

Úterý 14. listopadu 2006

33. lituje nedostatečné ekologické záruky v souvislosti s výstavbou severoevropského plynovodu, aby se zabránilo potenciální ekologické katastrofě v oblasti Baltského moře; vyzývá Komisi, aby vypracovala posouzení dopadu plánovaného projektu na životní prostředí a odložila jakékoli rozhodnutí o spolufinancování projektu;

34. vyzývá ve všech případech k předběžným konzultacím se sousedními zeměmi a ostatními zúčastněnými zeměmi v těch případech, kdy mohou mít projekty dopad na společné životní prostředí, i když jsou projekty prováděny v mezinárodních vodách; konstatuje, že zkušenosti ukazují, že posuzování dopadů na životní prostředí mají často nedostatky a že nejsou konzultovány s ostatními státy; vyzývá proto Komisi, aby navrhla povinný mechanismus jednání mezi členskými státy, a naléhá na Radu, aby na mezinárodní úrovni jednala s cílem vypracovat povinná posuzování dopadů na životní prostředí ve vztahu mezi EU a třetími zeměmi;

*
* *
*

35. pověřuje svého předsedu, aby předal toto usnesení Radě, Komisi a vládám a parlamentům členských států.

P6_TA(2006)0487

Hypoteční úvěr

Usnesení Evropského parlamentu o hypotečním úvěru v Evropské unii (2006/2102(INI))

Evropský parlament,

- s ohledem na zelenou knihu Komise o hypotečním úvěru v EU (KOM(2005)0327) (zelená kniha),
- s ohledem na bílou knihu Komise o politice finančních služeb 2005-2010 (KOM(2005)0629),
- s ohledem na reakci Rady guvernérů Evropské centrální banky (ECB) na zelenou knihu o hypotečním úvěru v EU ze dne 1. prosince 2005,
- s ohledem na druhou směrnici Rady 89/646/EHS ze dne 15. prosince 1989 o koordinaci právních a správních předpisů týkajících se přístupu k činnosti úvěrových institucí a jejího výkonu ⁽¹⁾,
- s ohledem na směrnici Evropského parlamentu a Rady 2006/48/ES ze dne 14. června 2006 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu (přepracované znění) ⁽²⁾ (směrnice o kapitálových požadavcích) a směrnici Evropského parlamentu a Rady 2006/49/ES ze dne 14. června 2006 o kapitálové přiměřenosti investičních podniků a úvěrových institucí (přepracované znění) ⁽³⁾,
- s ohledem na směrnici Evropského parlamentu a Rady 2002/65/ES ze dne 23. září 2002 o uvádění finančních služeb pro spotřebitele na trh na dálku ⁽⁴⁾,
- s ohledem na směrnici Evropského parlamentu a Rady 2000/31/ES ze dne 8. června 2000 o některých právních aspektech služeb informační společnosti, zejména elektronického obchodu, na vnitřním trhu ⁽⁵⁾,
- s ohledem na pozměněný návrh směrnice Evropského parlamentu a Rady o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o změně směrnice Rady 93/13/ES (KOM(2005)0483),

⁽¹⁾ Úř. věst. L 386, 30. 12. 1989, s. 1.

⁽²⁾ Úř. věst. L 177, 30. 6. 2006, s. 1.

⁽³⁾ Úř. věst. L 177, 30. 6. 2006, s. 201.

⁽⁴⁾ Úř. věst. L 271, 9. 10. 2002, s. 16.

⁽⁵⁾ Úř. věst. L 178, 17. 7. 2000, s. 1.

Úterý 14. listopadu 2006

- s ohledem na pozměněný návrh směrnice Rady předložený Komisí o svobodné volbě sídla podniku a svobodném poskytování služeb v oblasti hypotečních úvěrů (KOM(1987)0255),
 - s ohledem na článek 45 jednacího řádu,
 - s ohledem na zprávu Hospodářského a měnového výboru a stanoviska Výboru pro vnitřní trh a ochranu spotřebitelů a Výboru pro právní záležitosti (A6-0370/2006),
- A. vzhledem k tomu, že oblast hypotečních úvěrů představuje velký a rychle expandující trh a je nezbytnou součástí hospodářské a sociální struktury EU,
- B. vzhledem k tomu, že některé členské státy zažily na trhu s nemovitostmi bezprecedentní růst, díky kterému se úspěšně podařilo přeměnit stavební odvětví na anticyklické, což je klíčový faktor při dosahování růstu a zaměstnanosti během hospodářské recese, kterou Evropa zažila v období 2000-2005,
- C. vzhledem k tomu, že historicky nízké úrokové sazby vedly k velmi rozšířenému využívání hypotečních úvěrů, a to především v těch zemích, kde bylo založeno na důvěře, jež způsobila hospodářský růst,
- D. vzhledem k tomu, že ochrana evropských spotřebitelů musí být hlavním rysem jakéhokoli legislativního kroku týkajícího se hypotečních úvěrů, které pro většinu občanů EU představují největší celoživotní finanční závazek s dlouhodobým dopadem na jejich životní úroveň a finanční stabilitu,
- E. vzhledem k tomu, že vyšší míra průhlednosti hlavních rysů hypotečních produktů, které jsou k dispozici, nejenlepší účinné fungování trhu, ale zvýší rovněž důvěru těch vypůjčovatelů, kteří uvažují o získání hypotečního úvěru v jiných členských státech, a umožní jim učinit informované rozhodnutí,
- F. vzhledem k tomu, že spotřebitelé musejí mít přístup k nejpřesnějším a nejjednodušším informacím, jež jsou v každém konkrétním případě standardně poskytovány a jež jim umožní srovnání situace v jednotlivých členských státech, aby měli možnost uplatnit při přeshraničním sjednávání hypotečního úvěru účinněji svobodu volby,
- G. vzhledem k tomu, že cílená opatření ke zlepšení množství produktů a služeb, širší dostupnost a integrovaný trh s financováním by mohly zvýšit účinnost trhu, úspory z rozsahu a diverzifikaci, omezit náklady na čerpání úvěru, a být tudíž přínosem pro evropské hospodářství,
- H. vzhledem k tomu, že v případě přeshraničních úvěrů je vytvoření rovného přístupu do úvěrových databází pro poskytovatele úvěrových služeb klíčovým příspěvkem na podporu úvěrových činností souvisejících s hypotečními úvěry a k vytvoření jednotného evropského trhu s hypotékami,
- I. vzhledem k tomu, že integrovaný trh s hypotečními úvěry usnadní mobilitu pracovních sil,
- J. vzhledem k tomu, že ze strany poskytovatelů hypotečních úvěrů nebo organizací spotřebitelů je překvapivě vyvíjen jen malý tlak na rozvíjení jiných druhů přeshraničního poskytování úvěrů, než fyzickým zřízením sídla na jednotlivých vnitrostátních trzích,
- K. vzhledem k tomu, že zvýšení nabídky přeshraničních hypotečních úvěrů, která tvoří méně než 1 % celkového trhu s hypotečními úvěry v EU, dosud bránily nemalé překážky,
- L. vzhledem k tomu, že v řadě důležitých otázek nemá Společenství žádnou nebo jen omezenou pravomoc a že je nutno zachovávat zásadu subsidiarity a proporcionality,

Úterý 14. listopadu 2006

- M. vzhledem k tomu, že zprostředkovatelé hypotečních úvěrů mohou hrát důležitou roli tím, že využijí svých odborných znalostí a zkušeností s hypotečními produkty na domácích trzích i na trzích jiných členských států a podpoří přeshraniční činnost a budou působit jako spojovací článek mezi spotřebiteli a zahraničními i místními finančními institucemi,
- N. vzhledem k tomu, že z důvodu odlišných právních, daňových a regulačních podmínek a podmínek ochrany spotřebitelů mezi členskými státy existují významné odlišnosti v nabídce a vlastnostech produktů, distribučních strukturách, délce trvání úvěrů a mechanismech financování,
- O. vzhledem k tomu, že trhy s hypotečními úvěry jsou mimořádně složité a že se právní systémy a způsoby financování a dále systém majetkového práva a registrace nemovitostí, věcné právo, právo upravující úvěrové smlouvy, otázky oceňování nemovitostí, právo zabývající se nucenými prodeji, trhy refinancování apod. mezi jednotlivými zeměmi velmi liší a zároveň mezi těmito oblastmi existuje vnitřní spojitost,
- P. vzhledem k tomu, že existují daňové překážky diskriminační povahy, které brání využití jednotného trhu pro hypoteční úvěr, a které někdy dokonce mohou porušovat právní předpisy Společenství,
- Q. vzhledem k tomu, že mezi trhem s hypotečními úvěry a makroekonomickou politikou, a zvláště realizací měnové politiky existuje přímá spojitost,
- R. vzhledem k tomu, že volatilita úvěrového trhu může mít vliv na bydlení a hospodářské cykly, a může tedy způsobovat systémové riziko,
- S. vzhledem k tomu, že v zájmu efektivnějšího a konkurenceschopnějšího trhu s hypotečními úvěry v EU se jeví jako vhodné posoudit uplatňování a efektivnost doporučení Komise 2001/193/ES ze dne 1. března 2001 o poskytování předmluvních informací spotřebitelům ze strany poskytovatelů úvěrů nabízejících úvěry na bydlení⁽¹⁾ (kodex chování) a využívání evropského standardizovaného informačního přehledu (ESIS), které mají zajistit, aby spotřebitelé získávali průhledné a srovnatelné informace o úvěrech na bydlení,
- T. vzhledem k tomu, že výše zmíněný kodex chování byl v řadě členských států patrně uplatňován s různou mírou úspěšnosti, aniž by ovšem vyřešil celkový problém neexistujícího společného právního rámce,

Úvod

1. je si vědom přínosu, který by spotřebitelům přinesla další správně cílená integrace trhu s hypotečními úvěry v EU;
2. domnívá se, že jakékoli kroky na úrovni EU v oblasti evropského trhu s hypotečními úvěry musejí být především přímým přínosem pro veřejnost jakožto pro toho, kdo čerpá hypoteční úvěry, a že je třeba, aby byl trh s hypotečními úvěry přístupný pro větší počet případných vypůjčovatelů, a to včetně těch, kteří mají nízký nebo nedostatečný úvěrový profil, pracovníků se smlouvou na dobu určitou a osob, které kupují nemovitost poprvé;
3. vítá široké konzultace Komise a trvá na tom, aby veškerým konkrétním návrhům předcházela důkladná hodnocení hospodářských a sociálních dopadů;
4. vítá dosavadní úsilí, které Komise vynaložila na plnění požadavků spojených se zlepšením právní úpravy; připomíná však Komisi, že všechny dosažené závěry by měly být vždy výsledkem rozsáhlého procesu konzultací;
5. bere na vědomí četné překážky vytvoření jednotného maloobchodního trhu s hypotečními úvěry v EU, na které upozorňuje zelená kniha, a naléhá na Komisi, aby se zaměřila na cílená opatření, která budou největším přínosem a všude, kde je to možné, podpoří tržní podněty;

⁽¹⁾ Úř. věst. L 69, 10. 3. 2001, s. 25.

Úterý 14. listopadu 2006

6. varuje Komisi, že pokusy o harmonizaci produktů samých by mohly vést k právní neslučitelnosti, což by mělo negativní dopad na daný sektor;

7. trvá na tom, že kroky EU by neměly bránit hospodářské soutěži a inovacím, zvláště v souvislosti s produkty, pomocnými službami a způsoby financování;

Kodex chování a předmluvní informace

8. vyzývá k postupům vedoucím k harmonizaci ustanovení o předmluvních informacích, která jsou nezbytná k tomu, aby vypůjčovatel mohl učinit informované rozhodnutí o případné smlouvě o hypotečním úvěru,

9. trvá na tom, že takové předmluvní informace musejí být přesné a srozumitelné, aby umožňovaly informovanou volbu, a že by měly spotřebiteli poskytovat co nejsrozumitelnější a nejúplnější představu v souvislosti s dostupnými informacemi, z nichž smlouva o hypotečním úvěru vychází; zdůrazňuje, že v případě, kdy se poskytovatel úvěru rozhodne nabízet úvěr v jiném členském státě, musejí být takové informace poskytnuty vypůjčovateli co nejrychleji v těch úředních jazycích, které jsou uznávány v členském státě, v němž má žadatel o úvěr bydliště;

10. domnívá se, že kodex chování a evropský standardizovaný informační přehled jsou sice důležitým, avšak nedostatečným nástrojem k řádné ochraně ekonomických zájmů občanů, kteří se pohybují mezi různými členskými státy a mají v úmyslu koupit nemovitost v jiných členských státech; povzbuzuje Komisi, aby zhodnotila dosažený pokrok a zvažila změnit kodex chování, který je zatím dobrovolný, na povinný, nebude-li brzy dodržován;

Financování

11. domnívá se, že prvořadou prioritou je rozvoj jednotného, otevřeného a slučitelného trhu financování, neboť povede ke zvýšení účinnosti, umožní mezinárodní diverzifikaci úvěrových rizik, optimalizaci podmínek financování a alokace kapitálu a snížení nákladů na úvěry; uznává význam trhem řízených iniciativ v této oblasti a jejich potenciál;

12. zdůrazňuje, že vytvoření jednotného sekundárního trhu s hypotékami nemůže být dosaženo bez postupné konvergence vnitrostátních smluvních pravidel;

13. vítá vytvoření odborné skupiny pro financování hypotečních úvěrů a žádá hloubkovou analýzu odlišností mezi vnitrostátní regulační a právní praxí týkající se hypotečních úvěrů;

14. domnívá se, že ustanovení směrnice o kapitálových požadavcích o krytých dluhopisech a cenných papírech krytých hypotékou poskytují důležité možnosti financování;

15. navrhuje, aby Komise zvažila, jak nejlépe vytvořit ústřední databázi, která bude úložištěm informací o různých vnitrostátních trzích hypotečních úvěrů a nadnárodních fondech hypotečních cenných papírů (jako je pravděpodobnost platební neschopnosti, ztráty z platební neschopnosti a zálohových plateb), které by umožnily investorům vyhodnotit a přiměřeně ocenit fondy hypotečních úvěrů;

16. navrhuje, že na kapitálových trzích by se mohlo obchodovat s celou řadou standardizovaných balíčků evropských hypotečních úvěrů s úvěrovým ratingem na základě jejich vlastností, což by vedlo k posílení sekundárních trhů v oblasti hypotečních úvěrů kryjících cenné papíry;

17. vyzývá Komisi, aby zvažila, zda je rostoucí hypoteční trh v souladu s právem šaría, a aby zajistila, že žádná legislativa nebude v rozporu s požadavky tohoto trhu;

18. uznává významnou roli pojištění hypotečních úvěrů pro omezení rizika, kterému jsou vystaveni poskytovatelé úvěrů, a pro jejich zpřístupnění většímu množství vypůjčovatelů;

Úterý 14. listopadu 2006

Maloobchod

19. vyzývá Komisi, aby prozkoumala překážky, které stojí v cestě právu poskytovatelů úvěrů na volné poskytování služeb či usazení v jiném členském státě, a aby zjistila, zda se k odrazování od přeshraniční činnosti nepoužívá doložka o „obecném zájmu“;

20. podporuje kroky Komise k usnadnění přeshraničních fúzí a akvizicí ve finančních službách, ale s tím, že se u nich zajistí, aby distribuční sítě zohledňovaly požadavky situace daného regionu a menších trhů, avšak konstatuje, že samotné přeshraniční fúze a akvizice integraci trhu v této oblasti nepodporí;

21. domnívá se, že otevření trhu s hypotečními úvěry pro jiné než úvěrové instituce, pro něž platí rovnocenný režim dozoru, zvýší hospodářskou soutěž a škálu produktů;

22. uznává přínos úvěrových prostředníků, jako jsou zprostředkovatelé hypotečních úvěrů, pro pomoc spotřebitelům v přístupu ke konkurenčním hypotečním úvěrům domácích a zahraničních poskytovatelů úvěrů, a podporuje závazek Komise vést konzultace o vhodném regulačním prostředí pro takové provozovatele;

23. vyzývá Komisi, aby prozkoumala překážky, které brání přeshraničnímu převodu úvěrů, a aby dále prozkoumala potenciál eurohypotéky jako nástroje zajištění, a to včetně posouzení:

- doprovodných záruk nezbytných k jejímu zřízení a použití, zejména pokud jde o ověření zajištění, veřejný přístup k zástavním listinám a účinky vzhledem k třetím stranám;
- statutu, který by měla vzhledem k ostatním pohledávkám zajištěným nemovitostmi;
- souvislosti mezi úvěrem a zajištěním; a
- právních důsledků částečného nebo úplného splacení zajištěného úvěru, změny v základu hodnocení nebo převodu úvěru, a to pokud jde o věřitele nebo třetí strany;

24. domnívá se, že jakékoliv návrhy v tomto směru by měly být, pokud to bude nezbytné, spojeny s hodnocením dopadů, včetně právních hledisek, s podrobnými studii srovnávacího práva, i hospodářských a sociálních hledisek, v souladu s přístupem prosazovaným podle příručky k hodnocení dopadu, kterou schválila Rada pro konkurenceschopnost dne 29. května 2006;

25. vyzývá Komisi, aby podporovala mechanismy pro financování založené na jistění nemovitostí a hypotéky s doživotní anuitou, jež budou poskytovat úplné záruky co se týče veřejných informací, a to s patřičným ohledem na otázky důvěrnosti a důsledků pro třetí strany;

26. domnívá se, že je pravděpodobnější, že poskytovatelé úvěrů vstoupí na trh, pokud jim vnitrostátní předpisy umožní nabízet podmínky pro předčasné splacení úvěru za cenu úměrnou nákladům nebo měnit úrokové sazby podle tržních podmínek a rizik, a že omezení v těchto ohledech pravděpodobně naruší vývoj trhu pokud jde o financování, nové produkty a poskytování úvěrů rizikovějším žadatelům o úvěr;

27. domnívá se, že norma EU, která vymezí rozsah a stanoví výpočet účtované roční procentní sazby, by měla kombinovat všechny poplatky vybírané poskytovatelem úvěru a měla by zajistit jejich porovnatelnost s produkty se stejnou délkou splatnosti nabízenými v jiných členských státech; domnívá se však, že žadatelé o úvěr by měli být také předem informováni o všech dalších poplatcích souvisejících s transakcí a právními povinnostmi žadatele o úvěr včetně poplatků vybíraných třetími stranami, jako jsou notářské poplatky, poplatky za evidenci pozemků a náklady na veškeré soudní řízení a oceňování, a v případech, kdy tyto informace veřejně dostupné nejsou, měly by být poskytovány odhady těchto nákladů;

28. domnívá se, že kromě poskytnutí přesných informací o roční úrokové sazbě musí poskytovatel úvěru uvést informace o všech ostatních typech poplatků nebo nákladů, jež mohou vyplýnout z jeho činnosti, například výdaje na přezkoumání žádosti, závazkové provize či poplatky za předčasné splacení celého úvěru nebo jeho části;

29. uznává potenciál internetu jakožto marketingového prostředku pro hypoteční úvěry a doporučuje, aby se Komise touto záležitostí podrobněji zabývala;

Úterý 14. listopadu 2006

Právní, daňové a provozní překážky

30. naléhá na Komisi, aby prozkoumala právní a regulační překážky, které brání tržnímu vývoji celoevropského trhu financování hypotečních úvěrů;
31. vyzývá Komisi, aby stanovila rozsah svých budoucích návrhů a aby jej omezila na hypoteční smlouvy a jejich záruky (fixní náklady na nemovitosti), aby se zamezilo jakémukoli překrývání s návrhem KOM(2005)0483;
32. vyzývá Komisi, aby přijala opatření pro dobré fungování sekundárního hypotečního trhu a pro vytvoření právního rámce pro realizaci účinných portfoliových operací zejména tím, že upřesní, v čem dostupné právní nástroje refinancování neumožňují dosáhnout stanoveného cíle, a to s ohledem na různé právní tradice a různé typy věcného zajištění;
33. souhlasí s Komisí, že otázka práva použitelného na smlouvy o hypotečních úvěrech by se měla řešit v kontextu revize římské úmluvy z roku 1980 o právu použitelném na smluvní závazky; nicméně podporuje však stanovisko skupiny Fóra pro hypoteční úvěr, že právo použitelné na smlouvy o hypotečních úvěrech nemusí být totožné s právem, které se použije na zástavní listiny, a že v případě zástavních listin platí *lex rei sitae*;
34. zdůrazňuje význam souhrnných a spolehlivých databází úvěrů klientů a naléhá na Komisi, aby ve všech členských státech podporovala přechod ke konzistentní formě;
35. naléhá na Komisi, aby usnadnila nediskriminační přeshraniční přístup k databázím úvěrů klientů jako prioritu v oblasti podpory poskytovatelů úvěrů, aby vstoupili na nové trhy;
36. uznává, že za podmínky odůvodněné ochrany soukromí je žádoucí přístup k pozitivním i k negativním údajům o úvěrech;
37. vítá snahu dosáhnout zlepšení a úprav právních předpisů, kterými se řídí postupy nucených prodejů;
38. podporuje návrh Komise na zavedení ukazatele délky postupů nucených prodejů a nákladů s nimi spojených;
39. navrhuje, aby profesní orgány odhadců spolupracovaly a přijaly kvalitní a srovnatelné společné odhadní normy EU;
40. zdůrazňuje význam, který má pro poskytovatele úvěrů snadný přístup k úplným a přesným informacím o zajištění hypotéky a vlastnických právech;
41. souhlasí s přístupem ke katastrům nemovitostí tam, kde to není zakázáno stávajícími právními předpisy, a podporuje veškeré úsilí zaměřené na harmonizaci informativní hodnoty těchto katastrů pomocí opatření na vnitrostátní úrovni a vybízí k rozšíření stávajícího systému Evropské pozemkové informační služby (EULIS);
42. podporuje kroky vedoucí ke zrušení daňových překážek diskriminační povahy, kam patří odlišné daňové zacházení s místními a zahraničními poskytovateli úvěrů a vládní poplatky;
43. naléhá na Komisi, aby u přeshraničních hypotečních úvěrů zvažila, jak sladit odlišné přístupy k daňovým odpisům úroků z hypotečních úvěrů v celé EU;

Úterý 14. listopadu 2006

Systémové, makroekonomické a obezřetnostní záležitosti

44. naléhá na Komisi a ECB, aby sledovaly a analyzovaly možné riziko zvyšování míry hypotečního zadlužení a hypotečního úvěru financovaného z kapitálových trhů;

Závěr

45. uzavírá, že existuje potenciál pro spotřebitelské a hospodářské výhody, které může přinést další dobře uvážená integrace trhu s hypotečními úvěry v EU;

*

* *

46. pověřuje svého předsedu, aby předal toto usnesení Radě, Komisi, ECB a vládám členských států.
