], Vaše splátky by se mohly zvýšit na [uveďte výši splátky odpovídající danému scénáři].</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Hodnota částky, kterou máte splácet v [národní měna dlužníka] každý [četnost splácení] by se mohla změnit. (Připadá-li v úvahu) Vaše splátky by se mohly zvýšit na [uveďte maximální výši v národní měně dlužníka] každý [uveďte období]. (Připadá-li v úvahu) Pokud by například hodnota [národní měna dlužníka] v poměru k [měna úvěru] poklesla o 20 %, musel/a byste splácet další/ch [uveďte výši v národní měně dlužníka] každý [uveďte období]. Vaše splátky by se mohly zvýšit ještě více.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Pro přepočítání splátky v [měna úvěru] na [národní měna dlužníka] bude použit směnný kurz zveřejněný [název instituce zveřejňující směnný kurz] dne [datum] nebo vypočtený ke dni [datum] za použití [uveďte název referenční hodnoty nebo metodu výpočtu].</p>

(Připadá-li v úvahu) [Podrobné údaje o vázaných spořicíh produktech, úvěry s odloženým úrokem]
7. (Připadá-li v úvahu) Ilustrativní splátkový kalendář
<p>Tato tabulka ukazuje částku, která má být zaplacená každý [četnost].</p> <p>Jednotlivé splátky (sloupec [příslušné č.]) jsou součtem příslušného úroku (sloupec [příslušné č.]), příslušné splátky jistiny (sloupec [příslušné č.]) a případných ostatních nákladů, které mají být uhrazeny (sloupec [příslušné č.]). (Připadá-li v úvahu) Náklady ve sloupci ostatních nákladů se týkají [seznam nákladů]. Zbývající nesplacená jistina (sloupec [příslušné č.]) je výše úvěru, kterou po každé splátce ještě zbývá splatit.</p> <p>[Tabulka]</p>
8. Další povinnosti
<p>Dlužník musí splnit následující povinnosti, aby se na něho vztahovaly podmínky úvěru uvedené v tomto dokumentu.</p> <p>[Povinnosti]</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Upozorňujeme, že podmínky úvěru popsáné v tomto dokumentu (včetně úrokové sazby) se mohou změnit, pokud nejsou tyto povinnosti splněny.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Upozorňujeme, že pokud některou z doplňkových služeb souvisejících s úvěrem později zrušíte, může to mít tyto důsledky:</p> <p>[Důsledky]</p>
9. Předčasné splacení
<p>Máte možnost tento úvěr předčasně splatit, a to buď zcela, nebo zčásti.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) [Podmínky]</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Poplatek za předčasné splacení: [uveďte výši poplatku nebo, pokud to není možné, metodu výpočtu]</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Pokud se rozhodnete splatit tento úvěr předčasně, kontaktujte nás prosím, abychom stanovili přesnou výši poplatku za předčasné splacení v daném okamžiku.</p>
10. Flexibilní prvky
<p>(Připadá-li v úvahu) [Informace o možnosti převedení úvěru/subrogaci] Máte možnost převést tento úvěr na [jiného věřitele] [nebo] [jinou nemovitost]. [Uveďte podmínky]</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Nemáte možnost převést tento úvěr na [jiného věřitele] [nebo] [jinou nemovitost].</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Další prvky: [uveďte vysvětlení dalších prvků uvedených v části B a případně jakýchkoli dalších prvků nabízených věřitelem v rámci smlouvy o úvěru, které nejsou uvedeny v předchozích oddílech].</p>
11. Další práva dlužníka
<p>(Připadá-li v úvahu) Počínaje [začátek lhůty na rozmyšlenou] máte [délka lhůty na rozmyšlenou] na rozmyšlení toho, zda se zavázete vzít si tento úvěr. (Připadá-li v úvahu) Tuto smlouvu nesmíte přijmout dříve než po uplynutí [délka lhůty na rozmyšlenou] od obdržení smlouvy o úvěru od věřitele.</p> <p>(Připadá-li v úvahu) Ve lhůtě [délka lhůty na odstoupení] od [začátek lhůty na odstoupení] můžete uplatnit své právo na odstoupení od smlouvy. [Podmínky][Uveďte postup]</p>

<p>(Případá-li v úvahu) O právo odstoupit od smlouvy můžete přijít, pokud v průběhu této lhůty koupíte nebo prodáte nemovitost spojenou s touto smlouvou o úvěru.</p> <p>(Případá-li v úvahu) Rozhodnete-li se právo na odstoupení [od smlouvy o úvěru] uplatnit, zkontrolujte prosím, zda budou nadále platit Vaše další povinnosti spojené s úvěrem [včetně doplňkových služeb souvisejících s úvěrem][, uvedené v oddíle 8].</p>
12. Stížnosti
<p>Máte-li stížnost, kontaktujte prosím [uvedte interní kontaktní místo a zdroj informací o postupu].</p> <p>(Případá-li v úvahu) Maximální lhůta pro vyřízení stížnosti [lhůta]</p> <p>(Případá-li v úvahu) [Pokud stížnost interně nevyřešíme k Vaší spokojenosti,] můžete kontaktovat [uvedte název vnějšího subjektu pro mimosoudní vyřizování stížností a zjednávání nápravy] (případá-li v úvahu) nebo se můžete obrátit na síť FIN-NET pro informace o takovém subjektu ve Vaší zemi.</p>
13. Nedodržení závazků vyplývajících z úvěru: důsledky pro dlužníka
<p>[Druhy nedodržení]</p> <p>[Finanční nebo právní důsledky]</p> <p>Pokud byste měl/a potíže s dodržáním [četnost] plateb, neprodleně nás prosím kontaktujte, abychom našli možná řešení.</p> <p>(Případá-li v úvahu) Jestliže nebudete splácet, může být v krajním případě Vaše nemovitost zabavena.</p>
(Případá-li v úvahu) 14. Další informace
<p>(Případá-li v úvahu) [Určení práva rozhodného pro smlouvu o úvěru].</p> <p>(Hodlá-li věřitel použít jazyk, který se liší od jazyka ESIP) Informace a smluvní podmínky budou poskytnuty v [jazyk]. Pokud souhlasíte, máme v úmyslu s Vámi po dobu trvání smlouvy o úvěru komunikovat v [jazyk/y].</p> <p>[Uvedte prohlášení o právu na poskytnutí nebo případně nabídnutí návrhu smlouvy o úvěru]</p>
15. Orgán dohledu
<p>Dohled nad věřitelem vykonává [název/názvy a adresa/y internetových stránek orgánu/ů dohledu].</p> <p>(Případá-li v úvahu) Dohled nad tímto zprostředkovatelem úvěru vykonává [název a adresa internetových stránek orgánu dohledu].</p>

ČÁST B

Pokyny k vyplnění ESIP

Při vyplňování ESIP musí být dodrženy alespoň následující pokyny. Členské státy však mohou pokyny k vyplnění ESIP hlouběji rozpracovat nebo dále upřesnit.

Oddíl „Úvodní text“

- 1) Doba platnosti musí být řádně zvýrazněna. Pro účely tohoto oddílu se „dobou platnosti“ rozumí časový úsek, po který informace obsažené v ESIP, například výpůjční úroková sazba, zůstanou nezměněny a použijí se, rozhodne-li se věřitel v tomto časovém úseku poskytnout úvěr. Jestliže určení použitelné výpůjční úrokové sazby a dalších nákladů závisí na výsledcích prodeje podkladových dluhopisů, mohou se konečná výpůjční úroková sazba a další náklady od uvedených hodnot lišit. Pouze v těchto případech je třeba poukázat na to, že doba platnosti se nevztahuje na výpůjční úrokovou sazbu a další náklady tím, že se vloží slova „kromě úrokové sazby a dalších nákladů“.

Oddíl „1. Věřitel“

- 1) Jméno nebo název, telefonní číslo a poštovní adresa věřitele odkazují na kontaktní údaje, které může spotřebitel využít v budoucí korespondenci.
- 2) Informace o e-mailové adrese, čísle faxu, adrese internetových stránek a kontaktní osobě/kontaktním místě nejsou povinné.
- 3) V souladu s článkem 3 směrnice 2002/65/ES, pokud je transakce nabízena na dálku, věřitel musí uvést, připadá-li to v úvahu, jméno nebo název a poštovní adresu svého zástupce v členském státě bydliště spotřebitele. Uvedení telefonního čísla, e-mailové adresy a adresy internetových stránek zástupce poskytovatele úvěru není povinné.
- 4) Nepřipadá-li v úvahu oddíl 2, věřitel informuje spotřebitele pomocí formulace uvedené v části A o tom, zda a na jakém základě jsou poskytovány poradenské služby.

(Připadá-li v úvahu) Oddíl „2. Zprostředkovatel úvěru“

Pokud informace o produktu poskytuje spotřebiteli zprostředkovatel úvěru, uvede zprostředkovatel tyto údaje:

- 1) Jméno nebo název, telefonní číslo a poštovní adresa zprostředkovatele úvěru odkazují na kontaktní údaje, které může spotřebitel využít v budoucí korespondenci.
- 2) Informace o e-mailové adrese, čísle faxu, adrese internetových stránek a kontaktní osobě/kontaktním místě nejsou povinné.
- 3) Zprostředkovatel úvěru informuje spotřebitele pomocí formulace uvedené v části A o tom, zda a na jakém základě jsou poskytovány poradenské služby.
- 4) Vysvětlení toho, jakým způsobem je zprostředkovatel úvěru odměňován. Dostává-li provizi od věřitele, musí být uvedena její výše a jméno nebo název věřitele, pokud se liší od jména nebo názvu uvedeného v oddíle 1.

Oddíl „2. Hlavní znaky úvěru“

- 1) V tomto oddíle musí být jasně vysvětleny hlavní znaky úvěru, včetně jeho hodnoty, měny a možných rizik souvisejících s výpůjční úrokovou sazbou, včetně rizik uvedených v bodě 8, a se způsobem umořování.
- 2) V případech, kdy se měna úvěru liší od národní měny dlužníka, uvede věřitel, že spotřebitel bude upozorněn přinejmenším vždy, když se úroková sazba změní o více než 20 %, a připadá-li to v úvahu, uvede rovněž informace o právu změnit měnu, v níž je podle smlouvy o úvěru poskytnut nebo vyjádřen úvěr, na jinou měnu či o možnosti sjednat nové podmínky úvěru, nebo o jiných mechanismech, které jsou spotřebiteli dostupné za účelem omezení jeho expozice vůči kurzovému riziku. Je-li ve smlouvě o úvěru stanoveno omezení kurzovního rizika, věřitel uvede maximální částku, kterou bude spotřebitel muset splatit. Není-li ve smlouvě o úvěru stanoveno omezení kurzového rizika, jemuž je spotřebitel vystaven, na fluktuaci směnného kurzu nižší než 20 %, věřitel uvede ilustrativní příklad toho, jaký dopad na hodnotu úvěru by měl 20 % pokles hodnoty národní měny spotřebitele v poměru k měně úvěru.
- 3) Doba trvání úvěru musí být vyjádřena v letech nebo měsících podle toho, co je nevhodnější. Pokud se doba trvání úvěru může v průběhu doby trvání smlouvy změnit, věřitel musí vysvětlit, kdy a za jakých podmínek se tak může stát. Jedná-li se o úvěr na dobu neurčitou, například ve formě zajištěné kreditní karty, věřitel tuto skutečnost zřetelně uvede.
- 4) Musí být jasně uveden druh úvěru (například hypoteční úvěr, úvěr na bydlení, zajištěná kreditní karta). Popis druhu úvěru musí jasně uvádět, jak budou jistina a úrok po dobu trvání úvěru spláceny (tj. způsob umořování), a zřetelně upřesnit, zda je daná smlouva o úvěru založena na průběžném splácení jistiny nebo pouze na průběžných platbách úroků, nebo na spojení obou způsobů.
- 5) Pokud je úvěr zcela nebo zčásti úvěrem, u něhož se průběžně platí pouze úroky, musí tato skutečnost být zřetelně uvedena na konci tohoto oddílu pomocí formulace uvedené v části A.
- 6) V tomto oddíle musí být uvedeno, zda je výpůjční úroková sazba pevná nebo pohyblivá, a tam, kde je to relevantní, doba, po kterou výpůjční úroková sazba zůstává pevně stanovena, četnost následných přezkoumání a existence horních a dolních hranic variability výpůjční úrokové sazby.

Musí být vysvětlen vzorec použitý pro přezkoumání výpůjční úrokové sazby a jeho jednotlivé složky (například referenční sazba, úrokové rozpětí). Věřitel uvede, například prostřednictvím adresy internetových stránek, kde lze o indexech či sazbách použitých ve vzorci zjistit další informace (například o sazbě Euribor nebo referenční sazbě centrální banky).

- 7) Uplatňují-li se za různých okolností různé výpůjční úrokové sazby, musí být uvedeny informace o všech použitelných sazbách.
- 8) „Celková částka ke splacení“ odpovídá celkové částce, kterou má spotřebitel zaplatit. Je vyjádřena jako součet výše úvěru a celkových nákladů úvěru pro spotřebitele. Není-li výpůjční úroková sazba stanovena pevně na celou dobu trvání smlouvy, musí být zvláště, že je tato částka pouze ilustrativní a může se změnit, zejména v závislosti na změnách ve výpůjční úrokové sazbě.
- 9) Pokud bude úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti či jiným srovnatelným zajištěním nebo právem souvisejícím s nemovitostí, musí na to věřitel spotřebitele upozornit. Připadá-li to v úvahu, musí věřitel uvést předpokládanou hodnotu nemovitosti nebo jiného zajištění, která byla použita při přípravě tohoto informačního přehledu.
- 10) Připadá-li to v úvahu, věřitel uvede
 - a) buď „maximální výši dostupného úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti“, což označuje poměr mezi úvěrem a hodnotou. Tento poměr by měl být doplněn příkladem maximální částky v absolutním vyjádření, kterou si lze vypůjčit za danou hodnotu nemovitosti, nebo
 - b) „minimální hodnotu nemovitosti požadovanou věřitelem pro účely poskytnutí úvěru ve výši zvolené jakožto ilustrativní příklad“.
- 11) Pokud jsou úvěry vícedílnými úvěry (například částečně pevná sazba, částečně pohyblivá sazba), promítně se to do informací o druhu úvěru a požadované informace se poskytují pro každou jednotlivou část úvěru.

Oddíl „4. Úroková sazba a jiné náklady“

- 1) „Úrokovou sazbou“ se rozumí výpůjční úroková sazba nebo úrokové sazby.
- 2) Výpůjční úroková sazba musí být uvedena v procentech. Je-li výpůjční úroková sazba pohyblivá a je-li založena na referenční sazbě, může věřitel výpůjční úrokovou sazbu vymezit prostřednictvím uvedení referenční sazby a procentní hodnoty úrokového rozpětí věřitele. Věřitel však musí uvést výši referenční sazby platnou ke dni vydání ESIP.

Je-li výpůjční úroková sazba pohyblivá, uvedené informace musí zahrnovat: a) předpoklady použité pro výpočet RPSN, b) použitelné horní a dolní hranice, připadá-li to v úvahu, a c) upozornění, že variabilita úrokové sazby by mohla mít vliv na skutečnou výši RPSN. Toto upozornění musí být napsáno větším písmem a uvedeno na dobře viditelném místě v hlavní části ESIP, aby si jej spotřebitel všiml. Upozornění by mělo být doplněno ilustrativním příkladem RPSN. Je-li stanovena horní hranice výpůjční úrokové sazby, měl by být tento příklad založen na předpokladu, že výpůjční úroková sazba se zvýší při nejbližší možné příležitosti na nejvyšší úroveň, kterou smlouva o úvěru umožňuje. Není-li horní hranice stanovena, musí být jako ilustrativní příklad uvedena RPSN při nejvyšší výpůjční úrokové sazbě, která se vyskytla za období nejméně posledních 20 let nebo za nejdéší období, pro něž jsou k dispozici údaje, z nichž výpočet výpůjční úrokové sazby vychází, pokud je takové období kratší než 20 let, přičemž daný příklad musí vycházet z nejvyšší hodnoty jakékoli vnější referenční sazby použité pro výpočet výpůjční úrokové sazby, připadá-li to v úvahu, nebo z nejvyšší hodnoty referenční sazby stanovené příslušným orgánem nebo Evropským orgánem pro bankovníctví, pokud věřitel vnější referenční sazbu nepoužívá. Tento požadavek se nepoužije na smlouvy o úvěru, u nichž je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba na počáteční významně dlouhé období několika let, na jehož konci mohou věřitel a spotřebitel sjednat novou pevnou sazbu na další období. V případě smluv o úvěru, u nichž je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba na počáteční významně dlouhé období několika let, na jehož konci mohou věřitel a spotřebitel sjednat novou pevnou sazbu na další období, musí uvedené informace zahrnovat upozornění, že RPSN je vypočítána na základě výpůjční úrokové sazby pro počáteční období. Toto upozornění musí být doplněno dalším, ilustrativním příkladem RPSN vypočítané v souladu s čl. 17 odst. 4. Pokud jsou úvěry vícedílnými úvěry (například částečně pevná sazba, částečně pohyblivá sazba), informace se poskytují pro každou jednotlivou část úvěru.

- 3) V části věnované „dalším složkám RPSN“ musí být uvedeny veškeré další náklady obsažené v RPSN, jako jsou například jednorázové náklady typu správních poplatků a pravidelné náklady typu ročních poplatků za vedení úvěru. Věřitel zařadí všechny náklady do příslušné kategorie (náklady placené jednorázově, náklady placené opakovaně a zahrnuté ve splátkách, náklady placené opakovaně, ale nezahrnuté ve splátkách) a uvede, v jaké výši, komu a kdy mají být hrazeny. Nemusí zde být uvedeny náklady vzniklé porušením smluvních závazků. Není-li příslušná částka známa, uvede věřitel, pokud je to možné, její orientační výši, a pokud to možné není, popíše, jak bude částka vypočítána; v obou případech uvede, že jde pouze o orientační údaj. Pokud určité náklady nejsou do RPSN zahrnuty, protože nejsou věřiteli známy, musí být tato skutečnost zvláště.

Pokud spotřebitel informoval věřitele o jednom nebo více aspektech jím preferovaného úvěru, jako například o době trvání smlouvy o úvěru a celkové výši úvěru, musí věřitel tyto aspekty pokud možno použít; stanoví-li smlouva o úvěru různé způsoby čerpání s různými poplatky nebo výpůjčními úrokovými sazbami a použije-li věřitel předpoklady uvedené v části II přílohy I, uvede, že jiné mechanismy čerpání uplatňované na tento typ smlouvy o úvěru mohou vést k vyšší RPSN. Jsou-li při výpočtu RPSN použity podmínky čerpání, musí věřitel zvýraznit poplatky spojené s jinými mechanismy čerpání, jež nejsou nutně totožné s těmi, které byly použity při výpočtu RPSN.

- 4) Pokud je třeba zaplatit poplatek za zápis hypotéky či srovnatelného zajištění do evidence, musí tato skutečnost být uvedena v tomto oddíle spolu s výší daného poplatku, je-li známa, nebo pokud to není možné, musí zde být uveden základ pro stanovení výše tohoto poplatku. Jsou-li tyto poplatky známy a zahrnuty do RPSN, musí být tato skutečnost a výše poplatků uvedeny jako „náklady placené jednorázově“. Pokud tyto poplatky nejsou věřiteli známy, a nejsou tudíž zahrnuty do RPSN, musí být existence takového poplatku jasně zmíněna v přehledu nákladů, které nejsou věřiteli známy. V obou případech se v rámci příslušné položky použije standardní formulace uvedená v části A.

Oddíl „5. Četnost a počet plateb“

- 1) Pokud se platby mají pravidelně opakovat, uvede se četnost plateb (například měsíčně). Pokud bude četnost plateb nepravidelná, spotřebiteli to musí být jasně vysvětleno.
- 2) Počet uvedených plateb musí pokrýt celou dobu trvání úvěru.

Oddíl „6. Výše každé splátky“

- 1) Musí být zřetelně uvedena měna úvěru a měna splátek.
- 2) Pokud se výše splátek může v průběhu doby trvání úvěru měnit, musí věřitel stanovit období, během kterého zůstane počáteční výše splátky nezměněna, a kdy a jak často se poté bude měnit.
- 3) Pokud je úvěr zcela nebo zčásti úvěrem, u něž se průběžně platí pouze úroky, musí tato skutečnost být zřetelně uvedena na konci tohoto oddílu pomocí formulace uvedené v části A.

Podléhá-li poskytnutí úvěru, u něž se platí pouze úroky a který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti nebo jiným srovnatelným zajištěním, podmínce, že si spotřebitel pořídí vázaný spořicí produkt, musí být rovněž uvedena výše a četnost jakýchkoli splátek pro tento produkt.

- 4) Pokud je výpůjční úroková sazba pohyblivá, musí zmíněné informace zahrnovat také prohlášení v tomto smyslu, a to ve znění formulace uvedené v části A, a ilustrativní maximální výši splátky. Je-li stanovena horní hranice výpůjční úrokové sazby, musí být jako ilustrativní příklad uvedena výše splátky v případě nárůstu úrokové sazby na tuto horní hranici. Není-li horní hranice stanovena, musí být jako ilustrativní příklad uveden nejhorší scénář odpovídající výši splátek při nejvyšší výpůjční úrokové sazbě za posledních 20 let nebo za nejdéší období, pro něž jsou k dispozici údaje, z nichž výpočet výpůjční úrokové sazby vychází, pokud je takové období kratší než 20 let, přičemž daný příklad musí vycházet z nejvyšší hodnoty jakékoli vnější referenční sazby použité pro výpočet výpůjční úrokové sazby, připadá-li to v úvahu, nebo z nejvyšší hodnoty referenční sazby stanovené příslušným orgánem nebo Evropským orgánem pro bankovníctví, pokud věřitel vnější referenční sazbu nepoužívá. Poskytnutí ilustrativního příkladu není vyžadováno pro smlouvy o úvěru, u nichž je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba na počáteční významně dlouhé období několika let, na jehož konci mohou věřitel a spotřebitel sjednat novou pevnou sazbu na další období. Pokud jsou úvěry vícedílnými úvěry (například částečně pevná sazba, částečně pohyblivá sazba), informace se poskytují pro každou jednotlivou část úvěru i za celý úvěr.
- 5) (Připadá-li v úvahu) Pokud se měna úvěru liší od národní měny spotřebitele nebo pokud je úvěr navázán na měnu odlišnou od národní měny spotřebitele, musí věřitel uvést číselný příklad, ze kterého je zřejmé, jaký vliv mohou mít změny příslušného směnného kurzu na výši splátek, prostřednictvím formulace uvedené v části A. Tento příklad musí vycházet z případu 20 % poklesu hodnoty národní měny spotřebitele a musí zahrnovat zvýrazněné prohlášení, že by se splátky mohly zvýšit ještě více, než se v daném příkladu předpokládá. Je-li stanovena hranice, jež se zvyšuje na méně než 20 %, musí být místo toho uvedena maximální hodnota plateb v měně spotřebitele a prohlášení o možnosti dalšího zvýšení splátek se neuvede.
- 6) Je-li úvěr zcela nebo zčásti úvěrem s pohyblivou úrokovou sazbou a zároveň platí bod 3, musí se ilustrativní příklad podle bodu 5 zakládat na výši splátky uvedené v bodě 1.

- 7) Používá-li se pro úhradu splátek jiná měna, než je měna úvěru, nebo závisí-li výše každé splátky vyjádřená v národní měně spotřebitele na odpovídající částce v jiné měně, musí být v tomto oddíle uvedeno datum, k němuž se použitelný směnný kurz určí, a buď směnný kurz nebo základ, který se použije pro jeho určení, jakož i četnost jejich úprav. Případá-li to v úvahu, zahrnují tyto informace název instituce, která směnný kurz zveřejňuje.
- 8) Pokud je úvěr úvěrem s odloženým úrokem, u něhož nejsou nesplacené úroky plně hrazeny v rámci splátek a přičítají se k celkové výši nesplaceného úvěru, musí být poskytnuto vysvětlení toho, jak a kdy se odložené úroky přičítají k úvěru jako částka v hotovosti a jaké důsledky z toho plynou pro spotřebitele, pokud jde o jeho zbývající dluh.

Oddíl „7. Ilustrativní splátkový kalendář“

- 1) Tento oddíl se do informačního přehledu zahrne v případech, kdy je úvěr úvěrem s odloženým úrokem, u něhož nejsou nesplacené úroky plně hrazeny v rámci splátek a přičítají se k výši nesplaceného úvěru, nebo kdy je výpůjční úroková sazba stanovena pevně na celou dobu trvání smlouvy o úvěru. Členské státy mohou stanovit, že tento ilustrativní splátkový kalendář je povinný v jiných případech.

Má-li spotřebitel právo obdržet revidovaný splátkový kalendář, musí být tato skutečnost uvedena spolu s podmínkami, za nichž spotřebitel toto právo má.

- 2) Členské státy mohou požadovat, že pokud se výpůjční úroková sazba může v průběhu doby trvání úvěru měnit, věřitel musí uvést období, během kterého zůstane počáteční výpůjční úroková sazba nezměněna.
- 3) Tabulka uvedená v této části musí obsahovat následující sloupce: „harmonogram splácení“ (například měsíc 1, měsíc 2, měsíc 3), „výše splátky“, „úrok placený v každé splátce“, „ostatní náklady zahrnuté ve splátce“ (případá-li v úvahu), „jistina splacená ve splátce“ a „zbývající nesplacená jistina po každé splátce“.
- 4) V prvním roce splácení musí být informace poskytnuty pro každou jednotlivou splátku a na konci prvního roku musí být pro každý sloupec vyznačen mezisoučet. Pro následující roky lze údaje poskytnout na ročním základě. Na konci tabulky se musí doplnit řádek „celkem“, který uvádí celkové částky pro každý sloupec. Celkové náklady úvěru placené spotřebitelem (tj. celkový součet sloupce „výše splátky“) musí být jasně vyznačeny a jako takové uváděny.
- 5) Pokud výpůjční úroková sazba podléhá přezkoumání a výše splátky po každém přezkoumání není známa, může věřitel ve splátkovém kalendáři uvést stejnou výši splátky po celou dobu trvání úvěru. V tomto případě na to musí věřitel spotřebitele upozornit viditelným odlišením částek, které jsou známy, od těch, které jsou hypotetické (například použitím jiného písma, ohraničení nebo stínování). Kromě toho musí být jasně čitelným textem vysvětleno, ve kterých obdobích se mohou částky uvedené v tabulce lišit a proč.

Oddíl „8. Další povinnosti“

- 1) V tomto oddíle věřitel uvede povinnosti, jako je povinnost nemovitost pojistit, sjednat životní pojištění, posílat mzdu na účet u věřitele nebo zakoupit jakýkoli jiný produkt nebo službu. U každé povinnosti musí věřitel uvést, vůči komu a dokdy musí být splněna.
- 2) Věřitel musí uvést dobu trvání povinnosti, například po celou dobu platnosti smlouvy o úvěru. V souvislosti s každou povinností musí věřitel uvést jakékoli náklady, které má hradit spotřebitel a jež nejsou zahrnuty v RPSN.
- 3) Věřitel uvede, zda má spotřebitel za účelem získání úvěru na základě uvedených podmínek povinnost využít některé doplňkové služby, a pokud ano, zda je spotřebitel povinen pořídit tyto služby od věřitelem vybraného poskytovatele nebo je může pořídit od poskytovatele, kterého si sám zvolí. Jestliže je tato možnost podmíněna tím, že doplňkové služby musí mít určité minimální vlastnosti, musí být tyto vlastnosti v tomto oddíle popsány.

Jsou-li se smlouvou o úvěru spojeny další produkty, uvede věřitel klíčové vlastnosti těchto dalších produktů a jasně stanoví, zda má spotřebitel právo smluvní vztah ze smlouvy o úvěru nebo s ní spojených produktů ukončit zvlášť, za jakých podmínek a s jakými důsledky, a případá-li to v úvahu, možné důsledky ukončení doplňkových služeb vyžadovaných v souvislosti se smlouvou o úvěru.

Oddíl „9. Předčasné splacení“

- 1) Věřitel musí uvést, za jakých podmínek může spotřebitel úvěr předčasně zcela či z části splatit.

- 2) V oddíle týkajícím se poplatků za předčasné splacení musí věřitel upozornit spotřebitele na jakékoli poplatky za předčasné splacení nebo jiné náklady, které je třeba uhradit v případě předčasného splacení za účelem odškodnění věřitele, a pokud možno musí uvést jejich výši. V případech, kdy by výše odškodnění závisela na různých faktorech, jako je splacená částka nebo úroková sazba převažující v okamžiku předčasného splacení, musí věřitel specifikovat, jak se toto odškodnění vypočítá, a uvést maximální možnou výši tohoto poplatku, nebo pokud to není možné, ilustrativní příklad, na němž spotřebitel uvidí výši odškodnění při různých možných scénářích.

Oddíl „10. Flexibilní prvky“

- 1) Připadá-li to v úvahu, věřitel vysvětlí možnost a podmínky převedení úvěru na jiného věřitele nebo nemovitost.
- 2) (Připadá-li v úvahu) Další prvky: Pokud produkt obsahuje kterýkoli z prvků uvedených v bodě 5, musí být v tomto oddíle uveden seznam těchto prvků, včetně stručného vysvětlení: okolností, za jakých může spotřebitel prvek použít; veškerých podmínek spjatých s prvkem; skutečnosti, že pokud prvek tvoří součást úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti nebo jiným srovnatelným zajištěním, znamená to, že spotřebitel ztrácí jakoukoli zákonnou nebo jinou ochranu, která je s tímto prvkem obvykle spojena; a podniku, který prvek poskytuje (pokud jím není věřitel).
- 3) Jestliže daný prvek zahrnuje jakýkoli dodatečný úvěr, musí se v tomto oddíle spotřebiteli vysvětlit: celková výše úvěru (včetně úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti nebo jiným srovnatelným zajištěním); zda je daný dodatečný úvěr zajištěn, či nikoli; příslušné výpůjční úrokové sazby; a zda je úvěr regulovaný, či nikoli. Výše takového dodatečného úvěru musí buď být zahrnuta do původního posouzení úvěruschopnosti, nebo pokud není, musí být v tomto oddíle jasně uvedeno, že dostupnost této dodatečné částky závisí na dalším posouzení schopnosti spotřebitele úvěr splatit.
- 4) Jestliže prvek zahrnuje spořicí nástroj, musí být vysvětlena příslušná úroková sazba.
- 5) Možné dodatečné prvky jsou: „přeplatky/nedoplatky“ [zaplacení vyšší nebo nižší částky, než je splátka běžně vyžadovaná v rámci struktury umořování]; „platební prázdniny“ [období, během nichž se od spotřebitele nevyžaduje odvádění plateb]; „zpětná půjčka“ [možnost, aby si spotřebitel opětovně půjčil prostředky, které již čerpal a splatil]; „dodatečná půjčka dostupná bez dalšího schvalování“; „dodatečná zajištěná nebo nezajištěná půjčka“ [v souladu s výše uvedeným bodem 3]; „kreditní karta“; „provázaný běžný účet“ a „provázaný spořicí účet“.
- 6) Věřitel může do tohoto oddílu zahrnout další prvky, které nabízí v rámci smlouvy o úvěru a které nejsou uvedeny v předchozích oddílech.

Oddíl „11. Další práva dlužníka“

- 1) Věřitel objasní dostupné/á právo/a, jako například právo na odstoupení od smlouvy, lhůtu na rozmyšlenou nebo případně jiná práva, jako je možnost převedení úvěru (včetně subrogace), upřesní podmínky, s nimiž je/ jsou toto/ tato právo/a spojeno/a, postup, jakým jej/ je spotřebitel má uplatnit, mimo jiné adresu, na niž musí být zasláno oznámení o odstoupení od smlouvy, a odpovídající poplatky (připadá-li v úvahu).
- 2) Má-li se spotřebitel lhůtu na rozmyšlenou nebo právo na odstoupení od smlouvy, musí to být jasně uvedeno.
- 3) V souladu s článkem 3 směrnice 2002/65/ES, pokud je transakce nabízena na dálku, musí být spotřebitel informován o existenci či neexistenci práva na odstoupení.

Oddíl „12. Stížnosti“

- 1) V tomto oddíle je uvedeno interní kontaktní místo [název příslušného oddělení] a způsob, jak je kontaktovat za účelem podání stížnosti [poštovní adresa] nebo [telefonní číslo], nebo [kontaktní osoba:] [kontaktní údaje] a odkaz na postup podávání stížností na příslušné internetové stránce nebo podobném informačním zdroji.
- 2) Musí zde být uveden název příslušného vnějšího subjektu pro mimosoudní vyřizování stížností a zjednávání nápravy, a pokud je využití vnitřního postupu podávání stížností podmínkou pro přístup k takovému subjektu, musí zde tato skutečnost být uvedena prostřednictvím formulace v části A.
- 3) V případě smluv o úvěru se spotřebitelem, který má bydliště v jiném členském státě, odkáže věřitel na existenci sítě FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Oddíl „13. Nedodržení závazků vyplývajících z úvěru: důsledky pro dlužníka“

- 1) Může-li mít nedodržení jakékoli povinnosti spotřebitele ve vztahu k úvěru pro něho finanční nebo právní důsledky, musí věřitel v tomto oddíle popsat jednotlivé hlavní případy (například pozdní platby / prodlení, nesplnění povinností stanovených v oddíle 8 „Další povinnosti“) a uvést, kde lze získat další informace.
- 2) Pro každý z těchto případů musí věřitel uvést jasnou, snadno srozumitelnou formou možné sankce nebo důsledky. Odkaz na vážné důsledky musí být zvýrazněn.
- 3) Pokud může být nemovitost, kterou je úvěr zajištěn, vrácena věřiteli nebo převedena na věřitele v případě, že spotřebitel nedodrží své závazky, musí být tato skutečnost v tomto oddíle uvedena pomocí prohlášení ve znění formulace uvedené v části A.

Oddíl „14. Další informace“

- 1) V případě uvádění na trh na dálku bude tento oddíl obsahovat jakoukoli doložku o právu rozhodném pro smlouvu o úvěru nebo příslušném soudu.
- 2) Hodlá-li věřitel komunikovat se spotřebitelem v průběhu doby trvání smlouvy v jiném jazyce než v jazyce ESIP, musí být tato skutečnost uvedena, včetně jazyka, který má být pro komunikaci používán. Tímto ustanovením není dotčen čl. 3 odst. 1 bod 3 písm. g) směrnice 2002/65/ES.
- 3) Věřitel nebo zprostředkovatel úvěru uvede prohlášení o právu spotřebitele na poskytnutí nebo případně nabídnutí návrhu smlouvy o úvěru přinejmenším poté, co byla učiněna nabídka závazná pro věřitele.

Oddíl „15. Orgán dohledu“

- 1) Musí být uveden orgán nebo orgány příslušné k dohledu v předmluvní fázi úvěru.
-

PŘÍLOHA III

MINIMÁLNÍ POŽADAVKY NA ZNALOSTI A ODBORNOU ZPŮSOBILOST

1. Je třeba, aby minimální požadavky na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků věřitele, zprostředkovatele úvěru a jmenovaného zástupce uvedené v článku 9 a osob podílejících se na vedení zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce uvedené v čl. 29 odst. 2 písm. c) a čl. 31 odst. 2 zahrnovaly alespoň
 - a) patřičné znalosti úvěrových produktů spadajících do oblasti působnosti podle článku 3 a doplňkových služeb, které jsou s nimi obvykle nabízeny;
 - b) patřičné znalosti právních předpisů týkajících se spotřebitelských smluv o úvěru, zejména ochrany spotřebitele;
 - c) patřičné znalosti a věcné porozumění, pokud jde o postup při koupi nemovitostí;
 - d) patřičné znalosti týkající se oceňování zajištění;
 - e) patřičné znalosti uspořádání a fungování evidence nemovitostí;
 - f) patřičné znalosti trhu v příslušném členském státě;
 - g) patřičné znalosti etických standardů v odvětví;
 - h) patřičné znalosti procesu posuzování úvěruschopnosti spotřebitele nebo případně odborná způsobilost v oblasti posuzování úvěruschopnosti spotřebitele;
 - i) patřičnou úroveň finanční a ekonomické odborné způsobilosti.
 2. Při stanovování minimálních požadavků na znalosti a odbornou způsobilost mohou členské státy stanovit různou úroveň a druh požadavků na pracovníky věřitele, zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce a na vedení zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce.
 3. Členské státy určí patřičnou úroveň znalostí a odborné způsobilosti na základě
 - a) odborné kvalifikace, například diplomů, titulů, odborného vzdělávání, dovednostních testů nebo
 - b) odborné praxe, kterou lze definovat jako určitý minimální počet let odpracovaných v oblastech spojených s vytvářením, distribucí nebo zprostředkováním úvěrových produktů.
- Po 21. březnu 2019 se určení patřičné úrovně znalostí a odborné způsobilosti nesmí zakládat pouze na metodách uvedených v prvním pododstavci písm. b).
-