

# ДИРЕКТИВИ

## ДИРЕКТИВА 2014/17/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

от 4 февруари 2014 година

относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) № 1093/2010

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКИЯТ ПАРЛАМЕНТ И СЪВЕТЪТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ,

като взеха предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 114 от него,

като взеха предвид предложението на Европейската комисия,

след предаване на проекта на законодателния акт на националните парламенти,

като взеха предвид становището на Европейската централна банка <sup>(1)</sup>,

като взеха предвид становището на Европейския икономически и социален комитет <sup>(2)</sup>,

в съответствие с обикновената законодателна процедура <sup>(3)</sup>,

като имат предвид, че:

- (1) През март 2003 г. Комисията започна процедура за определяне и оценяване на въздействието на препятствията пред вътрешния пазар на договори за кредит за жилищни недвижими имоти. На 18 декември 2007 г. тя прие Бяла книга за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС. В Бялата книга беше обявено намерението на Комисията да извърши оценка на въздействието, наред с другото, на вариантите на политиката по отношение на преддоговорната информация, кредитните регистри, кредитоспособността, годишния процент на разходите (ГПР) и консултациите по договорите за кредит. Комисията създаде експертна група по кредитната история, която да я подпомага при подготовката на мерки за подобряване на достъпността, сравнимостта и пълнотата на информацията за кредитите. Бяха проведени и проучвания за ролята и операциите на кредитните посредници и некредитните институции, предлагащи договори за кредити за жилищни недвижими имоти.
- (2) Съгласно Договора за функционирането на Европейския съюз (ДФЕС) вътрешният пазар представлява пространство без вътрешни граници, в което са гарантирани свободното

движение на стоки и услуги и свободата на установяване. Развитие на по-прозрачен и ефикасен кредитен пазар в това пространство е жизненоважно за насърчаване развитието на трансграничната дейност и създаване на вътрешен пазар на договори за кредити за жилищни недвижими имоти. В нормативната уредба на различните държави членки има съществени различия по отношение на извършването на дейността по предоставяне на договори за кредити за жилищни недвижими имоти и по регулиране и надзор върху кредитните посредници и некредитните институции, предлагащи договори за кредити за жилищни недвижими имоти. Тези различия създават пречки, които ограничават равнището на трансгранична дейност по отношение на предлагането и търсенето, като по този начин намаляват конкуренцията и избора на пазара, повишават разходите на кредиторите по отпускането на кредити и дори ги възпрепятстват да извършват дейността си.

- (3) Финансовата криза показа, че безотговорното поведение на участниците на пазара може да подкопае устоите на финансовата система, водейки до липса на доверие у всички страни, особено у потребителите, и до потенциално тежки социални и икономически последици. Много потребители загубиха доверие във финансовия сектор и за кредитополучателите условията по кредитите стават все по-неблагоприятни, в резултат на което зачестиха случаите на неизпълнение и принудителна продажба. В резултат на това държавите от Г-20 поръчаха на Съвета за финансова стабилност да установи принципи относно стабилни стандарти за одобряване отпускането на кредити за жилищни недвижими имоти. Въпреки че някои от най-големите проблеми във финансовата криза възникнаха извън Съюза, потребителите в Съюза имат значително равнище на задлъжнялост, като повечето дългове са свързани с кредити за жилищни недвижими имоти. Ето защо е уместно да се направи необходимото регулаторната рамка на Съюза в тази област да бъде стабилна, да съответства на международните принципи и да използва по подходящ начин различните налични инструменти, които може да включват ползването на съотношения като заем — стойност, заем — доход, дълг — доход или други подобни съотношения, минимални равнища, под които кредитирането да бъде считано за недопустимо, или други компенсаторни мерки за случаите, когато основните рискове са по-високи за потребителите или когато е необходимо да се предотврати прекомерната задлъжнялост на домакинствата. Във връзка с проблемите, изведени на преден план от финансовата криза, и с оглед

<sup>(1)</sup> ОВ С 240, 18.8.2011 г., стр. 3.

<sup>(2)</sup> ОВ С 318, 29.10.2011 г., стр. 133.

<sup>(3)</sup> Позиция на Европейския парламент от 10 декември 2013 г. (все още непубликувана в Официален вестник) и решение на Съвета от 28 януари 2014 г.

на осигуряването на ефикасен и конкурентоспособен вътрешен пазар, който да допринася за финансовата стабилност, в съобщението си от 4 март 2009 г., озаглавено „Движеща сила за възстановяването на Европа“, Комисията предложи мерки за договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, включително надеждна рамка относно кредитното посредничество, в контекста на осигуряване в бъдеще на почтени и надеждни пазари и възвръщане на доверието на потребителите. Комисията потвърди отново своя ангажимент за постигането на ефективен и конкурентоспособен вътрешен пазар в съобщението си от 13 април 2011 г., озаглавено „Акт за единния пазар — Дванадесет лоста за насърчаване на растежа и укрепване на доверието“.

- (4) На пазарите на ипотечни кредити са установени редица проблеми в рамките на Съюза, свързани с безотговорното отпускане и вземане на заеми, и са определени потенциалните граници на безотговорното поведение на участниците на пазара, включително кредитните посредници и некредитните институции. Някои от тези проблеми се отнасят за кредити в чуждестранна валута, които потребителите са изтеглили в съответната валута, за да се възползват от предлагания изгоден лихвен процент по кредита, но без да имат адекватна информация или без да разбират свързания с кредита валутен риск. Тези проблеми се дължат на пропуски, свързани с пазара и регулирането, както и на други фактори, като общите икономически условия и ниската финансова грамотност. Сред другите посочени проблеми са неефективните, непоследователни или несъществуващи режими за кредитните посредници и некредитните институции, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти. Установените проблеми притежават потенциал за разпространяване на съществени макроикономически ефекти, могат да оцетят потребителите, да действат като икономически или правни пречки пред трансграничната дейност и създават неравнопоставеност на участниците.
- (5) За да бъде улеснено изграждането на добре функциониращ вътрешен пазар с високо равнище на защита на потребителите по отношение на договорите за кредити за недвижими имоти и за да се гарантира, че потребителите, които желаят да сключат такива договори, могат да имат доверие в институциите, с които си взаимодействат, защото знаят, че те действат професионално и отговорно, в редица области е необходимо да се създаде подходящо хармонизирана правна рамка на Съюза, като се отчетат различията в договорите за кредит, които произтичат по-специално от различията на националните и регионалните пазари за недвижими имоти.
- (6) Следователно настоящата директива следва да развие по-прозрачен, ефикасен и конкурентен вътрешен пазар посредством съгласувани, гъвкави и справедливи договори за кредит за недвижими имоти, като същевременно насърчава устойчивото отпускане и вземане на заеми и финансовото приобщаване и по този начин осигурява високо равнище на защита на потребителите.
- (7) За да се създаде истински вътрешен пазар, на който потребителите се ползват от високо и равностойно

равнище на защита, с настоящата директива се въвеждат разпоредби, които са предмет на максимална хармонизация по отношение на предоставянето на предоговорна информация в стандартизиран формат на европейския стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ) и на изчислението на ГПР. Като се имат предвид обаче специфичният характер на договорите за кредити за недвижими имоти и различията в развитието и условията на пазарите в държавите членки, по-специално по отношение на структурата на пазара и участниците на пазара, категориите съществуващи продукти и процедурите по отпускане на кредит, на държавите членки следва да бъде разрешено да запазват или въвеждат по-строги разпоредби от определените в настоящата директива в областите, които не са ясно посочени като области на максимална хармонизация. Такъв целенасочен подход е необходим, за да се избегнат отрицателни въздействия върху равнището на защита на потребителите във връзка с договори за кредит, попадащи в обхвата на настоящата директива. На държавите членки следва например да бъде разрешено да запазват или да приемат по-строги разпоредби по отношение на изискванията за познания и компетентност на служителите, както и указания за попълването на ЕСИФ.

- (8) С настоящата директива следва да се подобрят условията за изграждане и функциониране на вътрешния пазар чрез сближаване на правната уредба на държавите членки и въвеждане на стандарти за качество за някои услуги, по-специално по отношение на разпространението и предоставянето на кредити чрез кредитори и кредитни посредници и насърчаването на добри практики. Въвеждането на стандарти за качество на услугите по кредитиране налага задължително въвеждане на някои разпоредби за разрешението за извършване на дейност, надзора и пруденциалните изисквания.
- (9) В областите извън обхвата на настоящата директива държавите членки могат да запазват или въвеждат национални правни разпоредби. По-специално държавите членки могат да запазват или въвеждат национални разпоредби в области като договорното право, свързани с действителността на договорите за кредит, вещното право, вписванията в имотния регистър, договорната информация и, доколкото не са регламентирани с настоящата директива, следдоговорните отношения. Държавите членки може да предвидят оценителят или дружеството оценител, или нотариусите да могат да се избират по взаимно съгласие между страните. Предвид разликите в процесите по закупуване или продажба на жилищни недвижими имоти в държавите членки има възможност кредиторите или кредитните посредници да се стремят да получат предварителни плащания от потребителите с уговорката, че тези плащания биха помогнали да се гарантира сключването на договора за кредит или покупката, или продажбата на недвижимия имот, както и възможност с тези практики да се злоупотребява, особено когато потребителите не са запознати с изискванията и обичайните практики в дадената държава членка. Ето защо е целесъобразно да се даде възможност на държавите членки да налагат ограничения върху подобни плащания.

- (10) Настоящата директива следва да се прилага независимо от това дали кредиторът или кредитният посредник е юридическо или физическо лице. Настоящата директива обаче не следва да засяга правото на държавите членки да ограничават, в съответствие с правото на Съюза, ролята на кредитора или на кредитния посредник по силата на настоящата директива само до юридически лица или до определени видове юридически лица.
- (11) Тъй като потребителите и предприятията не са в еднакво положение, те не се нуждаят от еднакво равнище на защита. Важно е правата на потребителите да бъдат гарантирани посредством разпоредби, от които не може да бъде получена дерогация чрез договор, като същевременно е разумно предприятията и организациите да имат правото да сключват други споразумения.
- (12) Определението за потребител следва да включва физическите лица, които действат извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност. В случай обаче на договори с двойна цел, когато договорът е сключен за цели, отчасти в рамките на търговската, стопанската или професионалната дейност на лицето и отчасти извън нея, и когато търговската, стопанската или професионалната цел е толкова ограничена, че не е преобладаваща в общия контекст на договора, това лице следва също да се счита за потребител.
- (13) Въпреки че с настоящата директива са уредени договорите за кредит, които се отнасят единствено или преобладаващо за жилищни недвижими имоти, тя не препяства държавите членки да разширят обхвата на предприятията в съответствие с нея мерки, така че да защитят потребителите по отношение на договори за кредит, които се отнасят за други форми на недвижимо имущество, нито да регламентират по друг начин такива договори за кредит.
- (14) Определенията, които се съдържат в настоящата директива, определят обхвата на хармонизацията. Поради това задълженията на държавите членки във връзка с транспонирането на настоящата директива следва да бъдат ограничени до нейния обхват, както е очертан от тези определения. Така например задълженията на държавите членки да транспонират настоящата директива са ограничени до договори за кредити, сключени с потребители, т.е. с физически лица, които при сделките, обхванати от настоящата директива, действат извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност. По подобен начин държавите членки са задължени да транспонират разпоредбите на настоящата директива, уреждащи дейността на лицата, които действат като кредитни посредници съгласно определението в директивата. Настоящата директива обаче не следва да засяга прилагането от държавите членки, в съответствие с правото на Съюза, на нейни разпоредби в области, които не попадат в нейния обхват. В допълнение съдържащите се в настоящата директива определения не следва да засягат възможността държавите членки да приемат допълнителни определения съгласно националното право за специфични цели, при условие че те остават съвместими с определенията в настоящата директива. Например държавите членки следва да могат да определят съгласно националното право подкатегории кредитни посредници, които не са определени в настоящата директива, когато такива подкатегории са необходими на национално равнище, например за да се направи разграничение по отношение на изискванията за познания и компетентност, на които трябва да отговарят различните кредитни посредници.
- (15) Целта на настоящата директива е да се гарантира, че потребителите, сключващи договори за кредит за недвижими имоти, се ползват с високо равнище на защита. Следователно директивата следва да се прилага за кредити, обезпечени с недвижим имот, независимо от целта на кредита, за договори за рефинансиране или други договори за кредит, които ще помогнат на собственика или съсобственика да запази собствеността върху недвижимия имот или земята, за кредити, които се използват за закупуване на недвижим имот в някои държави членки, включително кредити, за които не се изисква погасяване на главницата или, освен ако държавата членка разполага с друга подходяща алтернативна рамка, онези, чиято цел е да се осигури временно финансиране между продажбата на един недвижим имот и покупката на друг, както и за обезпечени кредити за ремонт на жилищни недвижими имоти.
- (16) Настоящата директива следва да не се прилага за някои договори за кредити, при които кредиторът отпуска еднократна обща сума, прави периодични плащания или предоставя средства под други форми срещу сума, произтичаща от продажбата на недвижим имот и чиято главна цел е улесняване на потреблението, например схеми за финансиране срещу собственост или други еквивалентни специализирани продукти. Тези договори за кредит имат специфични характеристики, които излизат извън обхвата на настоящата директива. Например при тях не е целесъобразно да се извършва оценка на кредитоспособността на потребителя, защото плащанията се извършват от кредитора към потребителя, а не обратно. При тези сделки би имало нужда, наред с другото, от съвсем различна преддоговорна информация. Освен това други продукти, като продажбата на имот срещу получаване на еднократно или разсрочено плащане и запазване на правото на ползване на жилището (home reversions), които имат сходни функции на обрнатите ипотечни кредити (reverse mortgages) или пожизнените ипотечни кредити с отложено плащане на сложната лихва и главницата (lifetime mortgages), не включват предоставяне на кредит и затова остават извън обхвата на настоящата директива.
- (17) Настоящата директива не следва да обхваща други изрично посочени видове договори за кредит, заемаша определена пазарна ниша, които по своето естество и свързаните с тях рискове са различни от стандартните ипотечни кредити и поради това изискват специфичен подход, по-специално договори за кредит, които са резултат от съдебна спогодба или спогодба, постигната пред друг законов орган, и някои видове договори за кредит, отпускани от работодателите на техните служители при определени обстоятелства, съгласно предвиденото в Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 г. относно договорите за потребителски кредити<sup>(1)</sup>. Целесъобразно е на държавите членки да се даде възможност да изключат някои договори за кредит, като например

(<sup>1</sup>) ОВ L 133, 22.5.2008 г., стр. 66.

отпусканите при преференциални условия на ограничен брой лица или предоставяните от взаимоспомагателни каси, при условие че са налице подходящи алтернативни механизми за осигуряване на изпълнението на политиките по отношение на финансовата стабилност и вътрешния пазар, без да се възпрепятстват финансовото приобщаване и достъпът до кредит. Договорите за кредит, при които недвижимият имот няма да се обитава като къща, апартамент или друго място за пребиваване от потребителя или член на неговото семейство, а се обитава като къща, апартамент или друго място за пребиваване въз основа на договор за наем, се отличават с рискове и характеристики, които са различни от тези на стандартните договори за кредит, и поради това може да изискват пригодена в по-висока степен към тях рамка. Ето защо държавите членки следва да могат да изключват такива договори за кредит от обхвата на директивата, когато за тях е налице подходяща национална рамка.

- (18) Необезпечени кредити, чиято цел е ремонт на жилищен недвижим имот, за който е необходим общ размер на кредита, по-голям от 75 000 EUR, следва да бъдат включени в обхвата на Директива 2008/48/ЕО с оглед гарантиране на еднакво равнище на защита на такива потребители и да се избегне нормативната празнота между посочената директива и настоящата директива. Директива 2008/48/ЕО следва да бъде съответно изменена.
- (19) От съображения за правна сигурност правната рамка на Съюза в областта на договорите за кредити за жилищни недвижими имоти следва да бъде съгласувана с другите актове на Съюза и да ги допълва, по-специално в сферата на защитата на потребителите и пруденциалния надзор. Някои основни определения, включително определението за „потребител“, „траен носител“, както и ключовите концепции, използвани в стандартната информация за обозначаване на финансовите характеристики на кредита, включително „общата сума, дължима от потребителя“ и „лихвеният процент по кредита“, следва да съответстват на предвидените в Директива 2008/48/ЕО, така че едни и същи термини да се отнасят до едни и същи понятия, независимо от това дали става дума за потребителски кредит, или за кредит за жилищен недвижим имот. Затова при транспонирането на настоящата директива държавите членки следва да направят необходимото, за да е налице съгласуваност в прилагането и тълкуването по отношение на тези основни определения и ключови концепции.
- (20) За да се гарантира съгласувана рамка за потребителите в областта на кредитирането, както и да се сведе до минимум административната тежест за кредиторите и кредитните посредници, основната рамка на настоящата директива трябва да следва структурата на Директива 2008/48/ЕО, доколкото е възможно, по-специално изискванията информацията в рекламните договори за кредит за жилищни недвижими имоти да се предоставя на потребителите чрез представителен пример, подробната преддоговорна информация да им се предоставя чрез стандартизиран информационен формуляр, потребителите да получават подходящи разяснения преди сключването на договора за кредит, да бъде установена единна база за изчисляване на ГПП без нотариалните такси и креди-

торите да правят оценка на кредитоспособността на потребителите преди отпускането на кредит. По подобен начин следва да се осигури и недискриминационен достъп на кредиторите до съответните кредитни регистри, за да се създадат същите условия като условията, предвидени в разпоредбите на Директива 2008/48/ЕО. Подобно на Директива 2008/48/ЕО с настоящата директива следва да се гарантира, че всички кредитори, предлагащи договори за кредити за недвижими имоти, подлежат на целесъобразни процедури за даване на разрешение за извършване на дейност и надзор и да се установят изисквания за създаването и достъпа до извънсъдебни спорове за разрешаване на спорове.

- (21) С настоящата директива следва да се допълни Директива 2002/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 септември 2002 г. относно дистанционна търговия на потребителски финансови услуги<sup>(1)</sup>, с която се изисква при продажбите от разстояние потребителят да бъде информиран за съществуването или липсата на право на отказ от договора и се предвижда такова право. С Директива 2002/65/ЕО обаче се предвижда възможността доставчикът да съобщи преддоговорната информация след сключването на договора, което би било неподходящо за договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, като се има предвид размерът на финансовото задължение, възникващо за потребителя. Настоящата директива не следва да засяга националното общо договорно право, като правилата относно действителността, сключването на договора или последиците от него, доколкото аспектите на общото договорно право не са уредени в настоящата директива.
- (22) Същевременно е важно да се имат предвид особеностите на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, поради които е необходим диференциран подход. Предвид естеството на договорите за кредити за жилищни недвижими имоти и възможните последици за потребителя, рекламните материали и персонализираната преддоговорна информация следва да съдържат подходящи специални предупреждения за риска, например във връзка с възможното въздействие на колебанията в обменния курс върху сумата, която потребителят трябва да върне, както и — ако това бъде счтено за целесъобразно от държавите членки — естеството и последиците от предоставянето на обезпечение. Вследствие на вече съществуващия доброволен подход на финансовия сектор по отношение на жилищните заеми, в допълнение към персонализираната преддоговорна информация винаги следва да се предоставя обща преддоговорна информация. Освен това има основание за прилагане на диференциран подход, за да се вземат предвид поуките от финансовата криза и с цел да се гарантира, че предоставянето на кредити се извършва по разумен начин. В това отношение разпоредбите за оценката на кредитоспособността следва да бъдат по-строги в сравнение със същите разпоредби за потребителския кредит, кредитните посредници следва да предоставят по-точна информация за статута си и за отношенията си с кредиторите, с цел разкриване на потенциален конфликт на интереси, а всички участници в предоставянето на договори за кредити за недвижими имоти следва да подлежат на адекватно лицензиране и надзор.

<sup>(1)</sup> ОВ L 271, 9.10.2002 г., стр. 16.

- (23) Необходимо е да бъдат уредени някои допълнителни области, за да се отразят особеностите на кредитите за жилищни недвижими имоти. Като се има предвид значението на сделката, е необходимо да се гарантира, че потребителите разполагат с достатъчно време и поне седем дена за размисъл. Държавите членки следва да разполагат с гъвкавостта да предоставят това достатъчно време или под формата на срок за размисъл преди сключването на договора за кредит, или като срок за отказ след сключването на договора за кредит, или като комбинация от двете. Подходящо е държавите членки да разполагат с гъвкавостта да въведат задължително срок за размисъл на потребителите, който да не надхвърля 10 дена, но иначе потребителите, които желаят да пристъпят към подписване през този срок за размисъл, да могат да го направят, както и в интерес на правната сигурност при сделки с имоти държавите членки следва да могат да предвидят срокът за размисъл да бъде прекратен или правото на отказ — отменено, щом клиентът предприеме действие, което по силата на националното право води до учредяването или прехвърлянето на право на собственост, свързано със средства, получени по силата на договора за кредит, или чрез тях, или, когато е приложимо, прехвърля средствата на трета страна.
- (24) Предвид специфичните характеристики на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти за кредиторите е обичайна практика да предлагат на потребителите набор от продукти или услуги, които могат да бъдат закупени заедно с договора за кредит. Ето защо поради значението на тези договори за потребителите е редно да бъдат предвидени специални правила относно обвързващите практики. Съчетаването в пакет на договор за кредит с една или повече финансови услуги или един или повече финансови продукти е начин кредиторите да разнообразят своята оферта и да се конкурират помежду си, при условие че елементите в пакета могат да бъдат закупени и поотделно. Въпреки че съчетаването в пакет на договор за кредит с една или повече финансови услуги или един или повече финансови продукти може да бъде от полза за потребителите, то може да окаже отрицателно въздействие върху тяхната мобилност и способността им да правят информиран избор, освен ако елементите в пакета могат да бъдат закупени поотделно. Важно е да се предотвратят практики, като обвързването на определени продукти, които могат да склонят потребителите да сключат договори за кредит, без те да отговарят в най-голяма степен на техния интерес, но не бива да се ограничава възможността за пакетни продажби, което може да е от полза за потребителите. Редно е обаче държавите членки да продължат да следят отблизо пазарите на финансови услуги на дребно, за да гарантират, че практиките на пакетна продажба не нарушават избора на потребителите, нито конкуренцията на пазара.
- (25) Като общо правило практиките на обвързване следва да не бъдат разрешени, освен ако е невъзможно финансовата услуга или продукт, предлагани заедно с договора за кредит, да бъдат предложени отделно, тъй като са неразделна част от кредита, например в случая с обезпечения овърдрафт. В други случаи обаче може да е оправдано кредиторите да предлагат или да продават договор за кредит в пакет с разплащателна сметка, спестовна сметка, инвестиционен или пенсионен продукт, например когато средствата по сметката се използват за връщане на кредита или са предварително условие за групиране на ресурсите за получаване на кредита, или когато например даден инвестиционен продукт или частен пенсионен продукт служи като допълнително обезпечение по кредита. Въпреки че е оправдано кредиторите да могат да изискват от потребителя да разполага със съответната застрахователна полица, за да гарантира връщането на кредита или да застрахова стойността на обезпечението, потребителят следва да има възможността да избира сам своя застраховател, при условие че неговата застрахователна полица предлага равностойно равнище на гаранция като при застрахователната полица, предлагана или офертирана от кредитора. Нещо повече, държавите членки могат да стандартизират изцяло или частично предлаганото от застрахователните договори покритие, така че да улеснят сравнението между различните възможности за потребителите, които желаят да правят подобни сравнения.
- (26) От значение е да се осигури правилна оценка на стойността на жилищния недвижим имот преди сключването на договора за кредит, и по-специално когато оценката засяга остатъчното задължение на потребителя в случай на неизпълнение на задълженията. Поради това държавите членки следва да гарантират наличието на надеждни стандарти за оценка. За да бъдат сметени за надеждни, стандартите за оценка следва да вземат предвид международно признатите стандарти за оценка, по-специално разработените от Съвета за международни стандарти за оценяване, Европейската група на асоциациите на оценителите или Кралския институт на лицензираните консултанти в областта на недвижимите имоти (Royal Institution of Chartered Surveyors). Тези международно признати стандарти за оценка съдържат принципи на високо равнище, които изискват от кредиторите, наред с останалите, да приемат и спазват подходящи вътрешни процедури за управление на риска и управление на обезпеченията, които включват разумни процеси на оценяване, да приемат стандарти и методи за оценка, които да водят до реалистични и обосновани оценки на недвижимите имоти, за да се гарантира, че всички доклади за оценка се изготвят със съответните професионални умения и старание, както и че оценителите отговарят на определени квалификационни изисквания, както и да поддържат подходяща документация за оценка на обезпеченията, която да е изчерпателна и надеждна. Във връзка с това е желателно също да се осигури подходящо наблюдение на пазарите на жилищни недвижими имоти, а механизмите в тези разпоредби да отговарят на Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции и инвестиционните посредници<sup>(1)</sup>. Разпоредбите на настоящата директива относно стандартите за оценка на имота могат да бъдат спазени например посредством законодателни инструменти или саморегулиране.
- (27) Предвид значителните последици от реализиране на обезпечението за кредиторите, потребителите и потенциално за финансовата стабилност, подходящо е кредиторите да бъдат насърчени да предприемат своевременни активни действия по отношение на възникващите кредитни рискове и да са налице необходимите мерки, за да се гарантира, че кредиторите предоставят разумни отсрочки и правят всички други разумни опити

(1) ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 338.

за разрешаване на положението, преди да се стигне до процедура по реализиране на обезпечението. Когато е възможно, следва да се намират решения, които вземат предвид практическите обстоятелства и разумните потребности от средства за издръжка на потребителя. Когато останат неизплатени задължения и след процедура по реализиране на обезпечението, държавите членки следва да направят необходимото, за да защитят минималните условия на живот и да въведат мерки, с които се облекчава връщането на дълга, като се избягва дългосрочната свързателност. Най-малкото когато получената цена за недвижимия имот влияе върху сумата, която потребителят дължи, държавите членки следва да насърчават кредиторите да предприемат разумни стъпки да получат най-добрата възможна цена за недвижимия имот, който е под възбрана, в зависимост от пазарните условия. Държавите членки следва да не възпират страните по договор за кредит да постигат изрично споразумение, че прехвърлянето на обезпечението на кредитора е достатъчно за връщането на кредита.

- (28) Посредниците често извършват и други дейности освен кредитно посредничество, по-специално застрахователно посредничество или предоставяне на инвестиционни услуги. Ето защо настоящата директива следва да гарантира и определена степен на съгласуваност с Директива 2002/92/ЕО на Европейския парламент и Съвета от 9 декември 2002 г. относно застрахователното посредничество<sup>(1)</sup> и с Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно пазарите на финансови инструменти<sup>(2)</sup>. По-специално от кредитните институции, които са лицензирани съгласно Директива 2013/36/ЕС, и от другите финансови институции, които подлежат на равностоен режим за даване на разрешение съгласно националното право, следва да не се изисква отделно разрешение за извършване на дейност като кредитен посредник, за да се улесни процесът на установяване като кредитен посредник и започване на дейност в друга държава. Пълната и безусловна отговорност на кредиторите и кредитните посредници за дейността на обвързаните кредитни посредници или назначените представители следва да обхваща единствено дейности в обхвата на настоящата директива, освен ако държавите членки решат да разширят отговорността им до други области.
- (29) За да се повиши способността на потребителите да вземат самостоятелно информирани решения относно отговорността, свързана с тегленето на заеми и управлението на задълженията, държавите членки следва да насърчават прилагането на мерки за подкрепа на образованието на потребителите във връзка с отговорното вземане на кредити и управление на задълженията, по-специално по отношение на договорите за ипотечни кредити. Особено важно е да се дават насоки на потребителите, които теглят ипотечен кредит за пръв път. Във връзка с това Комисията следва да набележи примери за най-добри практики, за да улесни последващото изработване на мерки за повишаване на осведомеността на потребителите по финансовите въпроси.
- (30) Поради значителните рискове, свързани с вземането на кредити в чуждестранна валута, е необходимо да се предвидят мерки, така че потребителите със сигурност да бъдат запознати с риска, който поемат, и да имат

възможността да ограничат своята експозиция към валутен риск през целия срок на кредита. Този риск би могъл да бъде ограничен или като се даде на потребителя правото да смени валутата на кредита, или чрез друга уредба, като например максимални размери или, когато това е достатъчно за ограничаване на валутния риск, предупреждения.

- (31) Чрез приложимата правна уредба следва да се осигури увереност у потребителите, че в действията си кредиторите, кредитните посредници и назначените представители отчитат интересите на потребителя, въз основа на информацията, с която кредиторите, кредитните посредници и назначените представители разполагат към този момент, и въз основа на разумни допускания за рисковете, свързани с положението на потребителя по време на срока на предложението договор за кредит. Това би могло да предполага, наред с другото, че кредиторите не следва да предлагат на пазара кредита по начин, който значително намалява или е вероятно да намали способността на потребителя да обмисли внимателно вземането на кредита; или че кредиторът не следва да използва предоставянето на кредита като основен маркетингов метод, когато предлага стоки, услуги или недвижими имоти на потребителите. За да се осигури такава увереност у потребителите, от основно значение е изискването да се гарантира, че предприятията от сектора се отличават с висока лоялност, честност и професионализъм, подходящо управление на конфликтите на интереси, включително произтичащите от възнагражденията, и да се изискват съвети, които максимално да отчитат интересите на потребителя.
- (32) Целесъобразно е да се гарантира, че съответните служители на кредиторите, кредитните посредници и назначените представители притежават подходящи познания и компетентност с цел постигане на висока степен на професионализъм. Ето защо настоящата директива следва да въвежда изискването съответните изисквания за познания и компетентност да се доказват на равнището на дружеството, въз основа на минималните изисквания за познания и компетентност, установени в настоящата директива. Държавите членки следва да могат да въвеждат или запазват такива изисквания, приложими по отношение на отделните физически лица. Държавите членки могат да разрешават на кредиторите, кредитните посредници и назначените представители да въвеждат разграничения между степените на минималните изисквания за познания в зависимост от участието в извършването на определени услуги или процеси. В този контекст „служители“ включва външните служители, работещи за кредитора, кредитния посредник или назначеният представител и в рамките на организацията на кредитора, кредитния посредник или назначеният представител, както и техните служители. За целите на настоящата директива служителите, които извършват пряко дейности, обхванати от настоящата директива, следва да включват както тези, които работят пряко с клиентите, така и тези, които не работят пряко с клиентите, включително ръководството, и които изпълняват важна роля в процеса, свързан с договора за кредит. Лицата, които изпълняват спомагателни функции, нямащи отношение към процеса, свързан с договора за кредит (например служители в „Човешки ресурси“ или „Информационни и комуникационни технологии“), не следва да бъдат считани за „служители“ по смисъла на настоящата директива.

(1) ОВ L 9, 15.1.2003 г., стр. 3.

(2) ОВ L 145, 30.4.2004 г., стр. 1.

- (33) Когато кредитор или кредитен посредник предоставя услугите си на територията на друга държава членка съгласно свободата за предоставяне на услуги, държавата членка по произход следва да отговаря за определянето на приложимите към служителите минимални изисквания за познания и компетентност. Приемашите държави членки обаче, които считат това за необходимо, следва да могат да въвеждат свои собствени изисквания за компетентност в определени конкретни области, приложими за кредиторите и кредитните посредници, предоставящи услуги на територията на държавата членка съгласно свободата за предоставяне на услуги.
- (34) Като се има предвид колко е важно да се гарантират прилагането и спазването в практиката на изискванията за познания и компетентност, държавите членки следва да изискват от компетентните органи да упражняват надзор над кредиторите, кредитните посредници и назначените представители, както и да ги оправомощат да събират необходимите доказателства, за да правят надеждна оценка на спазването на тези изисквания.
- (35) Начинът, по който кредиторите, кредитните посредници и назначените представители определят възнагражденията на служителите си, следва да представлява един от основните аспекти на гарантирането на доверието на потребителите във финансовия сектор. Настоящата директива предвижда правила за възнагражденията на служителите с цел да се ограничат практиките на неправилни продажби и да се гарантира, че начинът на определяне на възнагражденията на служителите не води до нарушения на задължението за отчитане на интересите на потребителя. По-специално кредиторите, кредитните посредници и назначените представители не следва да определят политиките си за възнагражденията по начин, който би стимулирал служителите им да сключват определен брой или вид договори за кредит или да предлагат конкретни допълнителни услуги на потребителите, без да се отделя изрично внимание на интересите и потребностите на потребителите. Във връзка с това държавите членки могат да сметат за необходимо да определят, че конкретна практика, например събирането на такси от страна на обвързани посредници, е против интересите на потребителите. Държавите членки следва също така да могат да уточнят, че получаваните от служителите възнаграждения не зависят от лихвения процент по договора за кредит или от вида на този договор, сключен с потребителя.
- (36) Настоящата директива предвижда хармонизирани правила по отношение на областите, в които служителите на кредиторите, кредитните посредници и назначените представители следва да притежават познания и компетентност във връзка с изготвянето, предлагането, предоставянето на договор за кредит и посредничеството при такъв. Настоящата директива не предвижда специфични механизми, пряко свързани с признаването на професионални квалификации, получени от дадено лице в някоя държава членка, с оглед на това да се изпълнят изискванията за познания и компетентност в друга държава членка. Следователно Директива 2005/36/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 7 септември 2005 г. относно признаването на професионалните квалификации<sup>(1)</sup> следва да продължи да се прилага, що се отнася до условията за признаване и компенсационните мерки, които приемащата държава членка може да изисква от дадено лице, чиято квалификация не е била получена в рамките на нейната юрисдикция.
- (37) Кредиторите и кредитните посредници често използват реклами със специални условия, за да привлекат потребителите към определен продукт. Затова потребителите следва да бъдат защитени от нелоялните или заблуждаващите рекламни практики и следва да могат да сравняват рекламите. За да могат потребителите да съпоставят различните предложения, са необходими специални разпоредби относно рекламирането на договорите за кредити, както и списък на елементите, които трябва да се съдържат в рекламните и маркетинговите материали, насочени към потребителите, когато в тези рекламни материали са посочени лихвени проценти или данни във връзка с разходите по кредита. Държавите членки следва да имат възможност да въвеждат или запазват в своето национално законодателство информационни изисквания към рекламите, в които не се посочва лихвен процент и не се съдържат данни във връзка с разходите по кредита. В тези изисквания следва да се отчитат особеностите на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти. Във всеки случай съгласно Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 г. относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към потребители на вътрешния пазар<sup>(2)</sup> следва да се гарантира, че рекламирането на договори за кредит не бива да създава подвеждащо впечатление относно продукта.
- (38) Рекламите обикновено са съсредоточени върху един или няколко конкретни продукта, докато потребителите следва да могат да вземат решенията си, познавайки пълната гама от предлагани кредитни продукти. В това отношение общата информация играе важна роля за запознаването на потребителя с широката гама от налични продукти и услуги и с основните им характеристики. Затова потребителите следва да могат винаги да получават обща информация за наличните кредитни продукти. Когато това изискване не се прилага по отношение на необвързаните кредитни посредници, това следва да не засяга тяхното задължение да предоставят на потребителите персонализирана преддоговорна информация.
- (39) За да се осигурят равнопоставени условия на конкуренция и за да може решението на потребителя да се основава на подробната информация за предлаганите кредитни продукти вместо на канала за разпространение, чрез който се предлагат тези кредитни продукти, потребителите следва да получават информация за кредита независимо дали сключват договор пряко с кредитора или с кредитен посредник.
- (40) Потребителите следва също така да получават персонализирана информация достатъчно време преди сключването на договора за кредит, за да могат да съпоставят характеристиките на кредитните продукти и да ги обмислят. Съгласно Препоръка 2001/193/ЕО на Комисията от 1 март 2001 г. относно преддоговорната

<sup>(1)</sup> ОВ L 255, 30.9.2005 г., стр. 22.

<sup>(2)</sup> ОВ L 149, 11.6.2005 г., стр. 22.

- информация, която трябва да се предоставя на потребителите от страна на кредиторите, предлагащи жилищни кредити <sup>(1)</sup>, Комисията пое ангажимент да следи за спазването на доброволния етичен кодекс относно предоговорната информация за жилищните кредити, включващ ЕСИФ, с който се предоставя персонализирана информация за потребителя относно предоставяния договор за кредит. Събраните от Комисията данни подчертават необходимостта от преразглеждане на съдържанието и начина на представяне на ЕСИФ, за да се гарантира, че той е ясен и разбираем и съдържа цялата информация, която се счита важна за потребителите. В съдържанието и формата на ЕСИФ следва да бъдат направени необходимите подобрения, посочени при проучването сред потребителите във всички държави членки. Следва да се преразгледа структурата на ЕСИФ, и по-конкретно редът, в който е поднесена информацията, текстът следва да е по-достъпен, следва да бъдат обединени раздели, като „номинален лихвен процент“ и „годишен процент на разходите“, и да бъдат добавени нови раздели, като „гъвкави характеристики“. Като част от ЕСИФ на потребителя следва да бъде предоставен примерен погасителен план, когато кредитът е с разсрочено погасяване на лихвата, когато погасяването на главницата е разсрочено за начален период или когато лихвеният процент по кредита е фиксиран за срока на действие на договора. Държавите членки следва да могат да предвидят такъв примерен погасителен план в ЕСИФ да не е задължителен за други договори за кредит.
- (41) Проучванията сред потребителите показаха, че е важно предоставяната на потребителите информация да се поднася на прост и разбираем език. Поради тази причина термините, използвани в ЕСИФ, не са задължително същите като определените в настоящата директива правни термини, но имат същото значение.
- (42) Включените в ЕСИФ информационни изисквания за договорите за кредит следва да не засягат информационните изисквания на Съюза или на национално равнище по отношение на другите продукти или услуги, които биха могли да се предлагат заедно с договора за кредит като условия за получаване на договор за кредит за недвижим имот или които се предлагат с цел да се получи въпросният договор при по-нисък лихвен процент по кредита, например застраховка срещу пожар, застраховка живот или инвестиционни продукти. Държавите членки следва да могат свободно да запазят или да въведат национална правна уредба в случаите, в които не съществуват хармонизирани разпоредби, например информационни изисквания относно равнището на лихвения процент на предоговорния етап или информация, която може да бъде полезна за целите на обучението по финансови въпроси или за извънсъдебното уреждане на спорове. Всяка допълнителна информация обаче следва да се предоставя чрез отделен документ, който може да бъде приложен към ЕСИФ. Държавите членки следва да могат да използват на своя език различна терминология в ЕСИФ, без да променят съдържанието на формуляра и реда на представяне на информацията, когато това е необходимо с цел да се използва език, който може да е по-лесно разбираем за потребителите.
- (43) С оглед да се гарантира, че ЕСИФ предоставя на потребителя цялата информация, необходима, за да се направи информиран избор, кредиторът следва да спазва дадените в настоящата директива инструкции, когато попълва формуляра. Държавите членки следва да могат да доразвиват или да уточняват допълнително инструкциите за попълване на ЕСИФ въз основа на инструкциите, дадени в настоящата директива. Например държавите членки следва да могат да уточняват допълнително информацията, която трябва да се предоставя за описание на „вида лихвен процент“, с цел да се вземат под внимание особеностите на националните продукти и на националния пазар. Тези допълнителни уточнения обаче не следва да са в противоречие със съдържанието в настоящата директива инструкции, нито да предполагат промяна в текста на образеца за ЕСИФ, който следва да бъде точно възпроизведен от кредитора. Държавите членки следва да могат също да включат допълнителни предупреждения относно договорите за кредит, съобразени с техните национални пазари и практики, в случаите, когато подобни предупреждения не са вече изрично вписани в ЕСИФ. Държавите членки следва да могат да предвиждат, че кредиторът е обвързан от посочената в ЕСИФ информация, при условие че реши да предостави кредита.
- (44) Потребителят следва да получава чрез ЕСИФ информация веднага след като е съобщил необходимите данни за своите потребности, финансово положение и предпочитания и в достатъчен срок преди да се е обвързал с договор или предложение за кредит, за да може да сравни и обмисли характеристиките на кредитните продукти и при необходимост да потърси съвет от трета страна. По-специално когато на потребителя се прави обвързващо предложение, то следва да бъде придружено от ЕСИФ, освен ако ЕСИФ вече е бил предоставен на потребителя и характеристиките на предложението съответстват на информацията, която е била дадена преди това. Държавите членки обаче следва да могат да предвиждат ЕСИФ да се предоставя задължително както преди отправянето на обвързващо предложение, така и заедно с обвързващото предложение, когато преди това не е предоставен ЕСИФ, съдържащ същата информация. Въпреки че ЕСИФ следва да е персонализиран и да отразява изразените от потребителя предпочитания, предоставянето на такава персонализирана информация не следва да предполага задължение за даване на съвет. Договорите за кредит следва да бъдат сключвани само когато потребителят е имал достатъчно време да сравни различни предложения, да оцени последиците от тях, да потърси съвет от трета страна, ако е необходимо, и да вземе информирано решение дали да приеме предложението, или не.
- (45) Когато потребителят има договор за кредит срещу обезпечение за закупуване на недвижим имот или земя и срокът на действие на обезпечението е по-дълъг от този на договора за кредит, и когато потребителят може да реши да изтегли изплатената сума по главницата отново, при условие че бъде подписан нов договор за кредит, преди подписването му на потребителя следва да се предоставя нов ЕСИФ, в който е посочен новият ГПР и който се основава на специфичните характеристики на новия договор за кредит.

<sup>(1)</sup> ОВ L 69, 10.3.2001 г., стр. 25.



- (46) Когато не е предвидено право на отказ от договора, кредиторът или, когато е приложимо, кредитният посредник, или посоченият представител следва най-малкото да предоставя на потребителя копие от проекта на договора за кредит в момента, в който му отправят предложение, което е обвързващо за кредитора. В други случаи на потребителя следва най-малкото да бъде предложено копие от проекта за договор за кредит в момента, в който му се отправя обвързващото предложение.
- (47) За да се осигури възможно най-голяма прозрачност и да се предотвратят злоупотребите, възникващи в резултат на евентуални конфликти на интереси, когато потребителите използват услугите на кредитни посредници, тези посредници следва да бъдат задължени да оповестяват определена информация преди извършването на услугите. Тази оповестявана информация следва да включва идентификационните данни на кредитните посредници и сведения за връзките им с кредиторите, например дали предлагат продуктите на много кредитори, или само на ограничен брой кредитори. Потребителят следва да бъде уведомен за евентуалните комисиони или други стимули, които кредиторът или трета страна трябва да платят на кредитния посредник за договора за кредит, преди извършването на каквито и да било дейности по кредитно посредничество, и потребителят следва да бъде уведомен на този етап или относно размера на тези плащания, когато той е известен, или за това, че размерът ще им бъде оповестен на по-късен етап, преди подписването на договора, посредством ЕСИФ, както и за правото им да получат информация относно равнището на тези плащания на този етап. Потребителите следва да бъдат информирани за всички такси, които следва да заплатят в полза на кредитни посредници във връзка с предоставяни от тях услуги. Без да се засяга правото в областта на конкуренцията, държавите членки следва да имат възможност да въвеждат или запазват разпоредби, забраняващи плащането на такси от потребителите на някои или на всички категории кредитни посредници.
- (48) Потребителят може да има нужда от допълнителна помощ, за да реши кой от договорите за кредит измежду предлаганите продукти отговаря най-добре на неговите потребности и финансово положение. Кредиторите и когато е приложимо, кредитните посредници следва да осигуряват такава помощ във връзка с кредитните продукти, които предлагат на потребителя, като му обясняват съответната информация, включително по-конкретно основните характеристики на предлаганите продукти, чрез персонализиран подход, така че той да може да разбере какво отражение могат да окажат върху икономическото му положение. Кредиторите и, когато е приложимо, кредитните посредници следва да приспособяват начина, по който дават тези разяснения, предвид конкретните обстоятелства, при които се предлага кредитът, и необходимостта от предоставяне на помощ на потребителя, като се отчитат познанията и опитът на потребителя по отношение на кредитите, а също и естеството на отделните кредитни продукти. Тези разяснения сами по себе си не следва да представляват лична препоръка.
- (49) За да се насърчи създаването и функционирането на вътрешния пазар и да се гарантира високо равнище на защита на потребителите навсякъде в Съюза, е необходимо еднакво да се гарантира съпоставимост на информацията, отнасяща се до ГПР навсякъде в Съюза.
- (50) Общите разходи по кредита за потребителя следва да включват всички разходи, които потребителят трябва да плати във връзка с договора за кредит и които са известни на кредитора. Ето защо в общите разходи следва да се включат лихвата, комисионите, таксите, възнагажденията за кредитните посредници, разходите за оценка на имота за целите на ипотеката и всички останали възнагаждения, с изключение на нотариалните такси, които се изискват за получаването на кредита, например застраховка живот, или за получаването му при предлаганите условия, например застраховка срещу пожар. Разпоредбите на настоящата директива относно допълнителните продукти и услуги (например разпоредбите относно разходите по откриване и поддържане на банкова сметка) не следва да засягат Директива 2005/29/ЕО и Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 г. относно неравноправните клаузи в потребителските договори<sup>(1)</sup>. От общите разходи по кредита за потребителя следва да се изключват разходите, които потребителят заплаща във връзка с покупката на недвижимия имот или земята, като свързаните данъци и нотариални разходи или разходите за регистрация на земята. Доколкото кредиторът реално е информиран за разходите следва да се оценява обективно, предвид изискванията за професионално усърдие. В това отношение следва да се предполага, че на кредитора са известни разходите за допълнителните услуги, които той предлага на потребителя от свое име или от името на трета страна, освен ако цената на тези услуги зависи от конкретните особености или положение на потребителя.
- (51) Ако се използва приблизителна информация, потребителят следва да бъде информиран за това, както и че от информацията се очаква да бъде представителна за вида договор или практики, които се разглеждат. Допълнителните допускания за изчисляването на ГПР имат за цел да се гарантира, че ГПР се изчислява по последователен и съпоставим начин. За специфични видове договори за кредит са необходими допълнителни допускания, например когато сумата, срокът на действие или разходите по кредита не са ясно определени или се променят в зависимост от начина на функциониране на договора. Когато разпоредбите сами по себе си не са достатъчни за изчисляване на ГПР, кредиторът следва да използва допълнителните допускания, предвидени в приложение I. Предвид факта обаче, че изчисляването на ГПР зависи от условията на отделния договор за кредит, следва да се използват само тези допускания, които са необходими и се отнасят до определен кредит.
- (52) С цел осигуряване освен това на висока степен на съпоставимост на ГПР в предложенията на различните кредитори, интервалите между използваните при изчисляването дати не следва да бъдат изразени в дни, когато могат да бъдат изразени като брой години, месеци или седмици. В този контекст се подразбира, че ако във формулата за ГПР се използват определени времеви интервали, тези интервали следва да се използват също за определяне на сумата на лихвата и другите разходи, използвани във формулата. Поради тази причина кредиторите следва да използват метода за изчисляване на времевите интервали, описан в приложение I, за да получат стойността на плащанията на

(1) ОВ L 95, 21.4.1993 г., стр. 29.

разходи. Това обаче е приложимо само за целите на изчисляването на ГПР и не оказва влияние върху сумите, които кредиторът начислява на практика съгласно договора за кредит. В случай че тези суми са различни, може да се наложи на потребителя да се предоставят разяснения с оглед на това той да не бъде подведен. Това предполага, че в отсъствието на разходи, които не представляват лихви, и като се възприеме идентичен метод за изчисляване, ГПР ще бъде равен на ефективния лихвен процент по кредита.

(53) Тъй като на етапа на рекламата ГПР може да бъде илюстриран само чрез пример, този пример следва да бъде представителен. Ето защо той следва да съответства например на средния срок и средния общ размер на кредитите, отпуснати по съответния вид договори за кредит. При определяне на представителния пример следва да се вземе предвид преобладаването на определени видове договори за кредит на даден пазар. Може да е за предпочитане всеки кредитор да взема за основа на представителния пример такъв размер на кредита, който е представителен за собствената гама от продукти и очакваната база от потребители на този кредитор, тъй като те могат да варират значително между отделните кредитори. Що се отнася до ГПР, оповестяван в ЕСИФ, следва, доколкото е възможно, да се вземат под внимание изразените от потребителя предпочитания и предоставената от него информация, а кредиторът или кредитният посредник следва да посочат ясно дали осигурената информация е примерна или отразява изразените предпочитания и предоставената информация. При всички случаи представителните примери не следва да са в противоречие с изискванията, определени в Директива 2005/29/ЕО. Важно е в ЕСИФ да бъде разяснено на потребителя, когато е приложимо, че ГПР се основава на допускания и би могъл да се промени, за да могат потребителите да го имат предвид, когато сравняват продуктите. Важно е ГПР да отчита всички усвоени суми по договора за кредит, независимо дали са пратени директно на потребителя и на трета страна, която го представлява.

(54) С цел да се осигури последователност в изчисляването на ГПР за различните видове кредит, използваните допускания при изчисляването на разходите по сходни видове договори за кредит следва като цяло да бъдат съгласувани. В това отношение следва да бъдат включени допусканията на Директива 2011/90/ЕС на Комисията от 14 ноември 2011 г. за изменение на част II на приложение I към Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, в която са предвидени допълнителни допускания за изчисляването на годишния процент на разходите<sup>(1)</sup>, които изменят допусканията за изчисляването на ГПР. Макар че не всички допускания са непременно приложими към договорите за кредит, които се предлагат в момента, в този сектор активно се извършват иновации, така че е необходимо допусканията да бъдат въведени и да са налице. Освен това, за целите на изчисляването на ГПР, определянето на най-обичайния механизъм за усвояване следва да се основава на разумни очаквания за механизма за усвояване, който се използва най-често от потребителите за вида продукт, предлаган от конкретния кредитор. За съществуващите продукти очакванията следва да се основават на данните за предходните 12 месеца.

(55) Важно е способността и склонността на потребителя да плаща погасителните си вноски да се оценят и проверят преди сключването на договор за кредит. При тази оценка на кредитоспособността следва да се отчетат всички необходими и значими фактори, които биха могли да повлияят на способността на потребителя да погаси кредита през неговия срок. По-специално способността на потребителя да обслужва и да погаси изцяло кредита си следва да включва разглеждане на бъдещите плащания или увеличения на плащанията поради отложени лихвени плащания или разсрочени плащания по главницата или лихвата и следва да се разглежда в светлината на останалите редовни разходи, дългове и други финансови ангажименти, както и на дохода, спестяванията и активите. Следва да се предвидят разумни допускания за бъдещи събития по време на срока на предлагания договор за кредит, като например намаляване на доходите в случаите, когато срокът на кредита включва и периода след пенсиониране или, по целесъобразност, повишаване на лихвения процент или отрицателна промяна в обменния курс. Въпреки че стойността на недвижимия имот е важен елемент в утвърждаването на размера на кредита, който може да бъде отпуснат на потребител по линия на договор за кредит с обезпечение, оценката на кредитоспособността следва да бъде насочена към способността на потребителя да спазва своите задължения по договора за кредит. Следователно възможността стойността на недвижимия имот да превишава размера на кредита или в бъдеще да нарасне над този размер не следва по принцип да бъде достатъчно условие за отпускането на въпросния кредит. Все пак когато предназначението на договора за кредит е строителство или обновяване на съществуващо недвижимо имущество, кредиторът следва да може да разгледа тази възможност. Държавите членки следва да могат да издават допълнителни указания за тези или допълнителни критерии, както и за методите за оценяване на кредитоспособността на потребителя, например чрез въвеждане на максимални стойности за съотношението между размера на заема и стойността на имуществото и за съотношението между размера на заема и доходите, и следва да бъдат насърчавани да прилагат принципите на Съвета за финансова стабилност относно стабилните практики на отпускане на ипотечни кредити за жилищни имоти.

(56) За различните елементи, които могат да бъдат взети под внимание за оценката на кредитоспособността при определени видове договори за кредит, могат да са необходими специфични разпоредби. Например при договори за кредит, които се отнасят за недвижим имот, в които изрично се посочва, че недвижимият имот няма да се обитава като къща, апартамент или друго място за пребиваване от потребителя или член на неговото семейство (договори за покупка с цел отдаване под наем), държавите членки следва да могат да решат да уточнят, че когато се прави оценка на способността на потребителя да погаси кредита, се вземат предвид бъдещите доходи от наем. В тези държави членки, в чиито национални разпоредби не е направено такова уточнение, кредиторите следва да могат също да решат да включат разумна оценка на бъдещите доходи от наем. Оценката на кредитоспособността не следва да предполага прехвърляне на отговорността към кредитора за евентуално последващо неизпълнение от страна на потребителя на неговите задължения по договора за кредит.

<sup>(1)</sup> ОВ L 296, 15.11.2011 г., стр. 35.

- (57) Решението на кредитора дали да предостави кредит следва да е съобразено със заключението на оценката на кредитоспособността. Например възможността на кредитора да прехвърля част от кредитния риск на трета страна не следва да го подтиква да пренебрегва заключенията, произтичащи от оценката на кредитоспособността, като предоставя договор за кредит на потребител, който вероятно няма да бъде в състояние да погаси кредита. Държавите членки следва да могат да транспонират този принцип, като изискват от компетентните органи да предприемат съответните действия в рамките на надзорната дейност и да наблюдават спазването от страна на кредиторите на процедурите за оценка на кредитоспособността. Положителната оценка на кредитоспособността обаче не би трябвало да означава, че кредиторът е задължен да отпусне кредита.
- (58) В съответствие с препоръките на Съвета за финансова стабилност оценката на кредитоспособността следва да се основава на информация за финансовото и икономическото положение, включително приходите и разходите, на потребителя. Тази информация би могла да бъде получена от различни източници, включително от потребителя, и кредиторът следва надлежно да провери нейната достоверност, преди да отпусне кредита. В това отношение потребителите следва да предоставят информация, за да улеснят оценката на кредитоспособността, тъй като в противен случай вероятно ще им бъде отказан кредитът, който искат да получат, освен ако информацията не може да бъде получена по друг път. Без да се засяга частното договорно право, държавите членки следва да гарантират, че кредиторите не могат да прекратят договор за кредит, защото след подписването му са осъзнали, че оценката на кредитоспособността е била извършена неправилно поради непълна информация към момента на нейното извършване. Това обаче не следва да засяга възможността държавите членки да дадат право на кредиторите да прекратят договора за кредит, когато може да се установи, че потребителят умишлено е подал неточна или подправена информация към момента на извършване на оценката на кредитоспособността или умишлено не е предоставил информация, която е щяла да доведе до отрицателна оценка на кредитоспособността, или когато има други основателни причини, съвместими с правото на Съюза. Въпреки че не би било подходящо да се налагат санкции на потребителите за това, че не са били в състояние да предоставят определена информация или оценки, или за това, че са решили да прекъснат процеса на кандидатстване за кредит, държавите членки следва да могат да предвиждат санкции, когато потребителите съзнателно представят непълна или невярна информация с цел да получат положителна оценка на кредитоспособността, по-специално когато пълната и вярна информация би довела до отрицателна оценка на кредитоспособността, а впоследствие потребителят не е в състояние да изпълни условията на договора.
- (59) Извършването на справка в кредитен регистър е полезен елемент в рамките на оценката на кредитоспособността. Някои държави членки изискват от кредиторите да извършват оценка на кредитоспособността на потребителите въз основа на справка в съответния регистър. Кредиторите следва да могат да правят справки в регистъра през целия срок на кредита единствено за да откриват и оценяват риска от неизпълнение. По отношение на такава справка в кредитния регистър следва да бъдат осигурени подходящи предпазни клаузи, които да гарантират, че той се използва за своевременно откриване и преодоляване на кредитния риск в интерес на потребителя, а не за информация в полза на търговски преговори. В съответствие с Директива 95/46/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 24 октомври 1995 г. за защита на физическите лица при обработването на лични данни и за свободното движение на тези данни<sup>(1)</sup> кредиторите следва да информират предварително потребителите, че ще направят справка в кредитния регистър, а потребителите следва да имат право на достъп до информацията в регистъра, която се отнася до тях, за да могат при необходимост да поправят, заличават или блокират личните си данни, които се обработват в регистъра, когато тези данни са неточни или се обработват незаконно.
- (60) За да се предотврати всякакво нарушаване на конкуренцията между кредиторите, следва да се гарантира, че всички кредитори, включително кредитните институции и некредитните институции, предлагащи договори за кредити за жилищни недвижими имоти, имат достъп при недискриминационни условия до всички публични и частни кредитни регистри с информация за потребителите. Следователно тези условия не трябва да съдържат изискване кредиторите да бъдат установени като кредитна институция. Условията за достъп, като разходите за достъп до регистъра или изискванията за предоставяне на информация на регистъра въз основа на принципа на реципрочност, следва да продължават да се прилагат. Държавите членки следва да могат да определят дали в рамките на съответните им юрисдикции кредитните посредници могат да имат достъп до такива регистри.
- (61) Когато решение за отказ по искане за кредит се основава на данните от справка в регистър или на липсата на данни в регистъра, кредиторът следва да информира потребителя за този факт и да посочи името на регистъра, в който е направена справка, както и всички други елементи, изисквани съгласно Директива 95/46/ЕО, за да може потребителят да упражни правото си на достъп и при необходимост да поправи, заличи или блокира личните си данни, които се обработват в регистъра. Когато решение за отказ по искане за кредит произтича от отрицателна оценка на кредитоспособността, кредиторът следва незабавно да информира потребителя за този отказ. Държавите членки следва да имат правото да решават дали от кредиторите да се изисква да предоставят допълнителни обяснения за причините за отказа. От кредитора обаче не следва да се изисква да предоставя такава информация, когато това е забранено от други разпоредби на правото на Съюза, като например от разпоредбите относно изпирането на пари или финансирането на тероризма. Такава информация не следва да се предоставя, ако това би било в противоречие с целите на обществения ред или обществената сигурност, като предотвратяването, разследването, разкриването или съдебното преследване на престъпления.

(1) ОВ L 281, 23.11.1995 г., стр. 31.

- (62) С настоящата директива се урежда използването на лични данни във връзка с оценката на кредитоспособността на потребителите. За да бъде гарантирана защитата на личните данни, Директива 95/46/ЕО следва да се прилага за обработването на данни в рамките на тази оценка.
- (63) Предоставянето на консултации под формата на персонализирана препоръка е отделна дейност, която може да бъде, но не е непременно съчетана с други аспекти на предоставянето на кредит или на извършването на посредничество за кредит. Ето защо, за да могат по-добре да разберат характера на услугите, които им се предлагат, потребителите следва да бъдат осведомени дали се предлагат или могат да бъдат предложени консултантски услуги, както и когато не се предлагат консултантски услуги или какво включват те. Предвид значението, което потребителите придават на употребата на термините „консултации“ и „консултанти“, би било подходящо държавите членки да могат да забранят тяхното използване или използването на сходни термини, когато се предоставят консултантски услуги на потребителите. Подходящо е да се гарантира, че държавите членки ще наложат предпазни клаузи, когато консултациите се описват като независими, така че гамата от разглежданите продукти и договореностите за възнаграждение да съответстват на очакванията на потребителите за подобни консултации.
- (64) Лицата, предоставящи консултантски услуги, следва да спазват определени стандарти, за да се гарантира, че на потребителя се предлагат продукти, които са подходящи за потребностите и положението му. Консултантските услуги следва да се основават на обективен и достатъчно широк анализ на предлаганите продукти, в случай че консултантските услуги се предоставят от кредитори и обвързани кредитни посредници, или на наличните на пазара продукти, в случай че консултантските услуги се предоставят от кредитни посредници, които не са обвързани. Предоставящите консултантски услуги следва също да могат да се специализират в продуктите от определени ниши, като например свързването на финансиране, при условие че разглеждат различни продукти в рамките на конкретната ниша и че на потребителя е разяснено, че те са специалисти по продуктите от тази ниша. Във всички случаи кредиторите и кредитните посредници следва да оповестяват пред потребителя дали предлагат консултации само по отношение на собствената си гама от продукти, или по отношение на широка гама, която се предлага на пазара, за да е сигурно, че потребителят разбира на каква основа е отправена дадена препоръка.
- (65) Консултантските услуги следва да се основават на правилното разбиране за финансовото положение, предпочитанията и целите на потребителя въз основа на необходимата актуална информация и обосновани допускания за рисковете, свързани с положението на потребителя през целия срок на договора за кредит. Държавите членки следва да могат да определят как трябва да се оценява дали даден продукт е подходящ в контекста на предоставянето на консултантски услуги.
- (66) Възможността на потребителя да погасява кредита преди изтичането на срока на договора за кредит може да играе важна роля за насърчването на конкуренцията на вътрешния пазар и свободното движение на гражданите на Съюза, както и да допринесе за осигуряването на необходимата гъвкавост през срока на действие на договора за кредит за насърчване на финансовата стабилност в съответствие с препоръките на Съвета за финансова стабилност. Съществуват обаче значителни разлики между националните принципи и условия, съгласно които потребителите имат възможността да погасяват предсрочно кредита си, и условията, при които може да се извърши това предсрочно погасяване. Разнообразието на механизмите за финансиране чрез ипотечни кредити и гамата от предлагани продукти се отчитат, като същевременно на равнището на Съюза е от съществено значение да са налице определени стандарти за предсрочното погасяване на кредитите, за да се осигури възможност на потребителите да погасяват задълженията си преди посочената в договора за кредит дата и увереност да сравняват предложенията, за да могат да открият продукта, който най-добре отговаря на потребностите им. Затова държавите членки следва да осигурят — чрез правна уредба или други средства, например договорни клаузи — правото на потребителите на предсрочно погасяване. Все пак държавите членки следва да имат възможността да определят условията за упражняване на това право. Тези условия могат да включват времеви ограничения за упражняването на правото, различно третиране в зависимост от вида на лихвения процент или ограничения по отношение на обстоятелствата, при които може да се упражнява правото. Когато предсрочното погасяване се извършва по време на срока, за който лихвеният процент по кредита е фиксиран, упражняването на това право може да бъде обвързано със съществуването на законен интерес от страна на потребителя, определен от държавата членка. Такъв легитимен интерес например може да има при развод или загуба на работата. Предвидените от държавите членки условия може да включват правото на кредитора на справедливо и обективно обосновано обезщетение за евентуалните разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване на кредита. Когато държавите членки са предвидили правото на кредитора на обезщетение, то следва да е справедливо и обективно обосновано обезщетение за евентуалните разходи, пряко свързани с предсрочното погасяване на кредита, в съответствие с националните правила относно обезщетенията. Обезщетението не следва да надвишава финансовата загуба за кредитора.
- (67) Важно е да се гарантира наличието на достатъчно прозрачност с цел предоставяне на яснота на потребителите относно характера на поетите ангажменти с оглед запазване на финансовата стабилност, както и дали съществува гъвкавост през срока на действие на договора за кредит. На потребителите следва да се предоставя информация относно лихвения процент както по време на договорните отношения, така и на преддоговорния етап. Държавите членки следва да могат да запазват или въвеждат ограничения или забрани за едностранната промяна на лихвения процент по кредита от страна на кредитора. Държавите членки следва да могат също да предвиждат, че в случай на промяна на лихвения процент потребителят има правото да получи актуализиран погасителен план.
- (68) Въпреки че кредитните посредници играят главна роля при разпространението на договори за кредит за жилищни недвижими имоти в Съюза, националните разпоредби относно дейността и надзора на кредитните

посредници продължават да се различават съществено, което създава препятствия пред започването и извършването на дейност от страна на кредитните посредници на вътрешния пазар. Невъзможността кредитните посредници свободно да извършват дейност навсякъде в Съюза възпрепятства правилното функциониране на вътрешния пазар на договори за кредит за жилищни недвижими имоти. Разнообразието на категориите стопански субекти в областта на кредитното посредничество се отчита, като същевременно на равнището на Съюза е от съществено значение да са налице определени стандарти, за да се осигурят висока степен на професионализъм и високо равнище на услугите.

- (69) Преди да могат да извършват дейността си, кредитните посредници следва да бъдат подлагани на процес на даване на разрешение от страна на компетентния орган на тяхната държава членка по произход и да подлежат на текущ надзор, за да се гарантира, че отговарят на строги професионални изисквания най-малкото за компетентност, добра репутация и наличие на застраховка „Професионална отговорност“. Такива изисквания следва да се прилагат най-малко на равнище институция. Държавите членки обаче могат да определят дали изискванията за даване на разрешение се прилагат за отделните служители на кредитния посредник. Държавите членки по произход могат да предвиждат допълнителни изисквания, например акционерите на кредитния посредник да са с добра репутация или един обвързан кредитен посредник да може да бъде обвързан с не повече от един кредитор, когато тези изисквания са пропорционални и не противоречат на останалото право на Съюза. Съответната информация за лицензираните кредитни посредници следва да бъде въвеждана в публичен регистър. Обвързаните кредитни посредници, които работят изключително с един кредитор под неговата пълна и безусловна отговорност, следва да разполагат с възможността да бъдат лицензирани от компетентния орган под ръководството на кредитора, от чието име действат. Държавите членки следва да имат правото да запазват или да налагат ограничения във връзка с правната форма на определени кредитни посредници, независимо от това дали им се разрешава да действат изключително като юридически или физически лица. Държавите членки следва да имат правото да решават дали всички кредитни посредници се вписват в един регистър или дали са необходими различни регистри в зависимост от това, дали кредитният посредник е обвързан, или действа като независим кредитен посредник. Освен това държавите членки следва да имат правото да запазват или да налагат ограничения по отношение на възможността кредитните посредници, обвързани с един или повече кредитори, да изискват заплащането на такси от потребителите.
- (70) В някои държави членки кредитните посредници могат да решават да използват услугите на назначени представители, които да извършват дейност от тяхно име. Държавите членки следва да имат възможност да прилагат определения в настоящата директива специален режим към назначените представители. Държавите членки обаче следва да имат правото да не въвеждат такъв режим или да разрешават на други субекти да извършват дейност, сходна с тази на назначените представители, при условие че тези субекти се подчиняват на същия режим като кредитните посредници. Определените в

настоящата директива правила относно назначените представители не задължават държавите членки да разрешават на назначени представители да извършват дейност в рамките на тяхната юрисдикция, освен ако назначените представители се считат за кредитни посредници по смисъла на настоящата директива.

- (71) За да се гарантира ефективният надзор над кредитните посредници от страна на компетентните органи, кредитните посредници, които са юридически лица, следва да бъдат лицензирани в държавата членка, в която имат регистрирано седалище. Кредитен посредник, който не е юридическо лице, следва да бъде лицензиран в държавата членка, в която се намира неговото главно управление. В допълнение държавите членки следва да изискват главното управление на кредитния посредник да бъде винаги разположено в държавата членка по произход и той реално да извършва дейността си там.
- (72) С изискванията за даване на разрешение за извършване на дейност следва да се даде възможност на кредитните посредници да извършват дейност в други държави членки в съответствие с принципите на свободата на установяване и свободата на предоставяне на услуги, при условие че е следвана съответната процедура за уведомяване между компетентните органи. Дори когато държавите членки решат да лицензират поотделно всички служители на кредитните посредници, уведомяването за намерението да се предоставят услуги следва да се извършва на равнище кредитен посредник, а не на равнище отделен служител. Въпреки че настоящата директива предоставя рамка за дейността в Съюза на всички лицензирани кредитни посредници, включително кредитните посредници, обвързани само с един кредитор, тя не предоставя такава рамка за назначените представители. В такива случаи назначените представители, които желаят да извършват дейност в друга държава членка, ще трябва да отговарят на определените в настоящата директива изисквания за даване на разрешение за извършване на дейност на кредитните посредници.
- (73) В някои държави членки кредитните посредници могат да извършват дейността си във връзка с договори за кредит, предлагани от некредитни, както и от кредитни институции. По принцип на получените разрешение кредитни посредници следва да бъде разрешено да извършват дейност на цялата територия на Съюза. Даването на разрешение от компетентните органи на държавата членка по произход обаче не следва да дава право на кредитните посредници да предоставят услугите си във връзка с договори за кредит, предлагани от некредитна институция, на потребител в държава членка, където на такива некредитни институции не е разрешено да извършват дейност.
- (74) Държавите членки следва да могат да предвиждат, че лица, извършващи дейност по кредитно посредничество само в отделни случаи в хода на професионалната си дейност, например адвокати или нотариуси, не са обект на предвидената в настоящата директива процедура на даване на разрешение за извършване на дейност, при условие че тази професионална дейност е регламентирана и съответните правила не забраняват извършването в отделни случаи на дейности по кредитно посредничество. Такова изключение от определената в настоящата директива процедура за даване на разрешение следва обаче да означава, че такива лица не могат да се ползват от режима за паспорт, предвиден в настоящата

директива. Лица, които само представят или изпращат даден потребител при даден кредитор или кредитен посредник в отделни случаи в хода на професионалната си дейност, например като посочват на потребителя съществуването на определен кредитор, кредитен посредник или вид продукт при този кредитор или кредитен посредник, без допълнително да рекламират или да се ангажират с представянето, предлагането, подготвителната дейност или сключването на договора за кредит, не следва да се считат за кредитни посредници за целите на настоящата директива. Също така не следва кредитополучателите, които просто прехвърлят договор за кредит на потребител посредством процес на суброгация, без да извършват друга кредитна посредническа дейност, да бъдат считани за кредитни посредници за целите на настоящата директива.

- (75) За да се осигурят равнопоставени условия на конкуренция между кредиторите и да се насърчава финансовата стабилност и в очакване на по-нататъшна хармонизация, държавите членки следва да гарантират, че са въведени подходящи мерки за даването на разрешение за извършване на дейност и надзора на некредитните институции, предлагащи договори за кредити за жилищни недвижими имоти. В съответствие с принципа на пропорционалност в настоящата директива не следва да се определят подробни условия за даването на разрешение за извършването на дейност или надзора на кредиторите, които предлагат такива договори за кредит и които не са кредитни институции съгласно определението в Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници<sup>(1)</sup>. Броят на институциите от този тип, извършващи дейност в Съюза понастоящем, е ограничен, както и пазарният им дял, и броят на държавите членки, в които те действат, особено от финансовата криза насам. Поради същата причина в настоящата директива не следва да се предвижда въвеждането на „паспорт“ за такива институции.
- (76) Държавите членки следва да установяват система от санкции за нарушаване на националните разпоредби, приети в съответствие с настоящата директива, и да следят за прилагането им. Макар че изборът на санкции остава в правомощията на държавите членки, предвидените санкции следва да бъдат ефективни, пропорционални и възпиращи.
- (77) Потребителите следва да имат достъп до извънсъдебни процедури за подаване на жалби и обезщетяване при разрешаване на спорове във връзка с правата и задълженията по настоящата директива между кредиторите и потребителите, както и между кредитните посредници и потребителите. Държавите членки следва да гарантират, че участието на кредиторите и кредитните посредници в такива алтернативни процедури за разрешаване на спорове не е на доброволна основа. За да се осигури гладкото протичане на алтернативните процедури за разрешаване на спорове при трансгранична дейност, държавите членки следва да изискват от органите, които отговарят за извънсъдебното разглеждане на жалби и разрешаване на спорове, да си сътрудничат и да насърчават подобно сътрудничество. Във връзка с това органите на държавите членки за извънсъдебно разглеждане на жалби и разрешаване на спорове следва

да се насърчават да участват във FIN-NET, мрежа от национални извънсъдебни механизми за разрешаване на финансови спорове, които отговарят за разглеждането на спорове между потребители и доставчици на финансови услуги.

- (78) За да се гарантира последователно хармонизиране и да се вземат предвид процесите на пазарите на договори за кредит или в развитието на кредитните продукти или на икономическите условия, както и за да се уточнят допълнително някои изисквания в настоящата директива, на Комисията следва да бъдат делегирани правомощията да приема актове в съответствие с член 290 от ДФЕС по отношение на изменението на стандартния текст на инструкциите за попълване на ЕСИФ и за изменение на бележките или допусканията, използвани за изчисляване на ГПР. От съществено значение е в хода на подготвителната работа Комисията да проведе необходимите консултации, в това число и на експертно ниво. При подготвянето и съставянето на делегирани актове Комисията следва да осигури своевременно и подходящо предаване на съответните документи едновременно на Европейския парламент и на Съвета.
- (79) С цел кредитните посредници да бъдат улеснени да предоставят услугите си в трансграничен план, за целите на сътрудничеството, обмена на информация и разрешаването на спорове между компетентните органи, отговарящите за даването на разрешение за извършването на дейност за кредитните посредници компетентни органи следва да бъдат тези, които действат под егидата на Европейския надзорен орган (Европейски банков орган — ЕБО), съгласно Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган)<sup>(2)</sup> или други национални органи, при условие че те си сътрудничат с органите, действащи под егидата на ЕБО, с оглед на изпълнението на задълженията си съгласно настоящата директива.
- (80) Държавите членки следва да определят компетентните органи, които са оправомощени да осигуряват прилагането на настоящата директива, и да гарантират, че на тези органи са предоставени правомощия за разследване и прилагане, както и адекватни ресурси, необходими за изпълнението на задълженията им. По отношение на някои аспекти на настоящата директива компетентните органи биха могли да действат чрез подаване на молба до съдилища, които са компетентни да постановят правно решение, включително чрез обжалване, когато е необходимо. Това би могло да даде възможност на държавите членки, по-специално в случаите, когато разпоредбите на настоящата директива са транспонирани в гражданското право, да предоставят прилагането на тези разпоредби на посочените по-горе органи и съдилища. Държавите членки следва да могат да определят различни компетентни органи с цел изпълнение на широкообхватните задължения, установени в настоящата директива. Така например във връзка с някои разпоредби държавите членки биха могли да определят компетентните органи, отговарящи за прилагането на защитата на потребителите, а във връзка с други биха могли да решат да определят органите за пруденциален надзор. Възможността за определяне на различни компетентни органи не следва да засяга задълженията за постоянен надзор и сътрудничество между компетентните органи съгласно предвиденото в настоящата директива.

<sup>(1)</sup> ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1.

<sup>(2)</sup> ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 12.

- (81) Ще бъде необходимо да се анализира дали действието на настоящата директива е ефикасно и да се наблюдава напредъкът към създаване на вътрешен пазар с високо равнище на защита на потребителите в областта на договорите за кредити за жилищни недвижими имоти. Прегледът следва да включва, наред с другото, оценка на спазването на настоящата директива и нейното въздействие, оценка дали обхватът на директивата продължава да е подходящ, анализ на предоставянето на договори за кредит от некредитни институции, оценка на необходимостта от допълнителни мерки, включително паспорт за некредитни институции, както и проучване на необходимостта от въвеждане на допълнителни права и задължения по отношение на следдоговорния етап на договорите за кредит.
- (82) Предприемането на самостоятелни действия от държавите членки има вероятност да доведе до различни правила, което може да застраши функционирането на вътрешния пазар или да създаде нови пречки пред него. Тъй като целта на настоящата директива, а именно постигане на ефективен и конкурентоспособен вътрешен пазар на договори за кредити за жилищни недвижими имоти, отличаващ се с високо равнище на защита на потребителите, не може да бъде постигната в достатъчна степен от държавите членки, а поради ефективността на действието може да бъде по-добре постигната на равнището на Съюза, Съюзът може да приема мерки в съответствие с принципа на субсидиарност, уреден в член 5 от Договора за Европейския съюз. В съответствие с принципа на пропорционалност, посочен в същия член, настоящата директива не надхвърля необходимото за постигането на тази цел.
- (83) Държавите членки могат да решат да транспонират някои аспекти, обхванати от настоящата директива, в националното право посредством пруденциалното право, например оценката на кредитоспособността на потребителя, а други да бъдат транспонирани посредством гражданското или наказателното право, например задълженията на отговорните кредитополучатели.
- (84) В съответствие със Съвместната политическа декларация на държавите членки и на Комисията относно обяснителните документи от 28 септември 2011 г.<sup>(1)</sup> държавите членки поеха ангажимент в обосновани случаи да прилагат към съобщението за мерките за транспониране един или повече документи, в които да обясняват връзката между компонентите на дадена директива и съответните елементи от националните правни инструменти за транспониране. По отношение на настоящата директива законодателят смята, че представянето на такива документи е обосновано.
- (85) На основание член 28, параграф 2 от Регламент (ЕО) № 45/2001 на Европейския парламент и на Съвета от 18 декември 2000 г. относно защитата на лицата по

отношение на обработката на лични данни от институции и органи на Общността и за свободното движение на такива данни<sup>(2)</sup> Европейският надзорен орган по защита на данните даде становище на 25 юли 2011 г.<sup>(3)</sup>,

ПРИЕХА НАСТОЯЩАТА ДИРЕКТИВА:

## ГЛАВА 1

### ПРЕДМЕТ, ОБХВАТ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И КОМПЕТЕНТНИ ОРГАНИ

#### Член 1

##### Предмет

С настоящата директива се създава обща рамка за някои аспекти от законовите, подзаконовите и административните разпоредби на държавите членки, които се отнасят до договорите, включващи в обхвата си обезпечени с ипотека или по друг начин потребителски кредити за жилищни недвижими имоти, включително задължението да се извършва оценка на кредитоспособността преди отпускането на кредит, като основа за разработването на ефективни стандарти за отпускане на кредити за жилищни недвижими имоти в държавите членки, както и за някои пруденциални и надзорни изисквания, включително установяването и надзора върху кредитните посредници, назначените представители и некредитните институции.

#### Член 2

##### Степен на хармонизация

1. Настоящата директива не препятства държавите членки да запазят или приемат по-строги разпоредби за защита на потребителите, при условие че тези разпоредби не противоречат на задълженията им, произтичащи от правото на Съюза.
2. Независимо от параграф 1 държавите членки не запазват, нито въвеждат в националното си право разпоредби, които се отклоняват от разпоредбите на член 14, параграф 2 и приложение II, част А — по отношение на стандартната преддоговорна информация, представяна посредством европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ), и член 17, параграфи 1—5, 7 и 8, както и приложение I — по отношение на общия последователен стандарт на Съюза за изчисляване на годишния процент на разходите (ГПР).

#### Член 3

##### Обхват

1. Настоящата директива се прилага за:
  - а) договори за кредит, обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху жилищен недвижим имот, използвано обичайно в дадена държава членка, или обезпечени с право, свързано с жилищен недвижим имот; и
  - б) договори за кредит, чиято цел е придобиване или запазване на права на собственост върху земя или сграда, която е построена или предстои да бъде построена.

<sup>(1)</sup> ОВ С 369, 17.12.2011 г., стр. 14.

<sup>(2)</sup> ОВ L 8, 12.1.2001 г., стр. 1.

<sup>(3)</sup> ОВ С 377, 23.12.2011 г., стр. 5.

2. Настоящата директива не се прилага за:
- а) договори за кредит чрез схеми за финансиране срещу собственост, при които кредиторът:
    - i) отпуска еднократна сума, периодични плащания или предоставя средствата по кредита под други форми в замяна на сума, произтичаща от бъдещата продажба на жилищен недвижим имот или право, свързано с жилищен недвижим имот; и
    - ii) не търси погасяване на кредита до възникването на едно или повече определени събития в живота на потребителя, съгласно определеното от държавите членки, освен ако потребителят наруши договорните задължения, което позволява на кредитора да прекрати договора за кредит;
  - б) договори за кредит, при които кредитът се отпуска от работодател на негови служители като вторична дейност, когато договорът за кредит се предлага, без да се начислява лихва, или при ГПР, който е по-нисък от преобладаващия на пазара и по принцип не се предлага публично;
  - в) договори за кредит, при които кредитът се отпуска, без да се начислява лихва, нито други разходи, освен тези за възстановяване на разходите, пряко свързани с осигуряването на кредита;
  - г) договори за кредит под формата на овърдрафт и в случаи, когато кредитът трябва да бъде погасен в срок от един месец;
  - д) договори за кредит, които са резултат от уреждане на спор пред съд или пред друг законов орган;
  - е) договори за кредит за разсроченото плащане, без се начисляват такси, на съществуващ дълг, които не попадат в обхвата на параграф 1, буква а).
3. Държавите членки могат да решат да не прилагат:
- а) членове 11 и 14 и приложение II към договори за потребителски кредит, обезпечени с ипотека или друго сходно обезпечение върху жилищен недвижим имот, използвано обичайно в дадена държава членка, или обезпечени с право, свързано с жилищен недвижим имот, чиято цел не е придобиване или запазване на правото върху жилищен недвижим имот, при условие че държавите членки прилагат към такива договори за кредит членове 4 и 5 и приложения II и III към Директива 2008/48/ЕО;
  - б) настоящата директива към договори за кредит, свързани с недвижим имот, ако договорът за кредит предвижда, че недвижимият имот не може в нито един момент да се обитава като къща, апартамент или друго място за живеене от потребителя или член на неговото семейство и ще се обитава като къща, апартамент или друго място за живеене на основание на договор за наем;
  - в) настоящата директива към договори за кредит, отнасящи се до кредити, отпуснати на ограничен кръг лица съгласно законова разпоредба от обществен интерес, без лихва или при по-нисък лихвен процент по кредита от преобладаващите на пазара нива, или при други условия, които са по-благоприятни за потребителя от преобладаващите на пазара, и при лихвени проценти по кредита, които не са по-високи от преобладаващите на пазара;
  - г) настоящата директива към временни заеми;
  - д) настоящата директива към договори за кредит, при които кредиторът е организация по член 2, параграф 5 от Директива 2008/48/ЕО.
4. Държавите членки, които използват опцията по параграф 3, буква б), гарантират прилагането на подходяща рамка на национално равнище за този тип кредити.
5. Държавите членки, които се възползват от опцията по параграф 3, буква в) или д), гарантират спазването на адекватни алтернативни договорености, за да осигурят навременното получаване на информация от потребителите относно главните характеристики, рисковете и разходите, свързани с такива договори за кредит, на преддоговорния етап, както и лоялното, ясно и неподвеждащо рекламиране на такива договори за кредит.

#### Член 4

#### Определения

За целите на настоящата директива се прилагат следните определения:

- 1) „потребител“ означава потребител съгласно определението по член 3, буква а) от Директива 2008/48/ЕО;
- 2) „кредитор“ означава физическо или юридическо лице, което предоставя или се задължава да предостави кредит, попадащ в обхвата на член 3, в рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност;
- 3) „договор за кредит“ означава договор, по който кредитор предоставя или се задължава да предостави на потребител кредит от обхвата на член 3 под формата на разсрочено плащане, заем или друга подобна форма на финансиране;
- 4) „допълнителна услуга“ означава услуга, предлагана на потребителя във връзка с договора за кредит;



- 5) „кредитен посредник“ означава физическо или юридическо лице, което не действа като кредитор или нотариус и не само представя, пряко или непряко, потребител на даден кредитор или кредитен посредник, и което при извършване на своята търговска, стопанска или професионална дейност срещу заплащане, в парична или в друга уговорена форма на икономическо възнаграждение:
- а) представя или предлага договори за кредит на потребители;
  - б) съдейства на потребителите, като извършва подготвителна работа или друга преддоговорна административна работа по договори за кредит, различни от посочените в буква а); или
  - в) сключва договори за кредит с потребители от името и за сметка на кредитора;
- 6) „група“ означава група от кредитори, които следва да бъдат консолидирани за целите на изготвянето на консолидираните счетоводни отчети съгласно Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия <sup>(1)</sup>;
- 7) „обвързан кредитен посредник“ означава всеки кредитен посредник, който действа от името, за сметка на и под пълната и безусловна отговорност:
- а) само на един кредитор;
  - б) само на една група кредитори; или
  - в) на няколко кредитора или групи, които не представляват мнозинство на пазара;
- 8) „назначен представител“ означава физическо или юридическо лице, което извършва дейности по точка 5 и действа от името, за сметка на и под пълната и безусловна отговорност само на един кредитен посредник;
- 9) „кредитна институция“ означава кредитна институция съгласно определението по член 4, параграф 1, точка 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013;
- 10) „некредитна институция“ означава всеки кредитор, който не е кредитна институция;
- 11) „служители“ означава:
- а) всички физически лица, които работят за кредитора или за кредитния посредник, които пряко извършват дейностите, обхванати от настоящата директива, или които имат контакти с потребителите в хода на извършването на дейностите, обхванати от настоящата директива;
  - б) всички физически лица, които работят за назначен представител и които имат контакти с потребителите в хода на извършването на дейностите, обхванати от настоящата директива;
  - в) всички физически лица, които пряко управляват или осъществяват надзор върху физическите лица, посочени в букви а) и б);
- 12) „общ размер на кредита“ означава общия размер на кредита съгласно определението по член 3, буква л) от Директива 2008/48/ЕО;
- 13) „общи разходи по кредита за потребителя“ означава общите разходи по кредита за потребителя съгласно определението по член 3, буква ж) от Директива 2008/48/ЕО, включително разходите за оценка на имота, когато такава оценка е необходима за получаването на кредита, но без да се включват таксите за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот. От тях се изключват разходите, дължими от потребителя за неспазване на определените в договора за кредит задължения;
- 14) „обща сума, дължима от потребителя“, означава общата сума, дължима от потребителя, съгласно определението по член 3, буква з) от Директива 2008/48/ЕО;
- 15) „годишен процент на разходите (ГПР)“ означава сбора на всички разходи по кредита за потребителя, изразен като годишен процент от общия размер на кредита, където е приложимо, включително разходите по член 17, параграф 2, и на годишна база се равнява на настоящата стойност на всички бъдещи или съществуващи задължения (усвоени суми, погасителни вноски и разходи), договорени между кредитора и потребителя;
- 16) „лихвен процент“ означава лихвения процент съгласно определението по член 3, буква й) от Директива 2008/48/ЕО;
- 17) „оценка на кредитоспособността“ означава определянето на перспективата за погасяване на кредитните задължения, произтичащи от договора за кредит;
- 18) „траен носител“ означава траен носител съгласно определението в член 3, буква м) от Директива 2008/48/ЕО;
- 19) „държава членка по произход“ означава:
- а) когато кредиторът или кредитният посредник е физическо лице — държавата членка, в която се намира главното му управление;

<sup>(1)</sup> ОВ L 182, 29.6.2013 г., стр. 19.

- б) когато кредиторът или кредитният посредник е юридическо лице — държавата членка, в която е регистрираното му седалище, или ако съгласно националното право това лице няма регистрирано седалище — държавата членка, в която се намира главното му управление;
- 20) „приемаща държава членка“ означава държавата членка, различна от държавата членка по произход, в която кредиторът или кредитният посредник има клон или оставя услуги;
- 21) „консултантски услуги“ означава предоставянето на лични препоръки на потребител във връзка с една или повече сделки по договори за кредит и представлява отделна дейност от отпускането на кредити и от кредитно посредничество, посочено в точка 5;
- 22) „компетентен орган“ означава органа, определен като компетентен от държавата членка съгласно член 5;
- 23) „временен кредит“ означава договор за кредит без определен срок или със срок на погасяване в рамките на 12 месеца, който се използва от потребителя като временно решение за финансиране по време на уреждането на друго финансово решение за недвижимия имот;
- 24) „условно задължение или гаранция“ означава договор за кредит, който служи за гаранция за друга отделна, но допълнителна сделка и при който обезпечената с недвижим имот сума на главницата се усвоява само при настъпване на посочено в договора непредвидимо събитие или събития;
- 25) „договор за кредит при споделена собственост“ означава договор за кредит, при който дължимата сума на главницата се базира на договорно определен процент от стойността на недвижимия имот към момента на погасяването или погасяванията на главницата;
- 26) „практика на обвързване“ означава предлагането или продажбата на договор за кредит в пакет с други различни от него финансови продукти или услуги, при което договорът за кредит не се предлага на потребителя отделно;
- 27) „пакетна продажба“ означава предлагането или продажбата на други отделни финансови продукти или услуги в пакет с договор за кредит, когато договорът за кредит се предлага на потребителя и отделно, но не непременно при същите условия, както при обвързването с допълнителните услуги;
- 28) „кредит в чуждестранна валута“ означава договор за кредит, при което кредитът е:
- а) деноминиран във валута, различна от тази, в която потребителят получава приходи или държи активи, от които кредитът трябва да се погасява; или

- б) деноминиран във валута, различна от тази на държавата членка, в която пребивава потребителят.

#### Член 5

#### Компетентни органи

1. Държавите членки определят националните компетентни органи, които са оправомощени да осигуряват прилагането и спазването на настоящата директива, и гарантират, че на тези органи са предоставени правомощия за разследване и прилагане, както и адекватни ресурси, необходими за ефективното и ефикасно изпълнение на задълженията им.

Органите, посочени в първа алинея, са публични органи или институции, признати от националното законодателство или от публични органи, изрично оправомощени за тази цел от националното законодателство. Те не са кредитори, кредитни посредници или назначени представители.

2. Държавите членки гарантират, че компетентните органи, всички лица, които работят или които са работили за компетентните органи, както и одиторите и експертите, обучени от компетентните органи, са обвързани от задължението за спазване на професионална тайна. Никаква поверителна информация, която те могат да получават в хода на изпълнението на задълженията си, не може да бъде разкривана на каквито и да било лица или органи, освен в обобщена или съкратена форма, без да се засягат случаите в обхвата на наказателното право или разпоредбите на настоящата директива. Това обаче не възпрепятства компетентните органи да обменят или изпращат поверителна информация в съответствие с националното право и с правото на Съюза.

3. Държавите членки гарантират, че органите, определени за компетентни за осигуряване на прилагането и спазването на членове 9, 29, 32, 33, 34 и 35 от настоящата директива, са едно от следните или и двете заедно:

- а) компетентните органи съгласно определението в член 4, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1093/2010;
- б) органи, различни от компетентните органи, посочени в буква а), при условие че националните закони, подзаконови или административни разпоредби изискват тези органи да си сътрудничат с компетентните органи, посочени в буква а), когато това е необходимо с оглед на изпълнението на задълженията им съгласно настоящата директива, включително за целите на сътрудничеството с Европейския надзорен орган (Европейския банков орган) (ЕБО) в съответствие с изискванията на настоящата директива.

4. Държавите членки информират Комисията и ЕБО за определените от тях компетентни органи и всички промени в тях, посочвайки евентуалното разпределение на съответните функции между отделните компетентни органи. Първото такова уведомление се прави възможно най-скоро, но не по-късно от 21 март 2016 г.

5. Компетентните органи упражняват правомощията си в съответствие с националното законодателство:

- a) пряко по силата на собствените си правомощия или под надзора на съдебните органи; или
- б) чрез подаване на молба до съдилища, които са компетентни да постановят необходимото решение, включително чрез обжалване, когато е необходимо, ако молбата за постановяване на необходимото решение не е удовлетворена, освен за членове 9, 29, 32, 33, 34 и 35.

6. Когато на тяхна територия има повече от един компетентен орган, държавите членки гарантират, че съответните им функции са ясно определени и че тези органи работят в тясно сътрудничество помежду си, за да могат ефективно да изпълняват задълженията си.

7. Комисията публикува списък на компетентните органи в *Официален вестник на Европейския съюз* поне веднъж годишно и го актуализира постоянно на своята електронна страница.

## ГЛАВА 2

### ФИНАНСОВО ОБРАЗОВАНИЕ

#### Член 6

#### Финансово образование на потребителите

1. Държавите членки насърчават прилагането на мерки в подкрепа на повишаване на познанията на потребителите във връзка с отговорното вземане на кредити и управление на задълженията, по-специално по отношение на договорите за ипотечен кредит. Потребителите се нуждаят от ясна и обща информация относно процеса на отпускане на кредити, която да ги напътства, особено когато сключват договор за ипотечен кредит за пръв път. Необходима е също информация за напътствията, които потребителските организации и националните органи могат да предоставят на потребителите.

2. Комисията публикува оценка на услугите, които се предлагат за повишаване на финансовите познания на потребителите в държавите членки, и набелязва примери за най-добри практики, които биха могли да се доразвият с цел повишаване на осведомеността на потребителите по финансовите въпроси.

## ГЛАВА 3

### УСЛОВИЯ, ПРИЛОЖИМИ ЗА КРЕДИТОРИТЕ, КРЕДИТНИТЕ ПОСРЕДНИЦИ И НАЗНАЧЕНИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ

#### Член 7

#### Задължения във връзка с извършването на дейността по отпускане на потребителски кредити

1. Държавите членки изискват при изготвянето на кредитни продукти или отпускането, извършването на посредничество или предоставянето на консултации във връзка с кредит и, когато е подходящо, на допълнителни услуги за потребителите, или когато се изпълнява договор за кредит, кредиторът, кредитният посредник или назначеният представител да действа честно, лоялно, прозрачно и професионално, като отчитат правата и интересите на потребителите. По отношение на отпускането,

извършването на посредничество или предоставянето на консултации във връзка с кредити и, когато е подходящо, на допълнителни услуги дейностите се основават на информация относно положението на потребителя и всички специални изисквания, за които потребителят е съобщил, както и на разумни допускания за рисковете, свързани с положението на потребителя през срока на действие на договора за кредит. По отношение на предоставянето на консултации дейността се основава също на изискваната информация съгласно член 22, параграф 3, буква а).

2. Държавите членки гарантират, че начинът, по който кредиторите определят възнагражденията на служителите си и на кредитните посредници, и начинът, по който кредитните посредници определят възнагражденията на служителите си и назначените представители, не им пречат да изпълняват задължението си, предвидено в параграф 1.

3. Държавите членки гарантират, че при установяването и прилагането на своите политики по отношение на възнаграждението на служителите, които отговарят за оценката на кредитоспособността, кредиторите спазват следните принципи по начин и в степен, които съответстват на тяхната големина, вътрешна организация, както и на характера, мащаба и сложността на дейностите им:

a) политиката на възнаграждение съответства на разумното и ефективно управление на риска и способства за него, и не насърчава поемането на рискове, които надхвърлят равнището, приемливо за кредитора;

б) политиката на възнаграждение съответства на стопанската стратегия, цели, ценности и дългосрочни интереси на кредитора и включва мерки за избягване на конфликти на интереси, по-специално като се предвижда възнаграждението да не зависи от броя или процента на одобрените искания за кредит.

4. Държавите членки гарантират, че когато кредиторите, кредитните посредници или назначените представители предоставят консултантски услуги, структурата на възнаграждаване на участващите служители не накърнява способността им да действат в най-добрия интерес на потребителя, и по-специално не зависи от целите по отношение на продажбите. За да постигнат тази цел, държавите членки може освен това да забранят плащането на комисиони от кредитора на кредитния посредник.

5. Държавите членки могат да забранят или да наложат ограничения за плащания от потребител към кредитор или кредитен посредник преди сключването на договор за кредит.

#### Член 8

#### Задължение за безплатно предоставяне на информация на потребителите

Държавите членки гарантират, че в случаите, когато на потребителите се предоставя информация в съответствие с посочените в настоящата директива изисквания, предоставянето на тази информация е безплатно за потребителите.

## Член 9

**Изисквания за познания и компетентност на служителите**

1. Държавите членки гарантират, че кредиторите, кредитните посредници и назначените представители изискват от служителите си да притежават и да поддържат актуални познания и компетентност на подходящо равнище в областта на изготвянето, предлагането или предоставянето на договори за кредит, извършването на дейности за кредитно посредничество, предвидени в член 4, точка 5, или предоставянето на консултантски услуги. Когато сключването на договор за кредит е свързано със съответна допълнителна услуга, се изискват подходящи познания и компетентност по отношение на тази допълнителна услуга.

2. Освен при обстоятелствата, посочени в параграф 3, държавите членки по произход установяват минимални изисквания за познания и компетентност за служителите на кредиторите, кредитните посредници и назначените представители в съответствие с принципите, изложени в приложение III.

3. Когато кредитор или кредитен посредник предоставя услугите си на територията на една или повече други държави членки:

- i) чрез клон, приемащата държава членка отговаря за установяването на минималните изисквания за познания и компетентност, приложими за служителите на клона;
- ii) съобразно свободата за предоставяне на услуги, държавата членка по произход отговаря за установяването на минималните изисквания за познания и компетентност, приложими по отношение на служителите в съответствие с приложение III, но приемащата държава членка може да установи минималните изисквания за познания и компетентност, що се отнася до изискванията, посочени в приложение III, параграф 1, букви б), в), д) и е).

4. Държавите членки гарантират, че за спазването на изискванията по параграф 1 се упражнява надзор от страна на компетентните органи и че компетентните органи разполагат с правомощия да изискват от кредиторите, кредитните посредници и назначените представители да предоставят определените от компетентния орган като необходими доказателства, за да може да бъде осъществен надзорът.

5. За ефективния надзор върху кредиторите и кредитните посредници, които предоставят услугите си на територията на друга(и) държава(и) членка(и) в съответствие със свободата на предоставяне на услуги, компетентните органи на приемащата държава членка и на държавата членка по произход си сътрудничат тясно за ефективния надзор и прилагане на минималните изисквания за познания и компетентност на приемащата държава членка. За тази цел те могат да си делегират взаимно задачи и отговорности.

## ГЛАВА 4

**ИНФОРМАЦИЯ И ДЕЙСТВИЯ ПРЕДИ СКЛЮЧВАНЕТО НА ДОГОВОР ЗА КРЕДИТ**

## Член 10

**Общи разпоредби за рекламата и маркетинга**

Без да се засяга Директива 2005/29/ЕО държавите членки изискват всички рекламни и маркетингови съобщения във връзка с договори за кредит да бъдат верни, ясни и незаблуждаващи. Забранява се по-конкретно използването на текстове, които могат да създадат у потребителя погрешни очаквания относно наличността на даден кредит или разходите по него.

## Член 11

**Стандартна информация, която трябва да бъде включена в рекламите**

1. Държавите членки гарантират, че във всяка реклама, която се отнася до договори за кредит и в която се посочва лихвен процент или други цифрови данни за разходите по кредита за потребителя, се съдържа стандартната информация съгласно настоящия член.

Държавите членки може да предвидят първа алинея да не се прилага в случаите, когато националното право предвижда задължение да се посочи ГПР в реклама на договори за кредит, когато тази реклама не указва лихвен процент или други цифри, които са свързани със стойността на кредита за потребителя по смисъла на първата алинея.

2. В стандартната информация се посочват по ясен, кратък и отчетлив начин:

- a) идентификационните данни на кредитора или, когато е приложимо, на кредитния посредник или назначения представител;
- б) когато е приложимо, че договорът за кредит ще бъде обезпечен с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху жилищен недвижим имот, използвано обичайно в дадена държава членка, или с право, свързано с жилищен недвижим имот;
- в) лихвеният процент по кредита, като се посочва дали той е фиксиран, променлив или съчетание от двете, заедно с подробни данни за всички разходи, включени в общите разходи по кредита за потребителя;
- г) общият размер на кредита;
- д) ГПР, който се включва в рекламния материал и е поне толкова видим, колкото всеки лихвен процент;
- е) ако е приложимо, срокът на договора за кредит;
- ж) ако е приложимо, размерът на вноските;

- з) ако е приложимо, общата сума, дължима от потребителя;
- и) ако е приложимо, броят на вноските;
- й) ако е приложимо, предупреждение, че възможните колебания в обменния курс биха могли да повлияят на дължимата от потребителя сума.
3. Информацията по параграф 2, с изключение на тази по буква а), б) или й), се посочва с помощта на представителен пример и съответства докрай на този представителен пример. Държавите членки приемат критерии за определяне на понятието представителен пример.

4. Когато сключването на договор за допълнителна услуга, по-специално застраховка, е задължително изискване за получаването на кредита или за получаването му при предлаганите условия, но стойността на тази услуга не може да бъде определена предварително, задължението да се сключи такъв договор се посочва по ясен, кратък и отчетлив начин, заедно с ГПР.

5. Информацията, посочена в параграфи 2 и 4, е четлива или може да бъде ясно чута, според случая, в зависимост от използваното рекламно средство.

6. Държавите членки могат да изискват да се включва кратко и съразмерно предупреждение за специфичните рискове, свързани с договорите за кредит. Те незабавно съобщават тези изисквания на Комисията.

7. Настоящият член не засяга разпоредбите на Директива 2005/29/ЕО.

#### Член 12

##### Практики на обвързване и на пакетна продажба

1. Държавите членки позволяват практиките на пакетна продажба, но не и на обвързване.
2. Независимо от разпоредбите на параграф 1, държавите членки може да предвидят кредиторите да могат да изискват от потребителя или от член на неговото семейство, или от близък роднина на потребителя:
- а) да открие или поддържа разплащателна или спестовна сметка, когато единственото предназначение на тази сметка е натрупването на капитал за погасяването и обслужването на кредит, набиране на средства за получаване на кредит или предоставянето на допълнително обезпечение за кредитора в случай на неизпълнение;
- б) да закупи или поддържа инвестиционен продукт или частен пенсионен продукт, когато този продукт, който преди всичко предлага на инвеститора доход след пенсиониране, служи също за предоставянето на допълнително обезпечение за кредитора в случай на неизпълнение или за натрупването на капитал за погасяването и обслужването на кредит, или за набирането на средства за получаване на кредит;

- в) да сключи отделен договор за кредит заедно с договор за кредит при споделена собственост с оглед получаване на кредита.

3. Независимо от разпоредбите на параграф 1 държавите членки може също да разрешат практики на обвързване, когато кредиторът може да докаже на компетентния орган, че обвързаните продукти или категории продукти, които се предлагат при сходни условия и не се предлагат поотделно, носят ясна полза за потребителите, като се отчитат надлежно наличността и цените на съответните продукти, предлагани на пазара. Настоящият параграф се прилага единствено за продукти, които се предлагат на пазара след 20 март 2014 г.

4. Държавите членки може да дадат право на кредиторите да изискват от потребителя да притежава съответна застрахователна полица във връзка с договора за кредит. В тези случаи държавите членки гарантират, че кредиторът приема застрахователни полици от доставчици, различни от предпочитания от него, когато тези полици предлагат същото равнище на гаранция, както предлаганото от кредитора.

#### Член 13

##### Обща информация

1. Държавите членки гарантират редовното предоставяне на ясна и изчерпателна обща информация за договорите за кредит от страна на кредиторите или, където е приложимо, от страна на обвързани кредитни посредници, или от техните назначени представители на хартиен или на друг траен носител или в електронна форма. Държавите членки могат освен това да предвиждат общата информация да се предоставя от необвързани кредитни посредници.

Тази обща информация включва най-малко следните елементи:

- а) идентификационните данни и физическия адрес на лицето, предоставящо информацията;
- б) целите, за които може да се използва кредитът;
- в) форми на обезпечението, включително, когато е приложимо, възможността то да се намира в друга държава членка;
- г) възможните срокове на договорите за кредит;
- д) видовете налични лихвени проценти, като се посочва дали са фиксирани, променливи или съчетание от двете, заедно с кратко описание на характеристиките на фиксираните и променливия лихвен процент, включително свързаните с това последици за потребителя;
- е) когато се предлагат кредити в чуждестранна валута, посочване на чуждестранната валута или валути, включително разяснение на последиците за потребителя, когато кредитът е в чуждестранна валута;

- ж) представителен пример за общия размер на кредита, общите разходи по кредита за потребителя, общата сума, дължима от потребителя, и ГПР;
- з) указване на възможните допълнителни разходи, които не са включени в общите разходи по кредита за потребителя и които са дължими във връзка с договора за кредит;
- и) набор от различни възможности за изплащане на кредита към кредитора, включително броя, периодичността и размера на редовните погасителни вноски;
- й) ако е приложимо, ясно и кратко заявление, че спазването на клаузите и условията на договора за кредит не гарантира погасяването на целия размер на кредита по договора за кредит;
- к) описание на условията, свързани пряко с предсрочно погасяване;
- л) дали има необходимост от оценка на имота и — ако такава оценка е необходима — кой трябва да осигури нейното извършване и дали от това произтичат някакви свързани разходи за потребителя;
- м) указване на допълнителните услуги, които потребителят е длъжен да закупи, за да получи кредита или за да го получи при предлаганите условия, и където е приложимо, пояснение, че допълнителните услуги могат да бъдат закупени от доставчик, който е различен от кредитора; и
- н) общо предупреждение относно възможните последици от неспазване на ангажиментите във връзка с договора за кредит.

2. Държавите членки могат да задължават кредиторите да включват други предупреждения, които са от значение в съответната държава членка. Те незабавно съобщават тези изисквания на Комисията.

#### Член 14

### Преддоговорна информация

1. Държавите членки гарантират, че кредиторът или, по целесъобразност, кредитният посредник, или назначеният представител предоставят на потребителя персонализираната информация, необходима за съпоставянето на кредитите, съществуващи на пазара, за оценяването на последиците от тях и вземането на информирано решение относно това, дали да се сключи договор за кредит:

- а) незабавно след като потребителят е предоставил необходимата информация за своите потребности, финансово положение и предпочитания в съответствие с член 20; и
- б) своевременно преди потребителят да се е обвързал с договор или предложение за кредит.

2. Посочената в параграф 1 персонализирана информация на хартиен или на друг траен носител се предоставя посредством ЕСИФ, изложен в приложение II.

3. Държавите членки гарантират, че, когато на потребителя се представя предложение с обвързващ за кредитора характер, то се предоставя на хартия или на друг траен носител и към него е включен ЕСИФ, в случай че:

- а) преди това не му е бил предоставен ЕСИФ; или
- б) характеристиките на предложението се различават от информацията в представения преди това ЕСИФ.

4. Държавите членки могат да предвиждат ЕСИФ да се предоставя задължително, преди да бъде отправено предложение с обвързващ за кредитора характер. Когато държавата членка въведе такава разпоредба, тя предвижда изискването за повторно предоставяне на ЕСИФ да важи само в случаите, когато е изпълнено условието по параграф 3, буква б).

5. Държавите членки, които преди 20 март 2014 г. са използвали информационен формуляр, който отговаря на еквивалентни изисквания за информацията, като тези в приложение II, могат да продължат да го използват за целите на настоящия член до 21 март 2019 г.

6. Държавите членки посочват срок от не по-малко от седем дни, през който потребителят има достатъчно време да сравни предложенията, да оцени последиците от тях и да вземе информирано решение.

Държавите членки уточняват, че срокът по първа алинея е срок за размисъл преди подписването на договора за кредит или срок за упражняване на правото на отказ след сключването на договора за кредит, или съчетание от двете.

Когато държава членка определи срок за размисъл преди сключването на договора за кредит:

- а) предложението се счита за обвързващо за кредитора през срока за размисъл; и
- б) потребителят може да приеме предложението във всеки един момент през срока за размисъл.

Държавите членки може да предвидят потребителите да нямат правото да приемат предложение през първите не повече от 10 дни от срока за размисъл.

Когато лихвеният процент по кредита или други приложими разходи във връзка с предложението се определят въз основа на продажбата на базови ценни книжа или други дългосрочни финансови инструменти, държавите членки може да предвидят лихвеният процент по кредита или другите разходи да варират от посочените в предложението в зависимост от стойността на базовите ценни книжа или другите дългосрочни финансови инструменти.

Когато потребителят има право на отказ съгласно втора алинея от настоящия параграф, член 6 от Директива 2002/65/ЕО не се прилага.

7. Смята се, че кредиторът и, където е приложимо, кредитният посредник или назначеният представител, които са предоставили ЕСИФ на потребителя, са изпълнили изискванията за предоставяне на информация на потребителя преди сключването на дистанционен договор съгласно член 3, параграф 1 от Директива 2002/65/ЕО и се смята, че са изпълнили изискванията на член 5, параграф 1 от същата директива само в случай че най-малкото са предоставили ЕСИФ преди сключването на договора.

8. Държавите членки не променят модела на ЕСИФ, освен както е предвидено в приложение II. Всякава допълнителна информация, която кредиторът или, където е приложимо, кредитният посредник, или назначеният представител могат да предоставят на потребителя или са длъжни да предоставят на потребителя съгласно националното право, се предоставя в отделен документ, който може да бъде приложен към ЕСИФ.

9. На Комисията се предоставя правомощието да приема в съответствие с член 40 делегирани актове за изменение на стандартния текст в част А от приложение II или на указанията в част Б с оглед посрещане на нуждите от информация или за да отправи предупреждение по отношение на нови продукти, които не са се предлагали на пазара преди 20 март 2014 г. Тези делегирани актове обаче не променят структурата, нито формата на ЕСИФ.

10. При гласова телефонна комуникация съгласно член 3, параграф 3 от Директива 2002/65/ЕО описанието на основните характеристики на финансовата услуга, която предстои да бъде предоставена съгласно член 3, параграф 3, буква б), второ тире от посочената директива, включва най-малко елементите, посочени в част А, раздели 3—6 от приложение II към настоящата директива.

11. Държавите членки гарантират, че, когато не е предвидено право на отказ от договора, кредиторът или, когато е приложимо, кредитният посредник, или назначеният представител предоставят на потребителя копие от проекта на договора за кредит в момента, в който му предоставят предложение, което е обвързващо за кредитора. Когато е предвидено право на отказ от договора, държавите членки гарантират, че кредиторът или, когато е приложимо, кредитният посредник, или назначеният представител предоставят на потребителя копие от проекта на договор за кредит в момента, в който му предоставят предложение, което е обвързващо за кредитора.

#### Член 15

#### Информационни изисквания за кредитните посредници и назначените представители

1. Държавите членки гарантират, че в достатъчен срок преди извършването на каквито и да е дейности по кредитно посредничество, посочени в член 4, точка 5, кредитният посредник или

назначеният представител предоставя на потребителя най-малкото следната информация на хартия или на друг траен носител:

- а) идентификационните данни и адреса на кредитния посредник;
- б) регистъра, в който е вписан, регистрационния номер, където е приложимо, и начините да се установи, че е направена регистрацията;
- в) дали кредитният посредник е обвързан или работи единствено с един или повече кредитори. Когато кредитният посредник е обвързан или работи само с един или повече кредитори, той предоставя имената на кредитора(ите), за който(ито) работи. Кредитният посредник може да оповести, че е независим, когато отговаря на условията, установени в съответствие с член 22, параграф 4);
- г) дали кредитният посредник предлага консултантски услуги;
- д) ако е приложимо — таксата, която потребителят дължи на кредитния посредник за предоставяните от него услуги, или, когато това не е възможно — метода, по който тя се изчислява;
- е) процедурите, по които потребителите или другите заинтересовани лица могат да подават вътрешни жалби срещу кредитните посредници и — в съответните случаи — начините за използване на извънсъдебните процедури за подаване на жалби и обезщетяване;
- ж) ако е приложимо, наличието и, когато е известен, размера на комисионите или другите стимули, дължими от кредитора или трети страни на кредитния посредник за неговите услуги във връзка с договора за кредит. Когато към момента на оповестяване размерът не е известен, кредитният посредник уведомява потребителя, че реалният размер ще бъде оповестен на по-късен етап посредством ЕСИФ.

2. По искане на потребителя кредитните посредници, които не са обвързани, но получават комисиони от един или повече кредитори, предоставят информация за разликите в размерите на комисионите, дължими от различните кредитори, които осигуряват договорите за кредит, предлагани на потребителя. Потребителят трябва да бъде уведомен, че има правото да изисква такава информация.

3. Когато кредитният посредник изисква заплащането на такса от потребителя и получава допълнително комисиона от кредитора или от трета страна, кредитният посредник дава обяснение на потребителя дали комисионата ще бъде частично или изцяло приспадната от таксата.

4. Държавите членки гарантират, че възнаграждението, ако се дължи такова, платимо от потребителя на кредитния посредник за неговите услуги, се съобщава на кредитора от кредитния посредник за целите на изчисляването на ППР.

5. Държавите членки изискват от кредитните посредници да гарантират, че освен информацията, която подлежи на оповестяване съгласно настоящия член, техният назначен представител обявява пред потребителя каква функция изпълнява и кой кредитен посредник представлява, когато осъществява контакт и преди да встъпи в делови отношения с потребителя.

#### Член 16

##### Подходящи разяснения

1. Държавите членки гарантират, че кредиторите и — ако е приложимо — кредитните посредници или назначените представители предоставят на потребителя подходящи разяснения във връзка с предлаганите договори за кредит и евентуалните допълнителни услуги, за да се осигури възможност на потребителя да преценява дали предлаганите договори за кредит и допълнителни услуги съответстват на потребностите и финансовото му положение.

Ако е приложимо, разясненията включват по-специално:

а) преддоговорната информация, която следва да се предостави в съответствие със:

i) член 14 за кредиторите;

ii) членове 14 и 15 за кредитните посредници или назначените представители.

б) съществените характеристики на предлаганите продукти;

в) специфичните ефекти, които предлаганите продукти могат да оказват върху потребителя, включително последиците при просрочено плащане от потребителя; и

г) когато допълнителните услуги са съчетани с договор за кредит, дали отделните компоненти в пакета могат да бъдат прекратени самостоятелно и какви са последиците за потребителя в такъв случай.

2. Държавите членки могат да адаптират начина, по който се предоставят разясненията, посочени в параграф 1, степента, в която се предоставя тази помощ, както и от кого се предоставя спрямо конкретните обстоятелства, при които се предлага договорът за кредит, лицето, на което се предлага, и какъв вид кредит се предлага.

#### ГЛАВА 5

##### ГОДИШЕН ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ

#### Член 17

##### Изчисляване на ГПР

1. ГПР се изчислява по математическата формула, съдържаща се в приложение I.

2. Разходите за откриване и поддържане на конкретна сметка, разходите по използването на платежно средство за плащанията, свързани както с погасяването, така и с усвояването на кредита

по тази сметка, и други разходи, свързани с плащания, се включват в общите разходи по кредита за потребителя винаги когато откриването или поддържането на сметка е задължително, за да бъде получен кредитът или за да бъде получен по предлаганите условия.

3. Изчисляването на ГПР се основава на допускането, че договорът за кредит ще остане в сила за уговорения срок и че кредиторът и потребителят ще изпълнят задълженията си при спазване на условията и сроковете, предвидени в договора за кредит.

4. При договорите за кредит, които съдържат клаузи, позволяващи изменение на лихвения процент по кредита и — в съответните случаи — на размера на разходите, съдържащи се в ГПР, които не могат да получат конкретно стойностно изражение към момента на изчислението, ГПР се изчислява, като се приеме, че лихвеният процент и другите разходи ще останат фиксирани по отношение на размера, който е бил определен при сключването на договора.

5. При договори за кредит, за които е договорен фиксиран лихвен процент за начален период от поне пет години, в края на който се договаря нов фиксиран лихвен процент за следващ конкретен период, изчисляването на допълнителния, илюстративен ГПР, оповестен в ЕСИФ, включва само първоначалния период на фиксиран лихвен процент и се основава на допускането, че в края на периода на фиксирания лихвен процент се погасява непогасената част от главницата.

6. Когато договорът за кредит позволява промени в лихвения процент по кредита, държавите членки гарантират, че потребителят е информиран относно възможните последици от промените върху дължимите суми и върху ГПР най-малкото посредством ЕСИФ. Това става, като на потребителя се представя допълнителен ГПР, който илюстрира възможните рискове, свързани със значително покачване на лихвения процент по кредита. Когато няма горна граница за лихвения процент по кредита, тази информация се придружава от предупреждение, в което се изтъква, че общите разходи за кредита за потребителя, обозначени от ГПР, може да се променят. Тази разпоредба не се прилага по отношение на договори за кредит, при които лихвеният процент по кредита е фиксиран за първоначален период от поне пет години, в края на който се договаря нов фиксиран лихвен процент по кредита за следващ конкретен период, за което в ЕСИФ се предвижда допълнителен, илюстративен ГПР.

7. Когато е необходимо, за изчисляване на ГПР се използват допълнителните допускания, предвидени в приложение I.

8. На Комисията се предоставя правомощието да приема делегирани актове съгласно член 40 за изменение на бележките или актуализиране на допусканията, използвани за изчисляване на ГПР, изложени в приложение I, по-специално ако бележките или допусканията, изложени в настоящия член и в приложение I, не са достатъчни за изчисляването на ГПР по еднакъв начин или вече не съответстват на състоянието на търговията на пазара.



## ГЛАВА 6

## ОЦЕНКА НА КРЕДИТОСПОСОБНОСТТА

## Член 18

**Задължение за извършване на оценка на кредитоспособността на потребителя**

1. Държавите членки гарантират, че преди сключването на договор за кредит кредиторът прави обстойна оценка на кредитоспособността на потребителя. При оценката се отчитат надлежно факторите, свързани с проверка на вероятността потребителят да изпълни своите задължения по договора за кредит.

2. Държавите членки гарантират, че процедурите и информацията, на които се основава оценката, са установени, документирани и се поддържат.

3. Оценката на кредитоспособността не се основава предимно на това, че стойността на жилищния недвижим имот е по-висока от стойността на кредита или на допускането, че стойността на жилищния недвижим имот ще се повишава, освен ако целта на договора за кредит е да се построи или обнови жилищен недвижим имот.

4. Държавите членки гарантират, че, когато кредиторът сключи договор за кредит с потребителя, кредиторът не може впоследствие да прекрати или измени договора за кредит във вреда на потребителя на основание неправилно извършена оценка на кредитоспособността. Настоящият параграф не се прилага, когато се докаже, че потребителят умишлено е укрил или подправил информация по смисъла на член 20.

5. Държавите членки гарантират, че:

а) кредиторът отпуска кредита на потребителя само когато резултатът от оценката на кредитоспособността показва, че задълженията, произтичащи от договора за кредит, е вероятно да бъдат изпълнени при условията, изисквани съгласно договора за кредит;

б) кредиторът информира потребителя предварително, че ще направи справка в база данни, в съответствие с член 10 от Директива 95/46/ЕО;

в) когато бъде отхвърлено искане за кредит, кредиторът уведомява потребителя своевременно за отказа и, когато е приложимо, че решението се основава на автоматизирана обработка на данните. Когато отказът се основава на резултатите от справка в базите данни, кредиторът уведомява потребителя за резултата от тази справка, както и за това в коя база данни е направена.

б. Държавите членки гарантират, че се извършва нова оценка на кредитоспособността на потребителя въз основа на актуализирана информация, преди да се одобри значително повишение на общия размер на кредита след сключването на договора за

кредит, освен ако този допълнителен кредит е предвиден и включен в първоначалната оценка на кредитоспособността.

7. Настоящият член не засяга Директива 95/46/ЕО.

## Член 19

**Оценка на имота**

1. Държавите членки гарантират, че на национално равнище имат разработени надеждни стандарти за оценка на жилищни недвижими имоти за целите на ипотечните кредити. Държавите членки изискват от кредиторите да гарантират използването на тези стандарти при извършването на оценки на имотите или да предприемат разумни мерки, за да гарантират прилагането на тези стандарти, когато оценката се извършва от трета страна. Когато националните органи отговарят за регулирането на дейността на независими оценители, които извършват оценки на имоти, те гарантират, че тези оценители спазват действащите национални правила.

2. Държавите членки гарантират, че вътрешните и външните оценители, извършващи оценки на имоти, са професионално компетентни и достатъчно независими от процеса по сключване на договорите за кредит, че да могат да направят безпристрастна и обективна оценка, която се документира на траен носител и за която кредиторът пази запис.

## Член 20

**Разкриване и проверка на информация за потребителите**

1. Посочената в член 18 оценка на кредитоспособността се извършва въз основа на информация относно доходите и разходите на потребителя, както и относно други финансови и икономически обстоятелства, която информация е необходима, достатъчна и пропорционална. Информацията се получава от кредитора от съответните вътрешни или външни източници, включително от потребителя, и включва информацията, предоставяна на кредитния посредник или на назначения представител по време на процеса на кандидатстване за кредита. Информацията се подлага на надлежна проверка за истинност, включително чрез позоваване на документация, която подлежи на независима проверка, ако е необходимо.

2. Държавите членки гарантират, че кредитните посредници или назначените представители предоставят точно на съответния кредитор получената от потребителя информация, необходима за извършване на оценката на кредитоспособността.

3. Държавите членки гарантират, че кредиторите посочват ясно и директно на преддоговорния етап необходимата информация и доказателствата, подлежащи на независима проверка, които потребителят трябва да представи, както и в кой момент потребителят трябва да представи информацията. Подобно искане за информация е пропорционално и се ограничава до сведения, необходими за извършването на точна оценка на кредитоспособността. Държавите членки позволяват на кредиторите да търсят разясняване на получената в отговор на това искане информация, ако е необходимо, за да се даде възможност за извършване на оценка на кредитоспособността.

Държавите членки не позволяват на кредитор да прекрати договор за кредит на основание, че информацията, предоставена от потребителя преди сключването на договора за кредит, е била непълна.

Втора алинея не пречи на държавите членки да разрешат прекратяване на договора за кредит от страна на кредитора, когато се докаже, че потребителят умишлено е укривил или подправил информация.

4. Държавите членки въвеждат мерки, с които да гарантират, че потребителите са осведомени за необходимостта да представят вярна информация в отговор на искането по параграф 3, първа алинея, както и че тази информация трябва да е възможно най-пълна, за да се извърши правилна оценка на кредитоспособността. Кредиторът, кредитният посредник или назначеният представител предупреждава потребителя, че ако кредиторът не може да извърши оценка на кредитоспособността поради решението на потребителя да не предостави информация или ако необходимата проверка за оценката на кредитоспособността във връзка с кредита не може да бъде извършена, кредитът на може да бъде отпуснат. Това предупреждение може да бъде представено в стандартизирана форма.

5. Настоящият член не засяга Директива 95/46/ЕО, и по-специално член 6 от нея.

## ГЛАВА 7

### ДОСТЪП ДО БАЗИ ДАННИ

#### Член 21

#### Достъп до бази данни

1. Всяка държава членка гарантира достъп на всички кредитори от всички държави членки до използваните на нейна територия бази данни за нуждите на оценката на кредитоспособността на потребителите и единствено за целите на проследяването дали потребителите спазват кредитните си задължения през целия срок на договора за кредит. Условието за такъв достъп не са дискриминиращи.

2. Параграф 1 се прилага еднакво по отношение на базите данни, които се поддържат от кредитни бюра или агенции за кредитна информация, и по отношение на публичните регистри.

3. Настоящият член не засяга Директива 95/46/ЕО.

## ГЛАВА 8

### КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ

#### Член 22

#### Стандарти за консултантски услуги

1. Държавите членки гарантират, че в контекста на дадена сделка кредиторът, кредитният посредник или назначеният представител изрично уведомява потребителя дали се осигуряват или могат да бъдат осигурени консултантски услуги за потребителя.

2. Държавите членки гарантират, че преди да бъдат предоставени консултантски услуги или — ако е приложимо — преди да бъде сключен договор за предоставяне на консултантски услуги, кредиторът, кредитният посредник или назначеният представител предоставя на потребителя следната информация на хартиен носител или на друг траен носител:

а) дали препоръката ще се основава на разглеждането само на техния собствен набор от продукти в съответствие с параграф 3, буква б), или на широк набор от предлаганите на пазара продукти в съответствие с параграф 3, буква в), така че потребителят да може да разбере въз основа на какво се прави препоръката;

б) в съответните случаи — възнаграждението, което потребителят дължи за консултантските услуги, или — в случай че размерът на това възнаграждение не може да бъде определен към момента на оповестяването на информацията — метода, използван за неговото изчисление.

Информацията по първа алинея, букви а) и б) може да бъде предоставена на потребителя под формата на допълнителна предоговорна информация.

3. В случай на предоставяне на консултантски услуги на потребителите държавите членки гарантират, че в допълнение към изискванията по членове 7 и 9:

а) кредиторите, кредитните посредници или назначените представители получават необходимата информация за личното и финансовото положение на потребителя и за предпочитанията и целите му, за да могат да му препоръчат подходящи договори за кредит. Анализът за определяне на подходящите за потребителя продукти се основава на информацията, която е актуална към момента, и отразява обосновани допускания във връзка с рискове за изменение на положението на потребителя за срока на предложения договор за кредит;

б) кредиторите, обвързаните кредитни посредници или назначените представители на обвързани кредитни посредници разглеждат достатъчно голям брой договори за кредит в тяхната продуктова гама и препоръчват подходящ договор за кредит или няколко подходящи договори за кредит от тяхната гама от продукти, които да съответстват на нуждите на потребителя, финансовото му състояние и лично положение;

в) необвързаните кредитни посредници и назначените представители на необвързани кредитни посредници разглеждат достатъчно голям брой предлагани на пазара договори за кредит и препоръчват подходящ договор за кредит или няколко подходящи договора за кредит според нуждите на потребителя, финансовото му състояние и лично положение;

г) кредиторите, кредитните посредници или назначените представители действат в най-добрите интереси на потребителя, като:

i) се осведомяват за нуждите и положението на потребителя; и

ii) препоръчват подходящи договори за кредит в съответствие с букви а), б) и в); и

д) кредиторите, кредитните посредници или назначените представители предоставят на потребителя информация, съхранена на хартия или на друг траен носител, относно предоставената препоръка.

4. Държавите членки могат да забранят използването на понятията „консултации“ и „консултант“ или на подобни понятия, когато консултантските услуги се предоставят на потребителите от кредитори, обвързани кредитни посредници или назначени представители на обвързани кредитни посредници.

Когато държавите членки не са забранили използването на понятията „консултации“ и „консултант“, те налагат следните условия за използването на понятията „независими консултации“ или „независим консултант“ от страна на кредиторите, кредитните посредници или назначените представители, предоставящи консултантски услуги:

а) кредиторите, кредитните посредници или назначените представители разглеждат достатъчно голям брой договори за кредит, които са налични на пазара; и

б) кредиторите, кредитните посредници или назначените представители не получават възнаграждение за консултантските услуги от един или повече кредитори.

Втора алинея, буква б) се прилага само когато броят на разглежданите кредитори не представлява мнозинство на пазара.

Държавите членки могат да налагат по-строги изисквания за употребата на понятията „независими консултации“ и „независим консултант“ от страна на кредиторите, кредитните посредници и назначените представители, включително забрана за получаване на възнаграждения, идващи от кредитор.

5. Държавите членки могат да предвидят задължение за кредиторите, кредитните посредници или назначените представители да предупреждават потребителя при разглеждането на финансовото положение на потребителя, че даден договор за кредит може да предизвика специфичен риск за потребителя.

6. Държавите членки гарантират, че консултантските услуги се предоставят само от кредитори, кредитни посредници или назначени представители.

Държавите членки могат да решат да не прилагат първа алинея спрямо лицата:

а) извършващи дейностите за кредитно посредничество, предвидено в член 4, точка 5, или предоставящи консултантски услуги, когато тези дейности се извършват или тези услуги се предоставят в отделни случаи в процеса на професионалната им дейност и тази дейност е регулирана от законови или подзаконови разпоредби или етичен кодекс, уреждащи професията, които не изключват извършването на тези дейности или предоставянето на тези услуги;

б) предоставящи консултантски услуги в контекста на управлението на натрупан дълг, които са специалисти по неплатежоспособност, при положение че тази дейност е регулирана от законови или подзаконови разпоредби, или публични или доброволни консултантски услуги, които не се предоставят с търговска цел; или

в) предоставящи консултантски услуги, които не са кредитори, кредитни посредници или назначени представители, при положение че тези лица са получили разрешение и подлежат на надзор от компетентните органи в съответствие с изискванията за кредитните посредници по настоящата директива.

Лицата, ползващи се от неприлагането на втора алинея, не се ползват от посоченото в член 32, параграф 1 право за предоставяне на услуги на цялата територия на Съюза.

7. Настоящият член не засяга член 16 и компетентността на държавите членки да гарантират, че на потребителите се предоставят услуги, които да им помогнат да разберат своите финансови потребности, както и това кои видове продукти вероятно ще удовлетворят тези потребности.

## ГЛАВА 9

### КРЕДИТИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА И КРЕДИТИ С ПРОМЕНЛИВ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ

#### Член 23

#### Кредити в чуждестранна валута

1. Държавите членки гарантират, че когато даден договор за кредит се отнася до кредит в чуждестранна валута, към момента на сключване на договора за кредит е в сила подходяща регулаторна рамка, която да обезпечи най-малкото, че:

а) потребителят има право при определени условия да смени валутата на кредита с алтернативна валута; или

б) са въведени други механизми, които да ограничат валутния риск, на който потребителят е изложен съгласно договора за кредит.

2. Алтернативната валута, посочена в параграф 1, буква а), е или:

- а) валутата, в която потребителят по правило получава доходи или притежава активи, от които кредитът трябва да бъде погасен, както е посочено по времето, когато е била извършена най-скорошната оценка на кредитоспособността във връзка с договора за кредит; или
- б) валутата на държавата членка, в която потребителят е пребивавал към момента на сключване на договора за кредит или в която пребивава понастоящем.

Държавите членки могат да определят дали потребителите се ползват и от двата варианта, посочени в първа алинея, букви а) и б), или само от единия от тях, или могат да разрешат на кредиторите да определят дали потребителите се ползват и от двата варианта, посочени в първа алинея, букви а) и б), или само от единия от тях.

3. Когато даден потребител има право да смени валутата на договора за кредит с алтернативна валута в съответствие с параграф 1, буква а), държавите членки гарантират, че обменният курс, при който се извършва смяната, е пазарният обменен курс, валиден към деня на извършването на смяната, освен ако в договора за кредит е предвидено друго.

4. Държавите членки гарантират, че когато даден потребител е получил заем в чужда валута, кредиторът изпраща предупреждение на потребителя редовно на хартия или на друг траен носител най-малко в случаите, когато стойността на общата сума, дължима от потребителя, която остава неизплатена, или на редовните погасителни вноски варира с повече от 20 % от стойността, която би се получила, ако бъде използван приложимият към деня на сключването на договора за кредит обменен курс между валутата по договора за кредит и валутата на държавата членка. Въпросното предупреждение е предназначено да се информира потребителят за нарастване на общата сума, дължима от потребителя, да се посочи, ако това е приложимо, че потребителят има право да смени валутата с алтернативна валута и да се изложат условията, при които става това, както и да се дадат разяснения относно всякакви други приложими механизми за ограничаване на валутния риск, на който е изложен потребителят.

5. Държавите членки могат да въведат допълнителни правила относно заемите в чужда валута, при условие че тези правила не се прилагат с обратно действие.

6. Разпоредбите, приложими съгласно настоящия член, се съобщават на потребителя чрез ЕСИФ и чрез договора за кредит. Когато в договора за кредит не се съдържа разпоредба за ограничаване на валутния риск, на който потребителят е изложен, до колебание в обменния курс, не по-голямо от 20 %, в ЕСИФ се включва онагледяващ пример за отражението, което би имало колебание от 20 % в обменния курс.

Член 24

### Кредити с променливи лихвени проценти

Когато договорът за кредит представлява кредит с променлив лихвен процент, държавите членки гарантират, че:

- а) всеки индекс или референтен лихвен процент за изчисление на лихвения процент са ясни, достъпни, обективни и подлежащи на проверка от страните по договора за кредит и от компетентните органи; и
- б) доставчиците на индекси или кредиторите съхраняват информация за индекси, използвани за изчислението на лихвения процент, за минали периоди.

ГЛАВА 10

### ПРАВИЛНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДОГОВОРИТЕ ЗА КРЕДИТ И СВЪРЗАНИТЕ ПРАВА

Член 25

#### Предсрочно погасяване

1. Държавите членки гарантират, че потребителят има право да погаси изцяло или частично задълженията си по даден договор за кредит преди изтичането на срока на този договор. В такива случаи потребителят има право на намаляване на общите разходи по кредита за потребителя, като това намаляване включва лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора.

2. Държавите членки могат да предвидят упражняването на правото по параграф 1 да се обвързва с определени условия. Тези условия могат да включват времеви ограничения за упражняването на правото, различно третиране в зависимост от вида на лихвения процент или в зависимост от момента на упражняване на правото, или ограничения по отношение на обстоятелствата, при които може да се упражнява правото.

3. Държавите членки могат да предвидят, че кредиторът има право на справедливо и обективно обезщетение, когато това е обосновано, за евентуални разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване, но не могат да налагат санкции на потребителя. В този смисъл обезщетението не надвишава финансовата загуба за кредитора. При спазване на тези условия държавите членки могат да предвидят обезщетението да не надвишава определено равнище или да бъде разрешено само за определен период от време.

4. Когато даден потребител поиска да погаси задълженията си по договора за кредит преди изтичането на договора, кредиторът предоставя веднага след като получи искането нужната за тази възможност информация на хартиен или друг траен носител. Тази информация представя най-малко числов израз на последиците за потребителя от погасяването на задълженията преди изтичането на договора за кредит и ясно посочва използваните допускания. Всички използвани допускания са разумни и обосновани.

5. Когато предсрочното погасяване се извършва по време на срока, за който лихвеният процент по кредита е фиксиран, държавите членки могат да предвидят, че упражняването на правото, посочено в параграф 1, е обвързано със съществуването на законен интерес от страна на потребителя.

#### Член 26

##### Гъвкави и надеждни пазари

1. Държавите членки въвеждат подходящи механизми, за да се гарантира, че искът по отношение на обезщетението подлежи на изпълнение от кредиторите или от тяхно име. Държавите членки гарантират, че кредиторите водят подходящи регистри относно видовете недвижими имоти, които се приемат като обезпечение, и относно използваните ипотечни политики за покриване на риска.

2. Държавите членки вземат необходимите мерки за осигуряване на целесъобразно статистическо проследяване на пазара на жилищна собственост, включително за целите на наблюдението на пазара, като в зависимост от случая насърчават разработването и използването на специфични ценови индекси, които могат да бъдат публични, частни или и двете.

#### Член 27

##### Информация за промени в лихвения процент по кредита

1. Държавите членки гарантират, че кредиторът предоставя на потребителя информация на хартиен или друг траен носител за всяка промяна в лихвения процент по кредита, преди промяната да породи действие. В информацията се посочват най-малко размерът на погасителните вноски след пораждаването на действие на новия лихвен процент по кредита и — когато броят или периодичността на вноските се променят — подробни данни за тази промяна.

2. Държавите членки обаче могат да разрешат на страните да се споразумеят в договора за кредит, че информацията по параграф 1 се предоставя на потребителя периодично, когато промяната на лихвения процент по кредита е пряко зависима от промяната на референтен лихвен процент, новият референтен лихвен процент се публикува чрез подходящи средства, а информацията относно новия референтен лихвен процент се съхранява в търговските помещения на кредитора и се съобщава лично на потребителя заедно с размера на новите месечни вноски.

3. Кредиторите могат да продължат да информират периодично потребителите, когато промяната в лихвения процент не зависи от промяна в референтния курс, в случаите, когато това е било разрешено от националното законодателство преди 20 март 2014 г.

4. Когато промените на лихвения процент по кредитите се определят посредством търгове на капиталовите пазари и поради тази причина не е възможно кредиторът да уведоми потребителя относно каквато и да било промяна, преди промяната да породи действие, кредиторът, достатъчно време

преди търга, уведомява потребителя на хартия или на друг траен носител относно предстоящата процедура и дава информация как тя може да повлияе на лихвения процент.

#### Член 28

##### Просрочени задължения и реализиране на обезпечението

1. Държавите членки приемат мерки за насърчаване на кредиторите да предоставят разумни отсрочки, преди да открият процедура по реализиране на обезпечението.

2. В случаите, при които кредиторът има право да определя и налага такси върху потребителя поради просрочено плащане, държавите членки могат да изискват тези такси да не надвишават сумата, необходима за възстановяване на разходите, направени от кредитора в резултат на просрочено плащане.

3. Държавите членки могат да разрешат на кредиторите да налагат допълнителни такси на потребителя в случай на просрочено плащане. В този случай държавите членки определят максимален размер на тези такси.

4. Държавите членки не възпират страните по договор за кредит да постигат изрично споразумение, че връщането или прехвърлянето на кредитора на обезпечението или приходите от неговата продажба ще бъдат достатъчни за връщането на кредита.

5. Когато получената цена за недвижимия имот влияе върху сумата, която потребителят дължи, държавите членки въвеждат процедури и мерки, които да обезпечат, че се предприемат всички разумни стъпки за получаване на най-добрата възможна цена за недвижимия имот, който е под възбрана.

Когато остане дълг и след процедура по реализиране на обезпечението, държавите членки следва да направят необходимото за въвеждане на мерки, с които се облекчава погасяването на дълга, с цел защита на потребителите.

#### ГЛАВА 11

##### ИЗИСКВАНИЯ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ И НАДЗОР ВЪРХУ КРЕДИТНИТЕ ПОСРЕДНИЦИ И НАЗНАЧЕНИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ

#### Член 29

##### Даване на разрешение за извършване на дейност на кредитни посредници

1. На кредитните посредници се дава разрешение по надлежния ред за извършването на всички или част от дейностите за кредитно посредничество, предвидени в член 4, точка 5, или за предоставянето на консултантски услуги от компетентен орган в тяхната държава членка по произход. Когато дадена държава членка разреши използването на назначени представители съгласно член 31, не се изисква тези назначени представители да имат разрешение за извършване на дейност като кредитни посредници съгласно настоящия член.

2. Държавите членки гарантират, че даването на разрешение за извършване на дейност на кредитните посредници подлежи най-малко на изпълнението на следните професионални изисквания в допълнение към изискванията, предвидени в член 9:

- а) кредитните посредници имат сключена застраховка „Професионална отговорност“, важаща за териториите, на които те предлагат услуги, или друга сходна гаранция за отговорността за нанесени вреди вследствие на професионална небрежност. За обвързаните кредитни посредници обаче държавата членка по произход може да предвиди, че тази застраховка или сравнима с нея гаранция може да се предостави от кредитор, от чието име кредитният посредник е упълномощен да работи.

На Комисията се делегира правомощия да приема и при необходимост да изменя регулаторни технически стандарти за определяне на минималната застрахователна сума по застраховката „Професионална отговорност“ или минималния паричен размер на сходната гаранция, посочена в първото изречение от настоящата буква. Тези регулаторни технически стандарти се приемат в съответствие с членове 10—14 от Регламент (ЕС) № 1093/2010.

ЕБО разработва проекти на регулаторни технически стандарти за определяне на минималната застрахователна сума по застраховката „Професионална отговорност“ или минималния паричен размер на сходната гаранция по първата алинея от настоящата буква и ги представя на Комисията не по-късно от 21 септември 2014 г. ЕБО прави преглед на минималната застрахователна сума по застраховката „Професионална отговорност“ или минималния паричен размер на сходната гаранция по първата алинея от настоящата буква и ако е необходимо, изготвя проекти на регулаторни технически стандарти за тяхното изменение и ги представя на Комисията за първи път не по-късно от 21 март 2018 г. и на всеки две години след това;

- б) кредитен посредник, който е физическо лице, членовете на ръководния орган на даден кредитен посредник, регистриран като юридическо лице, и физически лица, изпълняващи равностойни задачи в рамките на даден кредитен посредник, който е юридическо лице, но няма ръководен орган, се ползват с добра репутация. Като минимално изискване те имат чисто свидетелство за съдимост или друг национален еквивалент във връзка с тежки престъпления срещу собствеността или други престъпления, свързани с финансови дейности, и не са били обявявани в несъстоятелност, освен ако правата им са били възстановени в съответствие с националното законодателство;
- в) кредитен посредник, който е физическо лице, членовете на ръководния орган на даден кредитен посредник, регистриран като юридическо лице, и физически лица, изпълняващи равностойни задачи в рамките на даден кредитен посредник, който е юридическо лице, но няма ръководен орган, притежават необходимото ниво на знания и компетентност във връзка с договорите за кредит. Държавата членка по

произход определя необходимото ниво на знания и компетентност в съответствие с принципите, изложени в приложение III.

3. Държавите членки гарантират, че критериите, които са определили, за да могат служителите на кредиторите или кредитните посредници да спазват професионалните изисквания към тях, се публикуват.

4. Държавите членки гарантират, че всички кредитни посредници с разрешение за извършване на дейност, независимо дали са физически или юридически лица, се вписват в регистър на компетентен орган в тяхната държава членка по произход. Държавите членки гарантират, че регистърът на кредитни посредници съдържа актуална информация и е публично достъпен онлайн.

Регистърът на кредитните посредници съдържа най-малко следната информация:

- а) имената на лицата от ръководството, които отговарят за посредническата дейност. Държавите членки могат да изискат вписване на всички физически лица, които влизат в контакт с клиенти в предприятие, извършващо кредитно посредничество;
- б) държавите членки, в които съответният кредитен посредник извършва дейност съгласно правилата за свобода на установяване или правилата за предоставяне на услуги и за които кредитният посредник е информирал компетентния орган на държавата членка по произход в съответствие с член 32, параграф 3;
- в) дали кредитният посредник е обвързан, или не.

Държавите членки, които решат да използват посочената в член 30 възможност, гарантират, че в регистъра е посочен кредиторът, от чието име работи обвързаният кредитен посредник.

Държавите членки, които решат да използват посочената в член 31 възможност, гарантират, че в регистъра е посочен кредитният посредник или — ако има назначен представител на обвързан кредитен посредник — кредиторът, от чието име работи назначеният представител.

5. Държавите членки гарантират, че:

- а) главното управление на всеки кредитен посредник, който е юридическо лице, е в същата държава членка, в която е регистрираното му седалище, ако съгласно националното му законодателство той има регистрирано седалище;
- б) на всеки кредитен посредник, който не е юридическо лице, или на всеки кредитен посредник, който е юридическо лице, но по националното си право няма регистрирано седалище, главното управление е в държавата членка, в която действително извършва основната си стопанска дейност.

6. Всяка държава членка създава единно информационно бюро, даващо възможност за бърз и лесен публичен достъп до информацията в националния регистър, която се съхранява в електронна форма и се актуализира непрекъснато. Чрез това информационно бюро се предоставят също идентификационните данни на компетентните органи на всяка държава членка.

ЕБО публикува на своята електронна страница препратки или хиперлинкове към това информационно бюро.

7. Държавата членка по произход гарантира, че всички кредитни посредници с разрешение за извършване на дейност и назначени представители постоянно изпълняват определените в параграф 2 изисквания. Настоящият параграф не засяга членове 30 и 31.

8. Държавите членки могат да решат да не прилагат настоящия член спрямо лицата, извършващи дейностите за кредитно посредничество, предвидени в член 4, точка 5, когато тези дейности се извършват в отделни случаи в процеса на професионалната им дейност и тази дейност е регулирана от закони или подзакони разпоредби или етичен кодекс, уреждащи професията, които не изключват извършването на тези дейности.

9. Настоящият член не се прилага за кредитни институции, притежаващи лиценз съгласно Директива 2013/36/ЕС, или за други финансови институции, които съгласно националното законодателство подлежат на равностоен режим на лицензиране и надзор.

#### Член 30

##### **Кредитни посредници, обвързани само с един кредитор**

1. Без да се засяга член 31, параграф 1, държавите членки могат да разрешат на обвързаните кредитни посредници, посочени в член 4, точка 7, буква а), да получават разрешение от компетентните органи чрез кредитора, от чието име обвързаният кредитен посредник действа изключително.

В тези случаи кредиторът продължава да бъде напълно и безусловно отговорен за всяко действие или бездействие от страна на обвързания кредитен посредник, когато той действа от името на кредитора в областите, уредени с настоящата директива. Държавите членки изискват от кредитора да гарантира, че въпросните обвързани кредитни посредници отговарят най-малко на професионалните изисквания, предвидени в член 29, параграф 2.

2. Без да се засяга член 34, кредиторите следят дейността на обвързаните кредитни посредници, определени в член 4, точка 7, буква а), за да се осигури постоянното спазване на настоящата директива. По-специално кредиторът отговаря за контрола върху спазването на изискванията за притежаване на необходимите знания и компетентност от страна на обвързаните кредитни посредници и техния персонал.

#### Член 31

##### **Назначени представители**

1. Държавите членки могат да вземат решение, с което разрешават на кредитен посредник да определя назначени представители.

Когато назначеният представител е определен от обвързан кредитен посредник, предвиден в член 4, точка 7, буква а), кредиторът продължава да бъде напълно и безусловно отговорен за всяко действие или бездействие от страна на назначения представител, когато той действа от името на този обвързан кредитен посредник в областите, уредени с настоящата директива. В случаи, различни от горепосочения, кредитният посредник продължава да бъде напълно и безусловно отговорен за всяко действие или бездействие от страна на назначения представител, когато той действа от името на кредитния посредник в областите, уредени с настоящата директива.

2. Кредитните посредници гарантират, че техните назначени представители изпълняват най-малко изискванията по член 29, параграф 2. Въпреки това държавата членка по произход може да предвиди, че застраховката „Професионална отговорност“ или сравнима гаранция може да се предостави от кредитния посредник, от чието име назначеният представител е упълномощен да работи.

3. Без да се засяга член 34, кредитните посредници наблюдават дейността на своите назначени представители с цел да се гарантира пълното спазване на настоящата директива. По-специално кредитните посредници отговарят за контрола върху спазването на изискванията за притежаване на необходимите познания и компетентност от страна на назначените представители и техния персонал.

4. Държавите членки, които с решение позволят на кредитните посредници да определят назначени представители, създават публичен регистър, съдържащ най-малко информацията по член 29, параграф 4. Назначените представители се регистрират в публичния регистър на държавата членка, в която са установени. Регистърът се актуализира периодично. Той е публично достъпен за извършването на справки онлайн.

#### Член 32

##### **Свобода на установяване и свобода на предоставяне на услуги от страна на кредитните посредници**

1. Даването на разрешение за извършване на дейност на даден кредитен посредник от компетентните органи на неговата държава членка по произход, съгласно предвиденото в член 29, параграф 1, е валидно за цялата територия на Съюза, без да се изисква допълнително разрешение от страна на компетентните органи на приемащите държави членки за осъществяването на дейностите и предоставянето на услугите, обхванати от разрешението, при условие че дейностите, които кредитният посредник възнамерява да извършва в приемащата(ите) държава(и) членка(и), са обхванати от разрешението. Въпреки това на кредитните посредници не се разрешава да предоставят своите услуги по отношение на договори за кредит, предлагани от некредитни институции на потребители в държава членка, в която не е разрешено подобни некредитни институции да извършват дейност.

2. На назначените представители, назначени в държави членки, които се ползват от възможността по член 31, не се разрешава да извършват частично или изцяло дейностите за кредитно посредничество, предвидени в член 4, точка 5, или да предоставя консултантски услуги в държави членки, в които не е разрешено подобни назначени представители да извършват дейност.

3. Всеки кредитен посредник с разрешение за извършване на дейност, който възнамерява да упражни за първи път правото си да осъществява дейност в една или повече държави членки по силата на свободата на предоставяне на услуги или открива клон, информира компетентните органи на своята държава членка по произход.

В срок от един месец след като бъдат информирани, съответните компетентни органи уведомяват компетентните органи на приемашата държава членка или държави членки за намерението на кредитния посредник и същевременно информират съответния кредитен посредник за това уведомление. Те уведомяват компетентните органи на съответните приемащи държави членки за кредиторите, с които кредитният посредник е свързан, и дали кредиторите поемат пълна и безусловна отговорност за действията на кредитния посредник. Приемашата държава членка използва информацията, получена от държавата членка по произход, за да нанесе необходимите данни в своя регистър.

Кредитният посредник може да започне дейността си един месец след датата, на която е бил информиран от компетентните органи на държавата членка по произход за уведомлението по втора алинея.

4. Преди съответният клон на кредитната институция да започне дейността си или в срок от два месеца от получаването на уведомлението, посочено в параграф 3, втора алинея, компетентните органи на приемашата държава членка се подготвят за надзора върху кредитния посредник в съответствие с член 34 и ако е необходимо, уведомяват кредитния посредник за условията, при които тази дейност се извършва в приемашата държава членка за областите, попадащи извън хармонизираното законодателство на Съюза.

#### Член 33

##### Отнемане на разрешение за извършване на дейност на кредитни посредници

1. Компетентният орган на държавата членка по произход може да отнеме разрешението, предоставено от кредитен посредник съгласно член 29, когато въпросният кредитен посредник:

а) изрично се откаже от разрешението и нито е извършвал дейностите по кредитно посредничество, предвидени в член 4, точка 5, нито е предоставил консултантски услуги през предходните шест месеца, освен ако съответната държава членка е предвидила, че в този случай валидността на разрешението изтича;

б) е получил разрешението чрез неверни или подвеждащи твърдения или всякакви други неправомерни средства;

в) вече не отговаря на изискванията, съгласно които е било дадено разрешението;

г) отговаря на някое от условията, при които националното право предвижда отнемане на разрешение във връзка с въпроси, които са извън приложното поле на настоящата директива;

д) грубо или системно нарушава разпоредбите, приети с настоящата директива, които регламентират условията за извършване на дейност от инвестиционни посредници.

2. Когато разрешението за извършване на дейност на кредитен посредник е отнето от компетентния орган на държавата членка по произход, последният уведомява компетентните органи на приемащите държави членки за това отнемане при първа възможност и най-късно в срок от 14 дни, като използва всички подходящи за това средства.

3. Държавите членки гарантират, че кредитните посредници, чието разрешение е било отнето, се заличават своевременно от регистъра.

#### Член 34

##### Надзор върху кредитните посредници и назначените представители

1. Държавите членки гарантират, че текущата дейност на кредитните посредници подлежи на надзор от компетентните органи на държавата членка по произход.

Държавите членки по произход предвиждат обвързаните кредитни посредници да подлежат на надзор пряко или като част от надзора върху кредитора, от чието име работят, когато кредиторът е кредитна институция, притежаваша лиценз в съответствие с Директива 2013/36/ЕС, или друга финансова институция, която подлежи на равностоен режим на лицензиране и надзор съгласно националното законодателство. Ако обаче обвързаният кредитен посредник предоставя услуги в държава членка, различна от държавата членка по произход, обвързаният кредитен посредник подлежи на надзор пряко.

Държавите членки по произход, които допускат кредитните посредници да определят назначени представители съгласно член 31, гарантират, че назначените представители подлежат на надзор, било пряко или като част от надзора върху кредитния посредник, от името на който извършват действия.

2. Компетентните органи на държавите членки, в които даден кредитен посредник има клон, са отговорни за гарантиране на това, че услугите, предоставяни от кредитните посредници на тяхна територия, отговарят на изискванията, предвидени в член 7, параграф 1 и членове 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 и 39, както и съгласно мерките, приети във връзка с тях.



Когато компетентните органи на приемащата държава членка установят, че кредитният посредник, който има клон на нейна територия, нарушава мерките, приети в тази държава членка съгласно член 7, параграф 1 и членове 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 и 39, тези органи изискват от въпросния кредитен посредник да преустанови допуснатото нарушение.

Ако съответният кредитен посредник не предприеме необходимите мерки, компетентните органи на приемащата държава членка предприемат всички необходими действия, за да се гарантира, че съответният кредитен посредник ще преустанови допуснатото нарушение. Характерът на тези действия се съобщава на компетентните органи на държавата членка по произход.

Ако въпреки действията, които са предприети от приемащата държава членка, кредитният посредник продължава да нарушава мерките, посочени в първа алинея, които са в сила в тази приемаща държава членка, приемащата държава членка може, след като информира компетентните органи на държавата членка по произход, да предприеме необходимите действия за предотвратяването или санкционирането на последващи нарушения и, доколкото е необходимо, за предотвратяване извършването на последващи сделки на нейната територия от този кредитен посредник. Комисията бива своевременно информирана за всякакви подобни действия.

Когато компетентният орган на държавата членка по произход не е съгласен с действията, предприети от приемащата държава членка, той може да отнесе въпроса до ЕБО и да поиска от него съдействие в съответствие с член 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010. В този случай ЕБО може да действа съгласно правомощията, предоставени му по силата на посочения член.

3. Компетентните органи на държавата членка или държавите членки, в които е разположен клонът, имат правото да проверяват правилата и процедурите на клона и да поискат промени, които са крайно необходими за изпълнение на задълженията му по параграф 2, и да позволяват на компетентните органи на държавата членка по произход да налагат задълженията по член 7, параграфи 2, 3 и 4 и мерките, приети съгласно тях, по отношение на услугите, предоставяни от този клон.

4. Когато компетентният орган на приемащата държава членка има ясни и доказуеми основания да счита, че кредитен посредник, който действа на нейна територия, нарушава при свободното предоставяне на услугите задълженията, произтичащи от мерките, приети съгласно настоящата директива, или че кредитен посредник, който има клон на нейна територия, нарушава задълженията, произтичащи от мерките, приети съгласно настоящата директива, различни от посочените в параграф 2, той отнася тези констатации към компетентния орган на държавата членка по произход, който предприема съответните действия.

Когато компетентният орган на държавата членка по произход не предприеме действия в срок един месец от получаването на констатациите или когато, въпреки действията, предприети от компетентния орган на държавата членка по произход,

кредитният посредник продължава да действа по начин, който очевидно уврежда интересите на потребителите в приемащата държава членка или пречи на правилното функциониране на пазарите, компетентният орган на приемащата държава членка:

а) след като информира компетентния орган на държавата членка по произход, предприема всички необходими целесъобразни действия, за да защити потребителите и правилното функциониране на пазарите, включително като предотврати извършването на неговата територия на последващи сделки от нарушаващите нормите кредитни посредници. Комисията и ЕБО биват своевременно информирани за тези действия;

б) може да отнесе въпроса до ЕБО и да поиска от него съдействие в съответствие с член 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010. В този случай ЕБО може да действа съгласно правомощията, предоставени му по силата на посочения член.

5. Държавите членки предвиждат, че когато кредитният посредник, който има лиценз в друга държава членка, е създал клон на тяхната територия, компетентните органи на държавата членка по произход могат да извършват проверки на място в този клон при изпълнението на отговорностите си и след като са информирали компетентния орган на приемащата държава членка.

6. Разпределението на задълженията между държавите членки, посочено в настоящия член, не засяга компетенциите на държавите членки по отношение на областите извън обхвата на настоящата директива в съответствие със задълженията им съгласно законодателството на Съюза.

## ГЛАВА 12

### ДАВАНЕ НА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ И НАДЗОР ВЪРХУ НЕКРЕДИТНИТЕ ИНСТИТУЦИИ

#### Член 35

#### Даване на разрешение за извършване на дейност и надзор на некредитните институции

Държавите членки гарантират, че за некредитните институции се прилагат адекватни процедури за даване на разрешение за извършване на дейност, включително процедури за вписване на некредитните институции в регистър и механизми за надзор от страна на компетентния орган.

## ГЛАВА 13

### СЪТРУДНИЧЕСТВО МЕЖДУ КОМПЕТЕНТНИТЕ ОРГАНИ НА ОТДЕЛНИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ

#### Член 36

#### Задължение за сътрудничество

1. Компетентните органи на различните държави членки си сътрудничат, когато това е необходимо за изпълнението на задълженията им съгласно настоящата директива, като използват правомощията си, независимо дали са установени в настоящата директива, или в националното законодателство.

Компетентните органи съдействат на компетентните органи на другите държави членки. По-специално те обменят информация и си сътрудничат във всякакви дейности, свързани с разследване или с надзорни дейности.

С оглед да се улесни и засили сътрудничеството, и по-специално обменът на информация държавите членки определят единен компетентен орган като звено за контакт за целите на настоящата директива. Държавите членки съобщават на Комисията и на другите държави членки имената на органите, които са определени да получават искания за обмен на информация или за сътрудничество съгласно настоящия параграф.

2. Държавите членки предприемат необходимите административни и организационни мерки за улесняване на помощта, предвидена в параграф 1.

3. Компетентните органи на държавите членки, които са определени като звена за контакт за целите на настоящата директива в съответствие с параграф 1, предоставят възможно най-бързо един на друг необходимата информация за целите на изпълнението на задълженията на компетентните органи, които са определени в съответствие с член 5, изложени в мерките, приети съгласно настоящата директива.

Компетентните органи, които обменят информация с други компетентни органи съгласно настоящата директива, могат да посочват в момента на предаването, че тази информация не трябва да бъде оповестявана без тяхното изрично съгласие, в който случай информацията може да бъде обменяна единствено за целите, за които тези органи са дали съгласието си.

След като е определен за звено за контакт, компетентният орган може да предава получената информация на останалите компетентни органи, но не предава тази информация на други органи, физически или юридически лица без изричното съгласие на компетентните органи, които са я оповестили, и единствено за целите, за които тези органи са дали съгласието си, освен при надлежно обосновани обстоятелства, като в този случай той незабавно уведомява звеното за контакт, което е предоставило информацията.

4. Компетентният орган може да откаже да действа при искане за сътрудничество при извършването на разследване или надзорна дейност или при обмен на информация, както е предвидено в параграф 3, само когато:

а) такова разследване, проверка на място, надзорна дейност или обмен на информация могат да засегнат по неблагоприятен начин суверенитета, сигурността или държавната политика на държавата членка, към която е отправено искането;

б) вече е започнало съдебно производство по отношение на същите действия и същите лица пред органите на държавата членка, към която е отправено искането;

в) вече е произнесено окончателно съдебно решение по отношение на същите лица и същите действия в държавата членка, към която е отправено искането.

В случай на такъв отказ компетентният орган уведомява по подходящ начин отправилia искането компетентен орган, като предоставя възможно най-подробна информация.

#### Член 37

#### Уреждане на разногласия между компетентните органи на различни държави членки

Компетентните органи могат да отнасят даден казус до ЕБО, когато по дадено искане за сътрудничество, по-конкретно за обмен на информация, е получен отказ или не са били предприети действия в разумен срок, и могат да поискат съдействието на ЕБО съгласно член 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010. В такива случаи ЕБО може да действа съгласно правомощията, предоставени му по силата на посочения член, като всички обвързващи решения, взети от ЕБО в съответствие с посочения член, са обвързващи за съответните компетентни органи, независимо дали тези компетентни органи са членове на ЕБО.

#### ГЛАВА 14

#### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

#### Член 38

#### Санкции

1. Държавите членки установяват правилата за санкциите, приложими при нарушение на националните разпоредби, приети въз основа на настоящата директива, и вземат всички необходими мерки, за да гарантират тяхното изпълнение. Тези санкции са ефективни, пропорционални и възпиращи.

2. Държавите членки предвиждат възможността компетентният орган да оповестява пред обществеността всяка административна санкция, която ще бъде наложена за нарушаването на мерките, приети при транспониране на настоящата директива, доколкото това оповестяване не би изложило на сериозна опасност финансовите пазари или не би причинило непропорционална вреда на засегнатите страни.

#### Член 39

#### Механизъм за разрешаване на спорове

1. Държавите членки осигуряват въвеждането на подходящи и ефективни процедури по подаване на жалби и обезщетяване за извънсъдебно уреждане на потребителски спорове с кредитори, кредитни посредници и назначени представители във връзка с договори за кредит, като за целта се използват съществуващи органи, ако това е целесъобразно. Държавите членки гарантират, че тези процедури са приложими спрямо кредитори и кредитни посредници и обхващат дейностите на назначените представители.

2. Държавите членки изискват от органите, отговорни за извънсъдебното решаване на потребителски спорове, да си сътрудничат с цел трансграничните спорове, свързани с договори за кредит, да бъдат разрешавани.

#### Член 40

##### Делегиране

1. Правомощието да приема делегирани актове се предоставя на Комисията при спазване на предвидените в настоящия член условия.

2. Правомощието да приема делегираните актове, посочено в член 14, параграф 9 и член 17, параграф 8, се предоставя на Комисията за неопределен срок, считано от 20 март 2014 г.

3. Делегирането на правомощия, посочено в член 14, параграф 9 и член 17, параграф 8, може да бъде оттеглено по всяко време от Европейския парламент или от Съвета. С решението за оттегляне се прекратява посоченото в него делегиране на правомощия. То поражда действие в деня след публикуването на решението в *Официален вестник на Европейския съюз* или на по-късна, посочена в решението дата. Решението не засяга действителността на делегираните актове, които вече са в сила.

4. Веднага след като приеме делегиран акт Комисията нотифицира акта едновременно на Европейския парламент и на Съвета.

5. Делегиран акт, приет съгласно член 14, параграф 9 и член 17, параграф 8, влиза в сила единствено ако нито Европейският парламент, нито Съветът са представили възражения в срок от три месеца след нотифицирането на акта на Европейския парламент и на Съвета или ако преди изтичането на този срок и Европейският парламент, и Съветът са уведомили Комисията, че няма да представят възражения. Този срок се удължава с три месеца по инициатива на Европейския парламент или на Съвета.

#### Член 41

##### Задължителен характер на настоящата директива

Държавите членки гарантират, че:

- а) потребителите не могат да се откажат от правата, предоставени им от националното законодателство за транспониране на настоящата директива;
- б) мерките, приемани от тях за транспонирането на настоящата директива, не могат да бъдат заобиколени по начин, поради който потребителите биха могли да загубят защитата, предоставена им съгласно настоящата директива в резултат на начина, по който се формулират договорите, по-конкретно чрез включване на договори за кредит, попадащи в обхвата на настоящата директива, в договори за кредит, чийто характер или цел би позволил да се избегне прилагането на въпросните мерки.

#### Член 42

##### Транспониране

1. До 21 март 2016 г. държавите членки приемат и публикуват необходимите закони, подзаконови и административни разпоредби, за да се съобразят с настоящата директива. Те незабавно съобщават на Комисията текста на тези мерки.

2. Държавите членки прилагат посочените в параграф 1 мерки, считано от 21 март 2016 г.

Когато държавите членки приемат тези мерки, в тях се съдържа позоваване на настоящата директива или то се извършва при официалното им публикуване. Условието и редът на позоваване се определят от държавите членки.

3. Държавите членки съобщават на Комисията текста на основните разпоредби от националното законодателство, които те приемат в областта, уредена с настоящата директива.

#### Член 43

##### Преходни разпоредби

1. Настоящата директива не се прилага за договори за кредит, сключени преди 21 март 2016 г.

2. Кредитните посредници, които вече извършват дейностите за кредитно посредничество, предвидени в член 4, точка 5, преди 21 март 2016 г. и които все още не са получили разрешение в съответствие с условията за транспониране на настоящата директива, определени в националното законодателство на държавата членка по произход, могат да продължат да осъществяват тези дейности в съответствие с националното законодателство до 21 март 2017 г. Когато кредитен посредник се ползва от настоящата дерогация, той може да извършва дейност единствено в своята държава членка по произход, освен ако не изпълнява необходимите правни изисквания и на приемащите държави членки.

3. Кредиторите, кредитните посредници и назначените представители, осъществяващи дейностите, регулирани с настоящата директива, преди 20 март 2014 г., изпълняват националното законодателство за транспониране на член 9 до 21 март 2017 г.

#### Член 44

##### Клауза за преглед

Комисията прави преглед на настоящата директива не по-късно от 21 март 2019 г. В този преглед се анализират ефективността и целесъобразността на разпоредбите по отношение на потребителите и вътрешния пазар.

Прегледът съдържа следното:

- а) оценка на използването на ЕСИФ и разбирането и удовлетворението на потребителите от него;

- б) анализ на друга преддоговорно оповестявана информация;
- в) анализ на трансграничната дейност на кредитните посредници и кредиторите;
- г) анализ на развитието на пазара на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, предлагани от некредитни институции;
- д) оценка на необходимостта от по-нататъшни мерки, включително от въвеждане на „паспорт“ за некредитните институции, предлагащи договори за кредит за жилищни недвижими имоти;
- е) проучване на потребността от въвеждане на допълнителни права и задължения за следдоговорния етап на договорите за кредит;
- ж) оценка по въпроса, дали обхватът на директивата продължава да е подходящ, като се има предвид въздействието върху други, алтернативни форми на кредит;
- з) оценка на необходимостта от допълнителни мерки за гарантиране на проследяемостта на договорите за кредит, обезпечени чрез жилищен недвижим имот;
- и) оценка на достъпността на данните относно движението на цените на жилищните недвижими имоти и на степента, до която подобни данни са съпоставими;
- й) оценка по въпроса дали продължава да е подходящо да се прилага Директива 2008/48/ЕО спрямо необезпечени кредити, чиято цел е ремонт на жилищен недвижим имот, за който е необходим общ размер на кредита, надвишаващ максималния размер, посочен в член 2, параграф 2, буква в) от посочената директива;
- к) оценка по въпроса дали разпоредбите за публикуването на санкциите съгласно член 38, параграф 2 предоставят нужната прозрачност;
- л) оценка на пропорционалността на предупрежденията по член 11, параграф 6 и по член 13, параграф 2 и на потенциала за по-нататъшно хармонизиране на предупрежденията за риск.

#### Член 45

#### **По-нататъшни инициативи за отговорно отпускане и получаване на кредити**

До 21 март 2019 г. Комисията представя всеобхватен доклад за оценка на по-общите предизвикателства, породени от частната

свърхзадлъжнялост и пряко свързани с кредитната дейност. В него се разглежда и необходимостта от надзор върху кредитните регистри и възможността за развитие на по-гъвкави и надеждни пазари. Когато е необходимо, докладът се придружава от законодателни предложения.

#### Член 46

#### **Изменение на Директива 2008/48/ЕО**

В член 2 от Директива 2008/48/ЕО се вмъква следният параграф:

„2а. Независимо от параграф 2, буква в) настоящата директива се прилага спрямо необезпечени кредити, чиято цел е ремонт на жилищен недвижим имот, за който е необходим общ размер на кредита, по-голям от 75 000 EUR.“

#### Член 47

#### **Изменение на Директива 2013/36/ЕС**

В Директива 2013/36/ЕС се вмъква следният член:

#### „Член 54а

Членове 53 и 54 не засягат правомощията за предприемане на разследване, предоставени на Европейския парламент съгласно член 226 от ДФЕС.“

#### Член 48

#### **Изменение на Регламент (ЕС) № 1093/2010**

Регламент (ЕС) № 1093/2010 се изменя, както следва:

- 1) В член 13, параграф 1 втора алинея се заменя със следното:

„Когато Комисията приема регулаторен технически стандарт, еднакъв с проекта на регулаторен технически стандарт, предоставен от Органа, срокът, в рамките на който Европейският парламент и Съветът могат да направят възражение, е един месец от датата на нотификацията. По инициатива на Европейския парламент или на Съвета този срок се удължава с първоначален срок от един месец и може да бъде удължаван с допълнителен срок от още един месец.“

- 2) В член 17, параграф 2 втора алинея се заменя със следното:

„Без да се засягат предвидените в член 35 правомощия, компетентният орган незабавно предоставя на Органа цялата информация, която Органът счете за необходима за целите на разследването, включително за това как актовете, посочени в член 1, параграф 2, се прилагат в съответствие с правото на Съюза.“

Член 49

**Влизане в сила**

Настоящата директива влиза в сила на двадесетия ден след публикуването ѝ в *Официален вестник на Европейския съюз*.

Член 50

**Адресати**

Адресати на настоящата директива са държавите членки.

Съставено в Страсбург на 4 февруари 2014 година.

За Европейския парламент  
Председател  
M. SCHULZ

За Съвета  
Председател  
E. VENIZELOS

## ПРИЛОЖЕНИЕ I

## ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ГОДИШНИЯ ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ (ГПР)

- I. Базисно уравнение, изразяващо равенството между усвоените суми, от една страна, и погасителните вноски и разходите, от друга страна.

Базисното уравнение, с което се изчислява годишният процент на разходите (ГПР), установява равенство на годишна основа между сбора на настоящите стойности на усвоените суми, от една страна, и сбора на настоящите стойности на погасителните вноски и платените разходи, от друга страна, а именно:

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

където:

- $X$  е ГПР
- $m$  е поредният номер на последното усвояване по кредита
- $k$  е поредният номер на усвояване по кредита, следователно  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  е усвоената сума по усвояване  $k$
- $t_k$  е интервалът, изразен в години и части от годината, между датата на първото усвояване на сума по кредита и датата на всяко следващо усвояване на сума по кредита, следователно  $t_1 = 0$
- $m'$  е поредният номер на последната погасителна вноска или плащане на разходи
- $l$  е поредният номер на погасителна вноска или плащане на разходи
- $D_l$  е размерът на съответната погасителна вноска или плащане на разходи
- $s_l$  е интервалът, изразен в години и части от годината, между датата на първото усвояване на сума по кредита и датата на всяка погасителна вноска или плащане на разходи.

Забележки:

- a) Не е необходимо сумите, платени от двете страни по различно време, да са равни, нито да се заплащат на еднакви интервали.
- b) Началната дата е датата на първото усвояване.
- v) Интервалите между датите, използвани в изчисленията, се изразяват в години или в части от годината. Приема се, че годината има 365 дни (или 366 дни през високосните години), 52 седмици или 12 осреднени месеца. Приема се, че осредненият месец има 30,41666 дни (т.е. 365/12), независимо дали годината е високосна, или не.

Когато интервалите между датите, използвани при изчисленията, не могат да бъдат изразени като цяло число седмици, месеци или години, те се изразяват като цяло число на един от тези периоди в съчетание с определен брой дни. Когато се използват дни:

- i) се брой всеки ден, включително съботите, неделите и празниците;
  - ii) равните периоди и дните се броят обратно, като се започва от датата на първото усвояване;
  - iii) продължителността на периода в дни се получава, като не се брой първият ден и се брой последният ден и се изразява в години чрез разделяне на този период на броя на дните (365 или 366 дни) на цялата година, като се брой обратно от последния ден към същия ден на предходната година.
- г) Резултатът от изчислението се изразява с точност до поне един знак след десетичната запетая. Ако една цифра след десетичната запетая е по-голяма или равна на 5, цифрата, предхождаща десетичната запетая, се увеличава с едно.

- д) Уравнението може да бъде преобразувано чрез използване на прост сбор и понятието за парични потоци ( $A_k$ ), които ще бъдат положителни или отрицателни, с други думи или ще бъдат получени, или ще бъдат изплатени за периодите от 1 до  $n$ , изразени в години, а именно:

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

където  $S$  е настоящият баланс на паричните потоци. Ако целта е да се поддържа равенство на паричните потоци, тази стойност ще бъде нула.

## II. Допълнителни допускания за изчисляването на ГПР

- а) Ако в договора за кредит на потребителя се предоставят различни възможности по отношение на усвояването му, се приема, че общият размер на кредита е усвоен незабавно и изцяло.
- б) Ако в договора за кредит се предвиждат различни начини на усвояване с прилагане на различни разходи или различни лихвени проценти, се приема, че общият размер на кредита е усвоен при най-високите стойности за разходите и лихвения процент, прилагани най-често при усвояване на средства по този вид договор за кредит.
- в) Ако в договора за кредит на потребителя като цяло се предоставят различни възможности по отношение на усвояването му, но при различните начини на усвояване се предвижда ограничение по отношение на размера и срока на кредита, кредитът се счита за усвоен на най-ранната дата, предвидена в договора, за кредит и съобразно предвидените ограничения за усвояването му.
- г) Ако за ограничен период или сума се предлагат различни лихвени проценти по кредита и различни разходи, най-високият лихвен процент по кредита и най-високите разходи се приемат за лихвен процент и разходи за целия срок на договора за кредит.
- д) При договори за кредит, за които е договорен фиксиран лихвен процент за началния период, в края на който се определя нов лихвен процент, впоследствие периодично коригиран съгласно договорен индекс или вътрешен референтен лихвен процент, изчисляването на ГПР се основава на допускането, че считано от края на периода, за който има фиксиран лихвен процент, лихвеният процент е същият като в момента на изчисляването на ГПР в зависимост от стойността на договорения индекс или вътрешен референтен лихвен процент към този момент, но не е по-малък от фиксирания лихвен процент.
- е) Ако все още не е договорен максималният общ размер на кредита, се приема, че той е 170 000 EUR. При договори за кредит, различни от условни задължения или гаранции, чиято цел не е да се придобият или запазят права върху недвижим имот или земя, овърдрафти, дебитни карти за разсрочено плащане или кредитни карти, се приема, че максималният размер е 1 500 EUR.
- ж) При договори за кредит, различни от овърдрафти, временни кредити, договори за кредит при споделена собственост, условни задължения или гаранции и договори за кредит с неопределен срок, посочени в допусканията в букви и), й), к), л) и м):
- и) ако датата или сумата на дължимата от потребителя вноска за погасяване на главницата не може да бъде установена, се смята, че погасяването е извършено на най-ранната дата, предвидена в договора за кредит, и в най-малкия размер, предвиден в договора;
- ii) ако периодът между датата на първоначалното усвояване на кредита и датата, на която потребителят трябва да направи първото плащане, не може да бъде определен, се взема най-краткият възможен период.
- з) Когато датата или сумата на дължимата от потребителя вноска не може да бъде установена въз основа на договора за кредит или допусканията, посочени в букви ж), и), й), к), л) и м), се приема, че плащането е извършено съобразно с изискванията от кредитора дати и условия, а ако те не са известни, че:
- i) лихвите се плащат заедно с погасителните вноски по главницата;
- ii) разходи, които не представляват лихви и са във вид на еднократна сума, се плащат на датата, на която е сключен договорът за кредит;
- iii) разходи, които не представляват лихви и са във вид на няколко плащания, се плащат на равни интервали, започвайки от датата на първото погасяване на главницата, а ако сумата на тези плащания не е известна, се смята, че те са с равни суми;
- iv) окончателното плащане погасява остатъка от главницата, лихвите и другите разходи, ако има такива.

- и) В случай на овърдрафт общата стойност на кредита се приема за усвоена изцяло и за целия срок на договора за кредит. Ако срокът на овърдрафта не е известен, ГПР се изчислява въз основа на допускането, че срокът на кредита е три месеца.
- й) В случай на временен кредит общият размер на кредита се приема за усвоен изцяло и за целия срок на договора за кредит. Ако срокът на договора за кредит не е известен, ГПР се изчислява въз основа на допускането, че срокът на кредита е 12 месеца.
- к) При договор за кредит с неопределен срок, различен от овърдрафт и временен кредит, се прави допускането, че:
  - i) за договори за кредит, чиято цел е да се придобият или запазят права върху недвижим имот, кредитът се предоставя за срок от 20 години, считано от датата на първоначалното му усвояване, и че окончателното плащане от страна на потребителя погасява остатъка от главницата, лихвата и други разходи, ако има такива; за договори за кредит, чиято цел не е да се придобият или запазят права върху недвижим имот или които се усвояват посредством дебитни карти за разсрочено плащане или кредитни карти, този срок е една година;
  - ii) главницата се погасява от потребителя на равни месечни вноски, които започват един месец след датата на първоначалното усвояване. В случаите обаче, когато главницата трябва да бъде погасена изцяло с еднократно плащане в рамките на всеки погасителен период, се смята, че последователните усвоявания и погасявания на цялата главница от страна на потребителя се осъществяват в рамките на една година. Лихвата и другите разходи се начисляват в съответствие с тези усвоявания и погасявания на главницата и съобразно разпоредбите в договора за кредит.

За целите на настоящата буква „договор за кредит с неопределен срок“ означава договор за кредит без фиксирана продължителност, включващ кредити, които трябва да бъдат погасени изцяло в рамките на определен срок или след него, но след погасяването им се предоставят отново за усвояване.

- л) При условни задължения или гаранции общият размер на кредита се приема за усвоен изцяло като еднократно изплатена сума на по-ранната от следните дати:
  - а) най-късната възможна дата за усвояване на кредита съгласно договора за кредит, който потенциално поражда условни задължения или гаранции; или
  - б) при договори за револвиращи кредити — на края на първоначалния период преди възобновяването на договора.
- м) При договори за кредит при споделена собственост:
  - i) приема се, че вноските от потребителите се извършват на най-късната възможна дата или дати съгласно договора за кредит;
  - ii) приема се, че процентното нарастване на стойността на недвижимия имот, който служи като гаранция по договора за кредит при споделена собственост, и размерът на инфлационния индекс, посочен в договора, представляват процент, равен на текущия целеви процент на инфлация на централната банка или на процента на инфлация в държавата членка, в която се намира недвижимият имот — в зависимост от това кой от двата е по-висок — към момента на сключване на договора за кредит, или е равен на 0 %, при положение че тези два процента са отрицателни.



## ПРИЛОЖЕНИЕ II

## ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТИЗИРАН ИНФОРМАЦИОНЕН ФОРМУЛЯР (ЕСИФ)

## ЧАСТ А

Текстът на този образец се възпроизвежда в ЕСИФ. Поставеният в квадратни скоби текст се заменя със съответната информация. Инструкциите за кредитора или — ако е приложимо — за кредитния посредник относно попълването на ЕСИФ се съдържат в част Б.

Ако са налице думите „когато е приложимо“, кредиторът предоставя изискваната информация, ако тя има отношение към договора за кредит. Ако информацията не се отнася до съответния договор за кредит, кредиторът заличава въпросната информация или целия съответен раздел (например за случаи, при които разделът е неприложим). При заличаване на цял раздел номерацията на разделите в ЕСИФ трябва да бъде съответно изменена.

Информацията, посочена по-долу, се представя в един документ. Използваният шрифт трябва да бъде четлив. За елементите от информацията, на които трябва да бъде обърнато особено внимание, се използва получер шрифт, цветова фон на текста или по-голям размер на шрифта. Всички приложими предупреждения за рискове трябва да бъдат ясно обозначени.

## Образец на ЕСИФ

(Уводен текст)
<p>Настоящият документ е съставен за [име на потребителя] на [текуща дата].</p> <p>Настоящият документ е съставен въз основа на данните, които Вие сте ни предоставили, и с оглед на условията на финансовия пазар към момента.</p> <p>Информацията по-долу остава валидна до [дата на валидност], (когато е приложимо) с изключение на лихвения процент и други разходи. След посочената дата информацията може да бъде променена в зависимост от пазарните условия.</p> <p>(Когато е приложимо) Настоящият документ не ни задължава да Ви отпуснем кредит.</p>
1. Кредитор
<p>[Име]</p> <p>[Телефонен номер]</p> <p>[Адрес]</p> <p>(незадължително) [Електронен адрес]</p> <p>(незадължително) [Факс]</p> <p>(незадължително) [Електронна страница]</p> <p>(незадължително) [Лице/звено за контакт]</p> <p>(Когато е приложимо, информация дали се предоставят консултантски услуги: ) [(След като извършихме оценка на Вашите потребности и положение, препоръчваме Ви да вземете този ипотечен кредит./Не Ви препоръчваме определен ипотечен кредит. При все това, въз основа на Вашите отговори на някои от въпросите, Ви предоставяме информация за този ипотечен кредит, за да можете сами да направите своя избор.)]</p>
2. (Когато е приложимо) Кредитен посредник
<p>[Име]</p> <p>[Телефонен номер]</p> <p>[Адрес]</p>

<p>(незадължително) [Електронен адрес]</p> <p>(незадължително) [Факс]</p> <p>(незадължително) [Електронна страница]</p> <p>(незадължително) [Лице/звено за контакт]</p> <p>(Когато е приложимо [информация дали се предоставят консултантски услуги]) [(След като извършихме оценка на Вашите потребности и положение, препоръчваме Ви да вземете този ипотечен кредит./Не Ви препоръчваме определен ипотечен кредит. При все това, въз основа на Вашите отговори на някои от въпросите, Ви предоставяме информация за този ипотечен кредит, за да можете сами да направите своя избор.)]</p> <p>[Възнаграждение]</p>
<p>3. Основни характеристики на кредита</p>
<p>Размер и валута на кредита, който ще се отпуска: [размер][валута]</p> <p>(Когато е приложимо) Този кредит не е в [националната валута на кредитополучателя].</p> <p>(Когато е приложимо) Стойността на Вашия кредит в [националната валута на кредитополучателя] може да претърпи промяна.</p> <p>(Когато е приложимо) Например в случай че стойността на [националната валута на кредитополучателя] се понижи с 20 % по отношение на [валутата на кредита], стойността на Вашия кредит ще се увеличи и ще възлезе на [посочете сума в националната валута]. Тази стойност обаче може да бъде и по-висока, ако стойността на [националната валута на кредитополучателя] се понижи с повече от 20 %.</p> <p>(Когато е приложимо) Максималната стойност на Вашия кредит ще бъде [посочете сума в националната валута на кредитополучателя]. (Когато е приложимо) Ако стойността на кредита Ви достигне [посочете сума в националната валута на кредитополучателя], ще получите предупреждение. (Когато е приложимо) Ще имате възможността да [посочете правото кредитът в чуждестранна валута да бъде преговорен или правото кредитът да бъде конвертиран в съответната валута] и условията за това].</p> <p>Срок на кредита: [срок]</p> <p>[Вид на кредита]</p> <p>[Вид на приложимия лихвен процент]</p> <p>Обща сума, която трябва да се изплати:</p> <p>Това означава, че ще изплащате [сума] за всяка заета от Вас [парична единица].</p> <p>(Когато е приложимо) [Това/Част от това] е кредит с изплащане само на дължимата лихва. Остава да дължите [посочва се размерът на кредита на базата само на дължимата лихва] в края на срока на ипотечния кредит.</p> <p>(Когато е приложимо) Стойност на имота, приета за целите на изготвянето на настоящия информационен формуляр: [посочете сума]</p> <p>(Когато е приложимо) Максимален размер на кредита в зависимост от стойността на имота [посочете съотношение] или Минималната стойност на имота, изисквана за отпускане на кредит за посочената сума [посочете сума]</p> <p>(Когато е приложимо) [Обезпечение]</p>
<p>4. Лихвен процент и други разходи</p>
<p>Годишният процент на разходите (ГПР) е сборът на всички разходи по кредита, изразен като годишен процент. ГПР ви помага да сравните различните предложения.</p> <p>ГПР за Вашия кредит е [ГПР].</p>

<p>Той включва:</p> <p>Лихвен процент [в процентно изражение или, когато е приложимо, данни за референтния процент и размера в процентно изражение на спреда на кредитора]</p> <p>[Други елементи на ГПР]</p> <p>Дължими еднократни разходи</p> <p>(Когато е приложимо) Ще трябва да заплатите такса за регистрация на ипотеката [Посочете размера на таксата, ако той е известен, или база за изчисляването му.]</p> <p>Дължими многократни разходи</p> <p>(Когато е приложимо) ГПР се изчислява на базата на допускания относно лихвения процент.</p> <p>(Когато е приложимо) Тъй като [част от] Вашият кредит представлява кредит с променлив лихвен процент, действителният ГПР може да бъде различен от така получения, ако лихвеният процент по Вашия кредит бъде променен. Например ако лихвеният процент се покачи до [сценария, описан в част Б], ГПР може да се покачи до [посочете примерен ГПР, който да отговаря на сценария].</p> <p>(Когато е приложимо) Моля, обърнете внимание, че този ГПР е изчислен въз основа на допускането, че лихвеният процент по кредита остава на същото фиксирано равнище, както през началния период, през целия срок на договора.</p> <p>(Когато е приложимо) Следните разходи не са известни на кредитора, поради което не са включени в ГПР: [Разходи]</p> <p>(Когато е приложимо) Ще бъде необходимо да заплатите такса за регистрация на ипотеката.</p> <p>Моля, уверете се, че сте запознати с всички други данъци и разходи, с които е обвързан Вашият кредит.</p>
<p>5. Периодичност и брой на погасителните вноски</p>
<p>Периодичност на погасителните вноски: [периодичност]</p> <p>Брой на погасителните вноски: [брой]</p>
<p>6. Размер на всяка погасителна вноска</p>
<p>[Размер][валута]</p> <p>Доходите Ви може да се променят. Моля, преценете дали ще можете все така да плащате своите [периодичност] погасителни вноски, ако доходите Ви намалят.</p> <p>(Когато е приложимо) Тъй като [този /част от този] кредит е с текущо плащане само на дължимата лихва, ще трябва да уредите отделно погасяването на [посочете размера на кредита с текущо плащане само на дължимата лихва], които ще дължите в края на срока на ипотеката. Не забравяйте да добавите всички допълнителни плащания, които ще се наложи да правите към посочения тук размер на вноската.</p> <p>(Когато е приложимо) Лихвеният процент по [част от] този кредит може да се промени. Това означава, че размерът на Вашите вноски би могъл да нарасне или да спадне. Например ако лихвеният процент се покачи до [сценария, описан в част Б], размерът на Вашите вноски може да нарасне до [посочете размер на вноските, който да отговаря на сценария].</p> <p>(Когато е приложимо) Стойността на сумата, която трябва да плащате в [националната валута на кредитополучателя] на всеки [периодичност на вноските], може да се промени. (Когато е приложимо) Размерът на Вашите вноски би могъл да се увеличи на [посочете максимален размер в националната валута на кредитополучателя] на всеки [посочете период]. (Когато е приложимо) Например в случай че стойността на [националната валута на кредитополучателя] се понижи с 20 % спрямо [валутата на кредита], Вие би трябвало да заплатите допълнително [посочете сума в националната валута на кредитополучателя] на всеки [посочете период]. Вноските Ви може да нараснат с повече от посоченото.</p> <p>(Когато е приложимо) Обменният курс за превалутиране на погасителните Ви вноски от [валутата на кредита] в [националната валута на кредитополучателя] ще бъде курсът, публикуван от [наименование на институцията, публикуваща обменния курс] на [дата], или ще бъде изчислен на [дата] чрез използване на [посочете наименованието на показателя или метода на изчисление].</p>

(Когато е приложимо) [Подробности относно обвързани спестовни продукти, кредити с разсрочено погасяване на лихвата]
7. (Когато е приложимо) Примерен погасителен план
<p>В този погасителен план в таблична форма са показани размерите на погасителните вноски, които трябва да бъдат изплащани на всеки [периодичност].</p> <p>Погасителните вноски (колона [№ на съответната колона]) представляват сбор от дължимата лихва (колона [№ на съответната колона]), когато е приложимо, дължимата главница (колона [№ на съответната колона]) и (когато е приложимо) другите дължими разходи (колона [№ на съответната колона]). (Когато е приложимо) Разходите в колоната „Други разходи“ са за [списък на разходите]. Остатъкът по главницата (колона [№ на съответната колона]) е размерът на кредита, който остава за погасяване след всяка погасителна вноска.</p> <p>[Таблица]</p>
8. Допълнителни задължения
<p>Кредитополучателят трябва да изпълнява следните задължения, за да може да се възползва от условията за отпускане на кредит, описани в настоящия документ:</p> <p>[Задължения]</p> <p>(Когато е приложимо) Имайте предвид, че условията за отпускане на кредит, описани в настоящия документ (включително лихвеният процент), може да бъдат променени, ако тези задължения не се спазват.</p> <p>(Когато е приложимо) Моля, отбележете възможните последици от прекратяване на по-късен етап на допълнителните услуги, свързани с кредита:</p> <p>[Последици]</p>
9. Предсрочно погасяване
<p>Имате възможност да погасите предсрочно цялата сума или част от сумата по този кредит.</p> <p>(Когато е приложимо) [Условия]</p> <p>(Когато е приложимо) Такса за предсрочно погасяване: [въведете размер или, ако това не е възможно, метода за изчисляване]</p> <p>(Когато е приложимо) Ако решите да погасите този кредит предсрочно, моля, свържете се с нас, за да установим точния размер на таксата за предсрочно погасяване към момента.</p>
10. Гъвкави характеристики
<p>(Когато е приложимо) [Информация относно правото на преносимост/суброгация] Имате право да прехвърлите този кредит към друг [кредитор] [или] [имот]. [Посочете условията]</p> <p>(Когато е приложимо) Нямате право да прехвърляте този кредит към друг [кредитор] [или] [имот].</p> <p>(Когато е приложимо) Допълнителни характеристики: [посочете разяснения относно допълнителните характеристики, изброени в част Б, и евентуално относно всяка друга характеристика, предложена от кредитора като част от договора за кредит, която не е посочена в предишните раздели].</p>
11. Други права на кредитополучателя
<p>(Когато е приложимо) Разполагате с [продължителност на срока за размисъл] след [начален момент на срока за размисъл] за размисъл дали желаете да се обвържете с получаването на настоящия кредит. (Когато е приложимо) След като получите договора за кредит от кредитора, можете да откажете да го приемете в рамките на [продължителност на срока за размисъл].</p> <p>(Когато е приложимо) В срок от [срок за упражняване на правото на отказ] след [начален момент на срока за упражняване на правото на отказ] можете да упражните правото си на отказ от договора. [Условия] [Посочете процедура]</p>

<p>(Когато е приложимо) Може да загубите правото си за отказ от договора, ако в рамките на посочения срок купите или продадете имот, свързан с договора за кредит.</p> <p>(Когато е приложимо) Ако решите да упражните правото си на отказ [от договора за кредит], моля, проверете дали няма да продължите да сте обвързани с останалите Ви задължения, свързани с кредита [включително допълнителните услуги, свързани с кредита, посочени в раздел 8].</p>
12. Жалби
<p>Ако желаете да предявите жалба, моля, свържете се с [посочете звено за контакт и източник на информацията относно процедурата].</p> <p>(Когато е приложимо) Максимален срок за обработване на жалбата [срок]</p> <p>(Когато е приложимо) [Ако не сте удовлетворен от отговора на жалбата Ви на вътрешно равнище, можете да се свържете също със: [посочете наименованието на външния орган за извънсъдебни жалби и обезщетяване] (Когато е приложимо), или може да се свържете с FIN-NET за координатите на съответния орган във Вашата държава.</p>
13. Последници за кредитополучателя при неспазване на задълженията във връзка с кредита
<p>[Видове нарушения на задълженията]</p> <p>[Финансови и/или правни последици]</p> <p>Ако имате затруднения с плащането на всеки [периодичност] погасителни вноски, моля, свържете се незабавно с нас, за да проучим възможните решения.</p> <p>(Когато е приложимо) Като крайна мярка, ако не плащате навреме погасителните си вноски, жилището Ви може да бъде отнето.</p>
(Когато е приложимо) 14. Допълнителна информация
<p>(Когато е приложимо) [Информация за правото, приложимо спрямо договора за кредит].</p> <p>(Когато кредиторът възнамерява да използва език, различен от езика на ЕСИФ) Информацията и договорните условия ще бъдат предоставени на [език]. С Ваше съгласие възнамеряваме да осъществяваме комуникация с Вас на [език/езици] за срока на договора за кредит.</p> <p>[Добавете, ако е приложимо, информацията относно правото да бъде предоставен или да бъде предложено предоставянето на проект на договора за кредит]</p>
15. Надзорен орган
<p>Кредиторът подлежи на надзор от страна на [наименование, адрес и електронна страница на надзорния орган]</p> <p>(Когато е приложимо) Кредитният посредник подлежи на надзор от [наименование и електронна страница на надзорния орган].</p>

## ЧАСТ Б

## Указания за попълване на ЕСИФ

При попълване на ЕСИФ се спазват най-малко указанията по-долу. Държавите членки обаче могат да доразвиват или да уточняват допълнително инструкциите за попълване на ЕСИФ.

## Раздел „Уводен текст“

- 1) Датата на валидност се подчертава по подходящ начин. За целите на настоящия раздел „дата на валидност“ означава срока, през който информацията, например лихвеният процент по кредита, съдържаща се в ЕСИФ, ще остане непроменена и приложима, при положение че кредиторът реши да отпусне кредита в рамките на този срок. Когато определянето на приложимия лихвен процент по кредита и на други разходи зависи от резултатите от продажбата на базови облигации, окончателният лихвен процент по кредита и другите разходи могат да се различават от посоченото. Единствено при тези обстоятелства се уточнява, че датата на валидност не се прилага по отношение на лихвения процент по кредита и другите разходи, като се вписва следното: „освен лихвения процент и другите разходи“.

## Раздел „1. Кредитор“

- 1) Името, телефонният номер и географският адрес на кредитора представляват информацията за контакти, която потребителят може да използва при бъдещата си кореспонденция.
- 2) Информацията относно електронния адрес, номера на факса, електронната страница и лицето за контакт/звеното за контакт се посочва по избор.
- 3) Съгласно член 3 от Директива 2002/65/ЕО, когато сделката се предлага от разстояние, кредиторът посочва — ако е приложимо — името и географския адрес на своя представител в държавата членка по пребиваване на потребителя. Телефонният номер, електронният адрес и електронната страница на представителя на кредитора се посочват по избор.
- 4) Когато раздел 2 е неприложим, кредиторът уведомява потребителя дали се предлагат консултантски услуги и на каква основа се предлагат, като използва текста от част А.

## (Когато е приложимо) Раздел „2. Кредитен посредник“

Когато информацията за продукта се предоставя на потребителя чрез кредитен посредник, този посредник включва следната информация:

- 1) Информацията за контакт на кредитния посредник, която потребителят може да използва при бъдещата си кореспонденция, се състои от името, телефонния номер и географския адрес на кредитния посредник.
- 2) Информацията относно електронния адрес, номера на факса, електронната страница и лицето за контакт/звеното за контакт се посочва по избор.
- 3) Кредитният посредник уведомява потребителя дали се предлагат консултантски услуги и на каква основа се предлагат, като използва текста от част А.
- 4) Разяснение за начина на възнаграждение на кредитния посредник. Когато получава комисиона от кредитор, се предоставя информация за размера на комисионата и наименованието на кредитора, ако то е различно от наименованието в раздел 1.

## Раздел „3. Основни характеристики на кредита“

- 1) В настоящия раздел се обясняват ясно основните характеристики на кредита, включително неговата стойност, валута и потенциалните рискове, свързани с лихвения процент по кредита, включително посочените в точка 8, както и структурата за погасяване.
- 2) Когато валутата на кредита е различна от националната валута на потребителя, кредиторът посочва, че потребителят ще получава редовно предупреждение най-малко в случаите, когато обменният курс варира с над 20 %, когато е приложимо правото на промяна на валутата на договора за кредит или възможността за преговаряне на условията, както и други механизми, от които потребителят може да се ползва, за да ограничи своята експозиция на валутен риск. Когато в договора за кредит съществува клауза за ограничаване на валутния риск, кредиторът посочва максималната сума, която би могло да се наложи потребителят да погаси. Когато в договора за кредит няма клауза за ограничаване на валутния риск, на който е изложен потребителят при вариране на обменния курс с по-малко от 20 %, кредиторът посочва пример, с който да онагледят ефекта от 20 % спад в стойността на националната валута на потребителя спрямо валутата на кредита върху размера на кредита.
- 3) Срокът на кредита се изразява в години или месеци, в зависимост от това кое е по-подходящо. Ако срокът на кредита може да се променя по време на срока на договора, кредиторът обяснява кога и при какви условия е възможно това. Ако кредитът е с неопределен срок, например при обезпечени кредитни карти, кредиторът ясно посочват този факт.
- 4) Видът на кредита се посочва ясно (например ипотечен кредит, жилищен кредит, обезпечена кредитна карта). При описанието на вида на кредита ясно се посочва как се погасяват главницата и лихвата в рамките на срока на кредита (т.е. структурата на погасяване) и се уточнява дали договорът за кредит е въз основа на изплащане на главницата, или единствено на лихвата, или на комбинация от двете.
- 5) Когато целият кредит или част от него е с текущо плащане само на дължимата лихва, в края на този раздел се помества на видно място изявление, от което това става ясно, като се използва текстът от част А.
- 6) В настоящия раздел се пояснява дали лихвеният процент по кредита е фиксиран, или променлив и ако е приложимо, за кои периоди ще остане фиксиран, периодичността, на която ще бъдат извършвани последващите преразглеждания, и дали съществуват граници за промяната на лихвения процент по кредита, като горна или долна граница.

Дават се разяснения относно формулата, използваната при преизчисляването на лихвения процент по кредита и различните ѝ компоненти (например референтен лихвен процент, спред на лихвения процент). Кредиторът посочва, например посредством електронна страница, къде може да бъде намерена допълнителна информация относно индекси или лихвени проценти, използвани във формулата, например Euribor или референтен лихвен процент на централната банка.

- 7) Ако при различни обстоятелства се прилагат различни лихвени проценти, се дава информация за всички приложими лихвени равнища.
- 8) „Общата сума, която потребителят трябва да изплати“ съответства на общата дължима от потребителя сума. Тя се изразява като сбор от размера на кредита и общите разходи по кредита за потребителя. Когато лихвеният процент по кредита не е фиксиран за срока на договора, се обръща специално внимание, че този размер е примерен и може да се промени, особено във връзка с колебанията на лихвения процент.
- 9) Ако кредитът ще бъде обезпечен с ипотека върху недвижимия имот или с друго сравнимо обезпечение, или чрез право, свързано с недвижимия имот, кредиторът обръща внимание на потребителя за това. Когато е приложимо, кредиторът посочва допусканата стойност на недвижимия имот или другото обезпечение, използвана за целите на изготвянето на този информационен формуляр.
- 10) Когато е приложимо, кредиторът посочва или:
  - a) „максималния размер на кредита в зависимост от стойността на имота“, като посочва съотношението между размер на кредита/стойност на имота. Заедно с това съотношение се посочва и пример, изразяващ в абсолютна стойност максималната сума, която може да бъде отпусната като кредит за дадена стойност на имота; или
  - b) „минималната стойност на имота, изисквана от кредитора за отпускане на кредит за посочената сума“.
- 11) Когато кредитът се състои от няколко части (например част от него е с фиксиран, а друга част — с променлив лихвен процент), това се отбелязва във вида на кредита и изискваната информация се дава за всяка част от кредита.

#### Раздел „4. Лихвен проценти други разходи“

- 1) Словосъчетанието „лихвен процент“ съответства на лихвения процент или лихвените проценти, които се прилагат към сумата на усвоения кредит.
- 2) Лихвеният процент по кредита се изразява в проценти. Когато лихвеният процент по кредита е променлив и се основава на референтен лихвен процент, кредиторът може да посочи лихвения процент по кредита, като цитира референтен курс и процентната стойност на спреда на кредитора. Кредиторът обаче следва да посочи стойността на референтния лихвен процент, валиден към деня на издаване на ЕСИФ.

Когато лихвеният процент по кредита е променлив, информацията следва да включва: а) допусканията, използвани при изчисляване на ГПР; б) в съответните случаи — максималните и минималните размери на лихвения процент; и в) предупреждение, че възможните промени биха могли да повлияят на реалното равнище на ГПР. За да привлече вниманието на потребителя, предупреждението се изписва с по-едър шрифт и присъства на видно място в основния корпус на ЕСИФ. Заедно с предупреждението се посочва пример за ГПР. Когато има максимален размер на лихвения процент по кредита, примерът се основава на допускането, че лихвеният процент по кредита нараства при първа възможност до най-високите нива, предвидени в договора за кредит. Когато няма максимален размер на лихвения процент по кредита, примерът показва ГПР при най-висок лихвен процент по кредита най-малко през последните 20 години или когато основните данни за изчислението на лихвения процент по кредита са налични за период под 20 години — за най-дългия период, за който са налични данни, въз основа на най-високата стойност на всеки външен референтен лихвен процент, използван за изчисление на лихвения процент по кредита, когато е приложимо, или най-високата стойност на показателя, определен от компетентен орган или от ЕБО, когато кредиторът не използва външен референтен лихвен процент. Това изискване не се прилага по отношение на договорите за кредит, при които лихвеният процент по кредита е фиксиран за конкретен първоначален период от няколко години и може след това да бъде фиксиран за допълнителен период след договаряне между кредитора и потребителя. При договорите за кредит, при които лихвеният процент по кредита е фиксиран за конкретен първоначален период от няколко години и може след това да бъде фиксиран за допълнителен период след договаряне между кредитора и потребителя, информацията включва предупреждение, че ГПР е изчислен на базата на лихвения процент по кредита за първоначалния период. Заедно с предупреждението се представя допълнителен примерен ГПР, изчислен съгласно член 17, параграф 4. Когато кредитът се състои от няколко части (например част от него е с фиксиран лихвен процент, а друга част същевременно е с променлив лихвен процент), информацията се предоставя за всяка част от кредита.

- 3) В раздела „Други елементи на ГПР“ се изброяват всички останали влизащи в ГПР разходи, включително еднократни разходи, като административни такси, и периодични разходи, като годишни такси управление. Кредиторът посочва и всеки разход по категории (разходи, заплащани еднократно, разходи, заплащани периодично и включени в погасителните вноски, разходи, заплащани периодично, но не включени в погасителните вноски), като указва сумата, на кого трябва да се плати и кога трябва да се плати. Не е задължително тази информация да включва разноските, свързани с нарушения на договорните задължения. Когато сумата не е известна, кредиторът по възможност посочва ориентиращия ѝ размер, а ако това е невъзможно, посочва как ще се изчислява сумата и уточнява, че посочената сума има само примерен характер. Когато някои от разходите не са включени в ГПР, тъй като не са известни за кредитора, този факт се посочва изрично.

Когато потребителят е информирал кредитора за една или повече характеристики на предпочитания от него кредит, например срок на договора за кредит и общ размер на кредита, когато е възможно, кредиторът трябва да използва тези характеристики; ако договорът за кредит предвижда различни начини за усвояване на кредита с различни разходи или лихви и кредиторът използва допусканията, установени в приложение I, част II, той посочва, че други механизми за усвояване по този вид договор за кредит могат да бъдат причина за по-висок ГПР. Когато условията за усвояване на кредита се използват при изчисляването на ГПР, кредиторът посочва изрично разностите, свързани с други механизми за усвояване, които не е задължително да съвпадат с използваните при изчисляването на ГПР.

- 4) Когато се дължи такса за регистриране на ипотеката или на друго сравнимо обезпечение, това се посочва в този раздел и се указва размерът на таксата, когато е известен, или ако това е невъзможно, основата, на която се определя. Когато таксите са известни и са включени в ГПР, информацията за тяхното наличие и за размера им се посочва в „Дължими еднократни разходи“. Когато кредиторът не знае какви са таксите и поради това не ги е включил в ГПР, в списъка на неизвестните за кредитора разходи ясно се отбелязва съществуването на такива такси. И в двата случая в съответната графа се използва стандартният текст от част А.

#### Раздел „5. Периодичност и брой на погасителните вноски“

- 1) Ако погасителните вноски ще се изплащат на равни интервали от време, се посочва периодичността на вноските (например месечно). Ако погасителните вноски ще се изплащат през различни интервали от време, това трябва да бъде ясно обяснено на потребителя.
- 2) Посоченият брой на вноските трябва да обхваща целия срок на кредита.

#### Раздел „6. Размер на всяка погасителна вноска“

- 1) Ясно се посочва валутата на кредита и валутата на погасителните вноски.
- 2) Ако размерът на погасителните вноски може да се променя през срока на кредита, кредиторът уточнява за какъв срок посоченият първоначален размер на вноската остава непроменен и кога и при каква периодичност ще се променя след това.
- 3) Когато целият кредит или част от него е с текущо плащане само на дължимата лихва, в края на този раздел се помества на видно място изявление, от което това става ясно, като се използва текстът от част А.

Ако съществува изискване потребителят да сключи договор за обвързан спестовен продукт като условие за получаване на кредит с текущо плащане само на дължимата лихва, обезпечен с ипотека или друго сходно обезпечение, се предоставя информация за размера и периодичността на вноските за този продукт.

- 4) При променлив лихвен процент по кредита информацията включва също изявление, в което това се посочва, като се използва текстът от част А, и се дава също пример за максимален размер на погасителната вноска. При наличието на максимален лихвен процент примерът показва размера на погасителните вноски, ако лихвеният процент по кредита се увеличи до максималния си размер. Когато няма максимален лихвен процент, примерът за най-лош сценарий показва размера на погасителните вноски при най-висок лихвен процент по кредита през последните 20 години или когато основните данни за изчислението на лихвения процент по кредита са налични за период под 20 години — за най-дългия период, за който са налични данни, въз основа на най-високата стойност на евентуалния външен референтен процент, използван за изчисление на лихвения процент по кредита, когато е приложимо, или най-високата стойност на показателя, определен от компетентен орган или от ЕБО, когато кредиторът не използва външен референтен лихвен процент. Това изискване за представяне на пример не се прилага по отношение на договорите за кредит, при които лихвеният процент по кредита е фиксиран за конкретен първоначален период от няколко години и може след това да бъде фиксиран за допълнителен период след договаряне между кредитора и потребителя. Когато кредитът се състои от няколко части (например част от него е с фиксиран лихвен процент, а друга част същевременно е с променлив лихвен процент), информацията се предоставя за всяка част от кредита, както и общо за целия кредит.
- 5) (Където е приложимо) Ако валутата на кредита е различна от националната валута на потребителя или ако кредитът се индексира спрямо валута, различна от националната валута на потребителя, кредиторът включва числови примери, в които ясно посочва как промените на съответния обменен курс могат да повлияят на размера на вноските, като използва текста от част А. Този пример се основава на двайсетпроцентно намаление на стойността, изразена в националната валута на потребителя, заедно с изрично посочване, че размерът на вноските може да се повиши повече от размера, посочен в примера. Когато е налице максимален размер, ограничаващ повишаването до по-малко от 20 %, се посочва максималната стойност на вноските във валутата на потребителя, без да се посочва възможността за допълнително повишаване.
- 6) Когато става дума за кредит с изцяло или частично променлив лихвен процент и се прилага точка 3, примерът в точка 5 се дава въз основа на размера на вноските, посочен в точка 1.



- 7) Ако валутата, в която се плащат погасителните вноски, е различна от валутата на кредита или ако размерът на всяка погасителна вноска, изразен в националната валута на потребителя, зависи от съответния размер в друга валута, в този раздел се посочват датата, към която е изчислен съответният курс, и обменният курс или базата, въз основа на която ще се извършва изчисляването, както и периодичността на изменението на валутнокурсните разлики. Когато е приложимо, тази информация включва наименованието на институцията, публикуваща обменния курс.
- 8) Когато става дума за кредити с разсрочено погасяване на лихвата, при които дължимият лихвен процент не се погасява изцяло от вноските и се добавя към стойността на неизплатената сума по кредита, се дават разяснения относно: кога и как разсрочената лихва се добавя към кредита като парична сума; и какви са последиците за потребителя по отношение на остатъка от дълга.

#### Раздел „7. Примерен погасителен план“

- 1) Този раздел се включва, когато става дума за кредити с разсрочено погасяване на лихвата, при които дължимият лихвен процент не се погасява изцяло от вноските и се добавя към стойността на неизплатената сума по кредита или когато лихвеният процент по кредита е фиксиран за срока на действие на договора за кредит. Държавите членки могат да решат примерният погасителен план в други случаи да бъде задължителен.

Ако потребителят има право да получи преработен вариант на погасителния план, това се посочва заедно с условията, при които той има това право.

- 2) Държавите членки могат да изискат в случаите, когато лихвеният процент по кредита може да варира през целия срок на кредита, кредиторът да посочва периода, през който първоначалният лихвен процент по кредита ще остане непроменен.
- 3) Таблицата с погасителния план, която трябва да бъде включена в този раздел, трябва да съдържа следните колони: „погасителен план“ (например месец 1, месец 2, месец 3), „размер на погасителната вноска“, „дължима лихва, изплащана с погасителната вноска“, „други разходи, включени в погасителната вноска“ (когато е приложимо), „сума от главницата, изплащана с погасителната вноска“ и „остатък по главницата след всяка погасителна вноска“.
- 4) За първата година с погасителни вноски информацията се предоставя за всяка вноска и за всяка колона се посочва междинен сбор към края на първата година. За следващите години данните може да се представят на годишна база. В края на таблицата се добавя ред, в който се посочва общият сбор за всяка колона. Общите разходи по кредита, платени от потребителя (т.е. общият сбор на сумите в колона „размер на погасителната вноска“), трябва да се отличават ясно и да бъдат представени като такива.
- 5) Ако лихвеният процент по кредита подлежи на преразглеждане и размерът на вноската след всяко преразглеждане не е известен, кредиторът може да посочи в погасителния план един и същ размер на вноската за целия срок на кредита. В такъв случай кредиторът обръща внимание на потребителя върху този факт, като разграничава визуално известните суми от хипотетичните (например чрез използване на различен шрифт, рамки или цветови фон на текста). Освен това с четлив текст се разяснява за кои периоди представените в таблицата суми може да се променят и защо.

#### Раздел „8. Допълнителни задължения“

- 1) В този раздел кредиторът посочва задължения, като това за застраховането на недвижимия имот, сключването на животозастрахователен договор, превеждане на заплатата в определена сметка при кредитора или покупката на друг продукт или услуга. За всяко задължение кредиторът посочва към кого и в какъв срок трябва да бъде изпълнено.
- 2) Кредиторът посочва срока на задължението, например до края на договора за кредит. За всяко задължение кредиторът посочва разходите, които потребителят трябва да заплати и които не са включени в ГПП.
- 3) Кредиторът посочва дали потребителят е длъжен да ползва допълнителни услуги, за да получи кредит при посочените условия, и ако е така, дали потребителят е длъжен да ги закупи от предпочитан от кредитора доставчик, или те може да бъдат закупени от доставчик по избор на потребителя. Когато тази възможност е обвързана със задължение допълнителните услуги да отговарят на определени минимални характеристики, тези характеристики се описват в същия раздел.

Когато договорът за кредит се предлага в пакет с други продукти, кредиторът указва основните характеристики на тези продукти и ясно посочва дали потребителят има право да прекрати отделно договора за кредит, или за другите продукти в пакета, както и условията и последиците от тези действия, а когато е приложимо — възможните последици от прекратяването на допълнителните услуги, които се изискват във връзка с договора за кредит.

#### Раздел „9. Предсрочно погасяване“

- 1) Кредиторът посочва при какви условия потребителя може да погаси предсрочно кредита изцяло или частично.

- 2) В раздела относно таксата за предсрочно погасяване кредиторът обръща внимание на потребителя върху тази такса и другите дължими разходи при предсрочно погасяване за компенсирани на кредитора и, когато е възможно, посочва техния размер. Когато размерът на обезщетението зависи от различни фактори, например от погасяваната сума или от лихвения процент в сила към момента на предсрочното погасяване, кредиторът указва начина за неговото изчисляване и указва максималния му възможен размер, а ако това не е възможно, дава пример, с който да покаже на потребителя равнището на обезщетението при различни възможни сценарии.

#### Раздел „10. Гъвкави характеристики“

- 1) Когато е приложимо, кредиторът разяснява възможността и условията за прехвърляне на кредита към друг кредитор или недвижим имот.
- 2) (Когато е приложимо) Допълнителни характеристики: Когато продуктът съдържа някоя от характеристиките по точка 5, тези характеристики се посочват в настоящия раздел и се дава кратко пояснение на: обстоятелствата, при които потребителят може да ползва дадената характеристика, евентуалните условия, с които тя е свързана, дали фактът, че характеристиката е част от кредит, обезпечен с ипотека или равностойно обезпечение, означава, че потребителят губи някакви законови или други защити, които обичайно са свързани с въпросната характеристика, както и кое дружество предлага тази характеристика (ако е различно от кредитора).
- 3) Ако характеристиката включва някакъв допълнителен кредит, в този раздел трябва да бъде обяснено на потребителя: какъв е общият размер на кредита (включително на кредита, обезпечен с ипотека или равностойно обезпечение), дали допълнителният кредит е обезпечен, или не; какви са съответните лихвени проценти по кредита и дали е регламентиран, или не. Размерът на този допълнителен кредит или се включва в първоначалната оценка на кредитоспособността, или в противен случай в този раздел се посочва ясно, че предоставянето на допълнителната сума зависи от допълнителна оценка на способността на потребителя за погасяване.
- 4) Ако характеристиката е свързана със спестовен механизъм, трябва да се разяснят съответните лихвени проценти.
- 5) Евентуалните допълнителни характеристики са, както следва: „Плащания на по-големи суми/Плащания на по-малки суми“ [плащане на по-голяма или по-малка от обичайно изискваната погасителна вноска съгласно погасителния план]; „Гратисни периоди“ [периоди, в които от потребителя не се изисква да плаща]; „Възможност за получаване на нов кредит към размера на изплатената част от главницата“ [възможността потребителят да заеме отново част от кредита, която вече е усвоил и погасил]; „Достъп до допълнителни кредити без ново одобрение“; „Допълнителни обезпечени или необезпечени кредити“ [в съответствие с точка 3 по-горе], „Кредитна карта“; „Обвързана разплащателна сметка“ и „Обвързана спестовна сметка“.
- 6) Кредиторът може да включи всяка друга характеристика, която не фигурира в предходните раздели, предлагана от кредитора като част от договора за кредит.

#### Раздел „11. Други права на кредитополучателя“

- 1) Кредиторът разяснява съществуващото право(съществуващите права), например на отказ от договора или на размисъл, а когато е приложимо, и другите приложими права, като това на преносимост (включително суброгация), посочва при какви условия това право или тези права могат да бъдат упражнени, каква процедура трябва да следва потребителя за целта, например на какъв адрес трябва да бъде изпратено уведомлението за отказа и свързаните с отказа такси (ако има такива).
- 2) Когато потребителят има право на срок за размисъл или на отказ от договора, това се посочва изрично.
- 3) Съгласно член 3 от Директива 2002/65/ЕО когато сделката се предлага от разстояние, потребителят трябва да бъде информиран дали има право на отказ, или не.

#### Раздел „12. Жалби“

- 1) В този раздел се посочва вътрешното звено за контакт [наименованието на съответния отдел], както и начинът за връзка с него за подаване на жалба [адрес] или [телефон] или [лице за контакт:] [координати за връзка] и връзка към процедурата за жалби на съответната част от електронната страница или подобен източник на информация.
- 2) В раздела се посочва съответният външен орган за извънсъдебни жалби и обезщетяване, а когато за достъпа до този орган се изисква предварително използване на вътрешната процедура за жалби, този факт се посочва посредством текста от част А.
- 3) При договори за кредит с потребител, който е гражданин на друга държава членка, кредиторът посочва съществуването на мрежата FIN-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

Раздел „13. Неспазване на ангажиментите във връзка с кредита — последици за кредитополучателя“

- 1) Когато неспазването на задължение по договора за кредит може да има финансови или правни последици за потребителя, кредиторът описва в този раздел отделните най-често срещани случаи (например забавено плащане или неплащане на погасителните вноски, неспазване на задълженията, изложени в раздел 8 „Допълнителни задължения“) и посочва къде може да бъде получена по-подробна информация.
- 2) За всеки от тези случаи кредиторът посочва на ясен, лесно разбираем език до какви санкции или последици може да доведе неспазването на съответните задължения. На тежките последици се обръща специално внимание.
- 3) Когато използваният за обезпечение недвижим имот може да бъде върнат или прехвърлен на кредитора, ако потребителят не спазва задълженията си, в този раздел се включва изявление, в което това се посочва, като се използва текстът от част А.

Раздел „14. Допълнителна информация“

- 1) При предлагане на кредит от разстояние в този раздел се включва евентуалната клауза, определяща приложимото към договора за кредит право, или клауза относно компетентния съд.
- 2) Ако кредиторът възнамерява да контактува с потребителя по време на изпълнение на договора на език, различен от езика на ЕСИФ, този факт се указва и езикът на комуникацията се назовава. Това не засяга разпоредбите на член 3, параграф 1, точка 3, буква ж) от Директива 2002/65/ЕО.
- 3) Кредиторът или кредитният посредник посочва правото на потребителя да получи или да му бъде предложено, според случая, копие от проекта на договора за кредит най-малкото в момента, в който му предоставят предложение, което е обвързващо за кредитора.

Раздел „15. Надзорен орган“

- 1) Посочва се съответният надзорен орган или органи, отговарящи за надзора на преддоговорния етап от отпускането на кредита.
-

## ПРИЛОЖЕНИЕ III

**МИНИМАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ПОЗНАНИЯ И КОМПЕТЕНТНОСТ**

1. Минималните изисквания за познания и компетентност за персонала на кредиторите, кредитните посредници и назначените представители съгласно член 9 и за лицата, участващи в управлението на кредитните посредници и назначените представители съгласно член 29, параграф 2, буква в) и член 31, параграф 2 е необходимо да включват най-малко:
  - а) подходящи познания за кредитните продукти в обхвата на член 3 и на допълнителните услуги, които обикновено се предлагат с тях;
  - б) подходящи познания за законовите разпоредби, свързани с потребителските договори за кредити, по-специално със защитата на потребителите;
  - в) подходящи познания и разбиране за процеса на закупуване на недвижими имоти;
  - г) подходящи познания за оценката на обезпеченията;
  - д) подходящи познания за организацията и функционирането на поземлените регистри;
  - е) подходящи познания за пазара в съответната държава членка;
  - ж) подходящи познания за етичните стандарти при осъществяване на стопанска дейност;
  - з) подходящи познания за процеса по оценка на кредитоспособността на потребителя или, когато е подходящо, компетентност по оценяването на кредитоспособността на потребителите;
  - и) подходящо ниво на финансова и икономическа компетентност.
2. Когато установяват минимални изисквания за познания и компетентност, държавите членки могат да направят разграничение между равнищата и видовете изисквания, приложими спрямо персонала на кредиторите, персонала на кредитните посредници и на назначените представители, и спрямо ръководния състав на кредитните посредници и назначените представители.
3. Държавите членки определят подходящото ниво на познания и компетентност въз основа на:
  - а) професионални квалификации, например дипломи, придобити образователни степени, обучение, тестове за компетентност; или
  - б) професионален опит, който може да бъде определен като минимален брой години работа в области, свързани със създаването, разпространението или посредничеството за кредитни продукти.

След 21 март 2019 г. определянето на необходимото ниво на познания и компетентност не трябва да се основава единствено на методите, изброени в първа алинея, буква б).

---