

CS

CS

CS



EVROPSKÁ KOMISE

V Bruselu dne 31.3.2011
KOM(2011) 142 v konečném znění

2011/0062 (COD)

Návrh

SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY

o smlouvách o úvěru na bydlení

(Text s významem pro EHP)

SEK(2011) 355 v konečném znění
SEK(2011) 356 v konečném znění
SEK(2011) 357 v konečném znění

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. SOUVISLOSTI NÁVRHU

Odůvodnění a cíle návrhu

Na tento návrh je třeba pohlížet v rámci snahy vytvořit vnitřní trh s hypotečními úvěry a v souvislosti s finanční krizí.

Finanční krize měla významný dopad na občany EU. I když důležitým faktorem, který k tomu přispěl, byl růst zajištění, jež umožnilo věřitelům¹ přesunout riziko jejich úvěrových portfolií na investory, spotřebitelé bezprostředně pocítili důsledky. Mnozí ztratili důvěru ve finanční sektor a určité úvěrové postupy, které na trhu převládaly, jsou tím přímo ovlivněny². S tím, jak se úvěry staly pro dlužníky stále více neúnosnými, vzrostl počet nesplácených úvěrů a případů zabavení majetku. Řešení neodpovědného poskytování a přijímání úvěrů je proto důležitou součástí snahy o finanční reformu.

Komise podrobně zkoumala trhy EU s hypotečními úvěry na bydlení po dobu několika let, aby zajistila efektivní fungování jednotného trhu. Bílá kniha o integraci trhů EU s hypotečními úvěry³ již dříve určila oblasti, které mají bezprostřední vliv na odpovědné poskytování a přijímání úvěrů (např. předšmluvní informace, poradenství, posouzení bonity, předčasné splacení a zprostředkování úvěru) a které tvoří překážky efektivního fungování jednotného trhu. Tyto překážky brání podnikání nebo zvyšují náklady na podnikání v jiném členském státě a vedou k poškození spotřebitele kvůli nízké spotřebitelské důvěře, vyšším nákladům a snížené mobilitě klienta jak na domácím trhu, tak v zahraničí. S ohledem na problémy, které finanční krize zviditelnila, a v souvislosti se snahou zajistit efektivní a konkurenceschopný jednotný trh se Komise rozhodla předložit opatření týkající se odpovědného poskytování a přijímání úvěrů včetně spolehlivého rámce pro zprostředkování úvěru⁴. Proto jsou cíle návrhu dvojí. Za prvé, návrh si klade za cíl vytvořit efektivní a konkurenceschopný jednotný trh pro spotřebitele, věřitele a zprostředkovatele úvěru s vysokou úrovní ochrany tím, že posílí důvěru spotřebitelů, mobilitu klientů, přeshraniční činnost věřitelů a zprostředkovatelů úvěru, a rovné podmínky pro všechny, přičemž musí být dodržena základní práva zakotvená v Listině základních práv Evropské unie, především právo na ochranu osobních údajů. Za druhé, návrh se snaží podpořit finanční stabilitu tím, že zajistí, aby se trhy s hypotečními úvěry chovaly odpovědně.

Obecné souvislosti

Velikost trhů EU s hypotečními úvěry je významná: v roce 2008 činila výše nesplacených hypotečních úvěrů v EU27 téměř 6 bilionů EUR, přibližně 50 % HDP EU⁵. Trhy EU s hypotečními úvěry jsou také životně důležité pro miliony evropských občanů, kteří v současnosti splácejí hypotéku a potenciální vlastníky nemovitostí. Rozhodnutí vzít si

¹ Věřiteli rozumíme úvěrové a neúvěrové instituce.

² Např. úvěry v cizí měně, samoověřené hypotéky.

³ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

⁴ *Urychlit oživení evropské ekonomiky*, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

⁵ *Hypostat 2008: Přehled evropských hypotečních trhů a trhů s bydlením*, Evropská hypoteční federace, listopad 2009, s. 7, 70 a 71.

hypotéku je jedním z nejdůležitějších finančních rozhodnutí v lidském životě, protože s sebou nese finanční závazek, který může trvat i desetiletí.

Úroveň zadluženosti domácností v Evropě roste. To však samo o sobě není známkou neodpovědného poskytování a přijímání úvěrů, pokud je úroveň zadluženosti udržitelná a splátky jsou hrazeny. Avšak čísla ukazují, že občané mají stále více potíže se splácením svých dluhů. Potíže se splácením vedly k nárůstu míry nesplácených úvěrů a počtu případů zabavení majetku. Údaje mohou být ovlivněny i jinými faktory, než je neodpovědné poskytování a přijímání úvěrů, například všeobecným hospodářským poklesem. Avšak statistické údaje spolu s kvalitativními důkazy získanými prostřednictvím příspěvků zúčastněných stran a jednotlivé příklady v Evropě ukazují, že se nejedná pouze o cyklický problém nebo o problém jednoho či dvou členských států, ale o problém celé EU.

Rozhodnutí přidělit konkrétní hypoteční úvěr, konečný výběr hypotečního produktu žadatelem o úvěr a jeho schopnost úvěr splatit ovlivňuje řada faktorů. Mezi tyto faktory řadíme hospodářský vývoj, asymetrické informace a střet zájmů, mezery v právních předpisech a jejich nejednotnost, stejně jako další faktory, jako je finanční gramotnost žadatele o úvěr a struktury financování hypotéky. I když tyto další faktory jistě hrají roli, skutečností zůstává, že neodpovědné chování určitých subjektů na trhu přispělo k vytvoření bubliny na realitním trhu a stalo se jedním z klíčových prvků finanční krize. Je proto zřejmé, že neodpovědné poskytování a přijímání úvěrů je třeba řešit, aby se zamezilo opakování podmínek, které vedly k současné finanční krizi.

Platné předpisy vztahující se na oblast návrhu

Klamavá reklama je upravena směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2006/114/ES ze dne 12. prosince 2006 o klamavé a srovnávací reklamě⁶, která se používá na vztahy mezi obchodníky, a směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu⁷. Tato pravidla však nezohledňují specifika hypotečního úvěru, ani neřeší potřebu spotřebitelů, aby byli schopni si reklamy porovnat.

Nepřiměřené podmínky ve spotřebitelských smlouvách jsou upraveny směrnicí Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách⁸, která zavádí pojem „přiměřenost“, aby se zabránilo významným nerovnováhám v právech a povinnostech spotřebitelů na jedné straně a prodejců a poskytovatelů na straně druhé. Tento obecný požadavek je doplněn seznamem příkladů podmínek, které mohou být považovány za nepřiměřené. Tato pravidla však neberou v potaz specifika hypotečního úvěru. Předmluvní informace pro hypoteční úvěry jsou předmětem Evropské dohody o dobrovolném kodexu chování pro poskytování předmluvních informací pro úvěry na bydlení („kodex“) z března 2001⁹. Komise kodex podpořila v doporučení 2001/193/ES ze dne 1. března 2001 o předmluvních informacích, které mají spotřebitelům předložit poskytovatelé nabízející úvěry na bydlení¹⁰. Cílem kodexu bylo určit obecné informace, které

⁶ Úř. věst. L 376, 27.12.2006, s. 21.

⁷ Úř. věst. L 149, 11.6.2005, s. 22.

⁸ Úř. věst. L 95, 21.4.1993, s. 29.

⁹ *Evropská dohoda o dobrovolném kodexu chování pro poskytování předmluvních informací pro úvěry na bydlení (European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans)*, 5.3.2001.

¹⁰ Úř. věst. L 69, 10.3.2001, s. 25.

by měly být spotřebiteli dostupné, a shodnout se na evropském standardizovaném informačním přehledu, na jehož základě by spotřebitelé mohli porovnávat úvěry na bydlení jak doma, tak v zahraničí. Provádění kodexu je však nejednotné a není optimální.

Řada členských států používá vybraná ustanovení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru (směrnice o spotřebitelském úvěru)¹¹ na hypoteční úvěry. Tato směrnice se týká spotřebitelských úvěrů ve výši od 200 EUR do 75 000 EUR a upravuje reklamu, předmluvní a smluvní informace, posouzení bonity, odpovídající vysvětlení stejně jako požadavky na zveřejnění týkající se zprostředkovatelů úvěru. Úvěry na nákup nemovitosti zajištěné zástavním právem k nemovitosti nebo jiným srovnatelným zajištěním nebo úvěry na renovaci převyšující 75 000 EUR nespádají do oblasti působnosti této směrnice.

Činnost úvěrových institucí je upravena a podléhá požadavkům na povolení, registraci a dohled v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2006/48/ES ze dne 14. června 2006 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu¹². Na úrovni EU se však žádné takové požadavky nevztahují na neúvěrové instituce poskytující hypoteční úvěr nebo na zprostředkovatele úvěru.

Soulad s ostatními politikami EU a cíli Unie

Cíle návrhu jsou v souladu s politikami a cíli Unie. Smlouva stanoví postup, jenž zajistí vytvoření a fungování vnitřního trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele, stejně jako svobodu poskytování služeb. Takový trh s hypotečními úvěry není zdaleka vytvořen, protože existuje několik překážek svobody poskytování služeb.

Návrh je v souladu s ostatními právními předpisy a politikami EU a doplňuje je zejména v oblastech ochrany spotřebitele a obezřetnostního dohledu. Směrnice o spotřebitelském úvěru¹³ byla přijata v roce 2008 s cílem zvýšit úroveň ochrany spotřebitele a usnadnit integraci trhu se spotřebitelskými úvěry. Tento návrh doplňuje směrnici o spotřebitelském úvěru vytvořením podobného rámce pro hypoteční úvěr. Návrh z velké části vychází z ustanovení o podnikání ve směrnici o spotřebitelském úvěru, avšak tam, kde je to potřebné, zohledňuje specifické rysy hypotečního úvěru, např. uvedením varování před rizikem v ustanoveních o předmluvních informacích a posílením ustanovení o posouzení bonity. Přitom návrh rovněž bere v úvahu skutečnost, že některé členské státy se již rozhodly používat určitá ustanovení směrnice o spotřebitelském úvěru na hypoteční úvěr. Kromě toho plánované nebo probíhající změny pravidel obezřetnosti a dohledu v bankovním sektoru, např. změny kapitálových požadavků a pravidel zajištění, budou mít přímý dopad na to, jak budou banky poskytovat úvěry. Tento návrh doplňuje práci na straně dohledu tím, že se zaměřuje na zajištění odpovědného podnikání a na zajištění regulačního rámce pro všechny účastníky úvěrového řetězce. Zároveň by každá z těchto iniciativ měla přispět ke snížení úvěrového rizika a větší finanční stabilitě.

2. KONZULTACE ZÚČASTNĚNÝCH STRAN A POSOUZENÍ DOPADŮ

Konzultace zúčastněných stran

¹¹ Úř. věst. L 133, 22.5.2008, s. 66.

¹² Úř. věst. L 177, 30.6.2006, s. 1.

¹³ Směrnice 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru, 23.4.2008.

Metody konzultací, hlavní cílová odvětví a obecný profil respondentů

V předchozích letech se Komise podrobně zabývala trhy EU s hypotečními úvěry a výsledkem byla bílá kniha o integraci trhů EU s hypotečními úvěry¹⁴. Bílá kniha a rozsáhlé konzultace, které s ní byly spojeny, tvoří nedílnou část přípravné práce na iniciativě o odpovědném poskytování a přijímání úvěrů.

V souvislosti s tím a vzhledem k finanční krizi Komise započala veřejnou konzultaci, aby posílila a prohloubila pochopení problémů spojených s odpovědným poskytováním a přijímáním úvěrů. Útvary Komise se také průběžně účastnily řady jednání s členskými státy, věřiteli a zástupci zprostředkovatelů úvěru, odborů a spotřebitelů. Evropský parlament a Evropský hospodářský a sociální výbor přijaly několik zpráv o problémech spojených s odpovědným poskytováním a přijímáním úvěrů. Komise jednala s evropským inspektorem ochrany údajů o ochraně osobních údajů spotřebitelů. Komise rovněž vzala na vědomí významný výzkum prováděný jinými fóry, jako je OECD nebo Světová banka.

Shrnutí odpovědí a způsob, jakým byly vzaty v úvahu

Rozsáhlý postup konzultací umožnil identifikovat některé klíčové prvky. Za prvé, bankovní sektor tvrdí, že neodpovědné poskytování úvěrů se EU netýká stejnou měrou jako USA, a tak zásahu EU není zapotřebí. Ačkoliv se problémy trhů EU s hypotečními úvěry nerozšířily tak jako v USA, v rámci regulace trhů EU byly identifikovány podobné slabé stránky, např. nedostatečně účinná regulace některých účastníků a slabé stránky regulace marketingu hypoték a prodejních postupů. Za druhé, zástupci spotřebitelů podporují iniciativu, která zajistí vysokou úroveň ochrany spotřebitele, a mohla by zabránit předluženosti. Rovněž podporují opatření, jež umožní spotřebitelům porovnávat nabídky a důvěřovat subjektům, se kterými přicházejí do styku. Upřednostňují návrh na úrovni EU, který by zavedl pouze minimální standardy, a ponechal členským státům prostor ke zvýšení ochrany spotřebitele v souladu s místními podmínkami a zvyklostmi. Za třetí, vzhledem ke stávajícímu malému trhu s přeshraničními hypotečními úvěry některé zúčastněné strany tvrdí, že by bylo vhodnější, aby opatření byla přijata spíše na národní úrovni než na úrovni EU. Třemi otázkami, u nichž mezi zúčastněnými stranami existovala největší podpora pro opatření EU, byly povinnost posuzovat bonitu, potřeba jasných, srozumitelných a porovnatelných předmluvních informací a potřeba zajistit, aby všechny subjekty na úvěrovém trhu podléhaly příslušné regulaci a dohledu.

Získané informace potvrdily, že zásah ze strany EU v oblasti odpovědného poskytování a přijímání hypotečních úvěrů je odůvodněný, a podstatně přispěly k upřednostnění a struktuře směrnice.

Sběr a využití výsledků odborných konzultací

Komise také využila řadu studií a zpráv, které se zabývaly problémy odpovědného poskytování a přijímání úvěrů včetně studie provedené společností London Economics o úloze a regulaci neúvěrových institucí na trhu EU s hypotečními úvěry (prosinec 2008), studii společnosti Europe Economics o zprostředkovatelích úvěru na vnitřním trhu (leden 2009), zprávu odborné skupiny pro úvěrovou historii (červen 2009), zprávu společnosti OPTEM o ověření navrhovaného nového formátu a obsahu evropského standardizovaného informačního přehledu o úvěrech na bydlení u spotřebitelů (říjen 2009) a studii společnosti London

¹⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

Economics o nákladech a přínosech různých variant politiky týkajících se hypotečního úvěru (březen 2011).

Posouzení dopadů

Komise provedla posouzení dopadů.

Posouzení dopadů vymezilo řadu problémů na trzích EU s hypotečními úvěry, které jsou spojeny s neodpovědným poskytováním a přijímáním úvěrů v předmluvní fázi a potenciální šíří neodpovědného chování zprostředkovatelů úvěru a neúvěrových institucí. Tyto problémy jsou způsobeny trhem a selháním regulace, stejně jako dalšími faktory, například obecným hospodářským vývojem a nízkou úrovní finanční gramotnosti. V předvstupní fázi se jednalo o následující problémy: neporovnatelné, nevyvážené, neúplné a nejasné reklamní materiály, nedostatečné, zastaralé, složité, neporovnatelné a nejasné předmluvní informace, nevhodné poradenství a nepřiměřená vhodnost a nepřiměřené posouzení bonity. Další zdůrazněné problémy se týkaly neúčinných, rozporných nebo neexistujících režimů registrace, povolení a dohledu pro zprostředkovatele úvěru a neúvěrové instituce poskytující hypoteční úvěr. Shledané problémy jsou spojeny s potenciálně výraznými makroekonomickými efekty přelévání, mohou vést k poškození spotřebitele, působit jako ekonomické nebo právní překážky přeshraniční činnosti a vytvářet nerovné podmínky mezi subjekty.

Posouzení dopadů zvažuje řadu variant politiky pro každou problémovou oblast včetně nezasahování, pravidel vycházejících ze zásad a podrobnějších nebo zvláštních pravidel na úrovni EU. Rovněž posuzuje nejvhodnější nástroj pro opatření, přičemž bere v úvahu samoregulaci, směrnici, nařízení, sdělení a doporučení.

Posouzení dopadů dochází k závěru, že k zajištění odpovědného poskytování a přijímání úvěrů v EU je nezbytný soubor preferovaných variant politiky a že preferovaným nástrojem je směrnice.

Upřednostněné možnosti uvedené v posouzení dopadů by měly vést k podstatnému zlepšení spočívajícímu ve snížení újmy spotřebitele. Zvýší spotřebitelskou důvěru vůči věřitelům, zprostředkovatelům úvěru a hypotečním produktům a sníží pravděpodobnost toho, že si klienti zakoupí produkt, který si nemohou dovolit a který by mohl vést k předluženosti, nesplácení a nakonec zabavení majetku. Očekává se také, že silný pozitivní vliv na spotřebitelskou důvěru podpoří poptávku po produktech hypotečního úvěru a povzbudí mobilitu spotřebitelů jak na domácí, tak na přeshraniční úrovni, byť zde v menším rozsahu. Provádění některých vybraných variant nepovede v řadě členských států, kde již podobné povinnosti existují, k významným změnám v působení tržních subjektů na straně nabídky. Ale preferované varianty politiky budou mít důležitý dopad na přeshraniční činnost věřitelů a zprostředkovatelů úvěru. Provádění preferovaných variant povzbudí přeshraniční aktivitu nabídkou nových podnikatelských příležitostí stejně jako úsporami z rozsahu a šíře nabídky. To bude mít pozitivní dopad jak na tržní subjekty, tak na spotřebitele. Vstup zahraničních poskytovatelů a zprostředkovatelů úvěru by měl posílit konkurenci, a tak vést k širší nabídce úvěrových produktů pro spotřebitele a potenciálně dokonce k malému snížení cen. Preferované varianty politiky budou pro věřitele a zprostředkovatele úvěru také znamenat náklady. Tyto náklady však budou omezeny několika faktory včetně skutečnosti, že řada preferovaných variant politiky je již v několika členských státech prováděna, že mnoho preferovaných variant politiky je již běžnou praxí ve velké části odvětví a že se očekávají podstatné synergie mezi různými variantami politiky. Celkové přínosy souboru opatření se

odhadují ve výši 1 272–1 931 milionů EUR. Celkové jednorázové a průběžné náklady se očekávají ve výši 383–621 milionů EUR, respektive 268–330 milionů EUR.

Různé varianty politiky a jejich dopad na zúčastněné strany jsou podrobně probrány v posouzení dopadů.

3. PRÁVNÍ STRÁNKA NÁVRHU

Právní základ

Ustanovení článku 114 Smlouvy o fungování EU.

Zásada subsidiarity

Zásada subsidiarity se uplatní, nespadá-li návrh do výlučné pravomoci Unie.

Cílů navrhovaného opatření nemohou uspokojivě dosáhnout členské státy a z důvodu rozsahu nebo účinku navrhovaného opatření jich může být lépe dosaženo Unií z těchto důvodů:

Smlouva stanoví postup, jenž zajistí vytvoření a fungování vnitřního trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele, stejně jako svobodu poskytování služeb. Takový trh s hypotečními úvěry není zdaleka vytvořen, protože existuje několik překážek svobody poskytování služeb a vytvoření vnitřního trhu. Tyto překážky omezují úroveň přeshraniční činnosti na straně nabídky a poptávky a omezují konkurenci. Věřitelé mohou být méně efektivní než by mohli být a žadatelé o úvěr mohou být vystaveni riziku poškození spotřebitele.

Faktory, které brání podnikání, nebo zvyšují náklady na podnikání v jiném členském státě v porovnání s náklady domácích poskytovatelů, mohou být ovlivněny příslušnými iniciativami politiky EU. Některé z vymezených problémů by mohly zvýšit náklady na poskytování hypotečních úvěrů domácími poskytovateli, nebo jim bránit v podnikání. Avšak náklady na vstup do podnikání se zvyšují pro věřitele, kteří se snaží uplatnit v zahraničí, a proto mohou poškodit ty, kteří vstupují na trh nově, a tím omezit konkurenci.

Na konkurenčním a efektivně fungujícím jednotném trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele by si spotřebitelé měli vybírat nejlepší nabízený produkt podle svých potřeb, ať už ve své vlastní zemi, nebo v jiném členském státě. Spotřebitelé v EU stále převážně volí místní poskytovatele hypotečních úvěrů. Toto lze mimo jiné připsat na vrub nedostatečnému povědomí spotřebitelů o tom, co se nabízí jinde, a nedostatku spotřebitelské důvěry v důsledku nepostačujících nebo špatných informací, obavám, zda jim budou zaručena jejich práva, nebo slabé právní ochraně v případě problémů.

Finanční integrace a finanční stabilita jsou vzájemně se podmiňující cíle, které působí na národní úrovni, ale podstatně závisí na některých úkolech, které mohou být splněny pouze na úrovni EU. Tak jak ukázala nedávná finanční krize, účinky neodpovědného poskytování úvěrů v jedné zemi se mohou rychle rozšířit za státní hranice částečně v důsledku nadnárodního výskytu některých bankovních skupin a také mezinárodního charakteru sekuritizovaného rizika. Tato směrnice se zaměřuje na vzájemný vztah mezi věřiteli/zprostředkovateli a občany. Neodpovědné poskytování a přijímání úvěrů bylo jedním z faktorů vzniku finanční krize: významně přispělo ke vzniku finančních otřesů. Navrhovaná opatření by měla zajistit, že se k hypotečnímu úvěru v EU přistupuje odpovědně a že to přispívá k finanční, hospodářské a sociální stabilitě EU.

Vytvoření vnitřního trhu s hypotečními úvěry s vysokou úrovní ochrany spotřebitele stejně jako usnadnění poskytování služeb v EU by bylo plně v souladu se Smlouvou. Je pravděpodobné, že činnost na úrovni jednotlivých členských států povede k nejednotným pravidlům, což může ohrozit řádné fungování vnitřního trhu nebo vytvořit další překážky jeho řádného fungování stejně jako rozdílné úrovně ochrany spotřebitele v EU. Společné standardy na úrovni EU jako jsou ty, které jsou navrhovány, by měly přispět k efektivnímu a konkurenčnímu vnitřnímu trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele. Tyto standardy jsou dále nezbytné k poučení z krize s rizikovými hypotékami a k zajištění toho, že se taková krize nebude v budoucnu opakovat.

Návrh je tedy v souladu se zásadou subsidiarity.

Zásada proporcionality

Návrh je v souladu se zásadou proporcionality z těchto důvodů:

Tento návrh nepřekračuje rámec toho, co je nezbytné pro dosažení jeho cílů. Neupravuje všechny stránky poskytování a přijímání úvěrů, ale soustředí se na některé klíčové aspekty transakce spojené s hypotečním úvěrem.

Všechna navrhovaná pravidla byla podrobena testu přiměřenosti a široce konzultována s cílem zajistit odpovídající a přiměřenou regulaci.

Návrh umožňuje pozdější přijetí prováděcích opatření nebo technických standardů v případě, že si zvláštní problémy vyžádají vývoj podrobnějších technických pokynů nebo ujasnění.

Dne 23. září 2009 přijala Komise návrhy nařízení, kterými se zřizují Evropský orgán pro bankovníctví (EBA), Evropský orgán pro pojišťovnictví a zaměstnanecké penzijní pojištění (EIOPA) a Evropský orgán pro cenné papíry a trhy (ESMA)¹⁵. V této souvislosti Komise připomíná prohlášení týkající se článku 290 a 291 Smlouvy o fungování EU, které učinila při přijetí nařízení zakládajících evropské orgány dohledu, podle kterých: „Pokud jde o postup přijímání regulačních norem, zdůrazňuje Komise jedinečný charakter odvětví finančních služeb, který vyplývá z Lamfalussyho struktury a který je výslovně uznán v prohlášení 39 ke Smlouvě o fungování EU. Komise má však závažné pochybnosti o tom, zda omezení její úlohy při přijímání aktů v přenesené pravomoci a prováděcích opatření jsou v souladu s články 290 a 291 Smlouvy o fungování EU.“

Volba nástrojů

Navrhovaný nástroj: směrnice.

Jiné prostředky by nebyly přiměřené z těchto důvodů:

Úplná harmonizace není vždy nezbytná nebo vhodná: např. struktura trhů s bydlením a hypotečními úvěry se v EU liší a produkty a struktury odměňování jsou rovněž různé. Zásah EU musí být dostatečně podrobně rozpracován, aby byl účinný, ale na dostatečně vysoké úrovni, aby zohlednil rozmanitost EU. Směrnice nabízí určitou míru flexibility s ohledem na úroveň harmonizace. Tato cílená opatření vyhoví rozmanitosti, která panuje na trzích EU s hypotečními úvěry.

¹⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package

Doporučuje se, aby jako právní nástroj tohoto souboru navrhovaných opatření byla použita směrnice.

4. ROZPOČTOVÉ DŮSLEDKY

Ponecháme-li stranou běžné správní náklady spojené se zajišťováním dodržování právních předpisů EU, rozpočtové důsledky nebudou žádné, neboť se nevytvářejí žádné nové výbory ani žádné finanční závazky.

5. DALŠÍ INFORMACE

Přezkum / revize / ustanovení o skončení platnosti

Návrh obsahuje ustanovení o přezkumu.

Evropský hospodářský prostor

Navrhovaný akt se týká EHP, a proto by jeho oblast působnosti měla být rozšířena i na Evropský hospodářský prostor.

Podrobné vysvětlení návrhu

Cílem následujícího krátkého shrnutí je usnadnit rozhodovací proces tím, že nastíní hlavní podstatu směrnice.

Článek 1 (předmět) uvádí, že směrnice se zaměřuje na hypoteční úvěr pro spotřebitele a na některé omezitelné požadavky na věřitele a zprostředkovatele úvěru a dohled nad nimi. S ohledem na toto se směrnice zaměřuje spíše na nemovitosti určené k bydlení, nikoli obchodní majetek.

Článek 2 (oblast působnosti) stanoví oblast působnosti směrnice, která pokrývá smlouvy o úvěru zajištěné zástavním právem k nemovitosti nebo jinou zárukou, úvěry na nákup nemovitosti a některé smlouvy o úvěru na financování renovace nemovitosti. Směrnice nevyklučuje možnost, že některé členské státy mohou chtít rozšířit rozsah i na jiné příjemce, jako jsou malé nebo střední podniky, nebo i na některé transakce v rámci obchodního majetku.

Článek 3 (definice) definuje pojmy použité v této směrnici. Definice byly co možná nejvíce sladěny s těmi, které byly použity v ostatních předpisech Unie, zvláště ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008, která stanoví pravidla na úrovni Unie týkající se smluv o spotřebitelském úvěru, a směrnici Evropského parlamentu a Rady 2002/92/ES ze dne 9. prosince 2002 o zprostředkování pojištění¹⁶. Avšak s ohledem na zvláštnosti této směrnice byly některé definice přizpůsobeny potřebám tohoto návrhu.

Článek 4 (příslušné orgány) vyžaduje po členských státech, aby určily konkrétní příslušné orgány k provádění směrnice.

¹⁶ Úř. věst. L 9, 15.1.2003, s. 3.

Článek 5 (kodex chování při poskytování úvěru spotřebitelům) a 6 (minimální požadavky na odbornou způsobilost) stanoví důležité podmínky jak pro věřitele, tak pro zprostředkovatele úvěru, aby byla zajištěna vysoká úroveň profesionality při poskytování hypotečního úvěru, jako je povinnost vystupovat v co nejlepším zájmu klienta, a požadavky na odpovídající vědomosti a odbornou způsobilost.

Článek 7 (obecná ustanovení použitelná na reklamu a marketing) a 8 (standardní informace uváděné v reklamě) zavádějí obecné zásady pro marketingovou a reklamní komunikaci a určují formu a obsah informací uváděných v reklamě. Standardní informace se týkají hlavních prvků úvěru, a pokud je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti, potom i varování před důsledky vyplývajícími pro spotřebitele v případě nedodržení jeho závazků spojených se smlouvou o úvěru. Tato opatření doplňují a rozšiřují závazky vyplývající ze směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu a o změně směrnice Rady 84/450/EHS, směrnic Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 („směrnice o nekalých obchodních praktikách“).

Článek 9 (předsmluvní informace) stanoví povinnost věřitelů a zprostředkovatelů úvěru vždy zpřístupnit všeobecné informace o škále úvěrových produktů. Dále zavádí povinnost věřitelů a případně zprostředkovatelů úvěru poskytovat spotřebiteli individuální informace vycházející z evropského standardizovaného informačního přehledu. Tyto požadavky z velké části odrážejí dobrovolné závazky obsažené v evropském dobrovolném kodexu chování při poskytování úvěrů na bydlení. Obsah a forma evropského standardizovaného informačního přehledu, který je stanoven v příloze II, byl však aktualizován tak, aby zohlednil výsledky spotřebitelských testů ve 27 členských státech.

Článek 10 (informační požadavky týkající se zprostředkovatelů úvěru) požaduje po zprostředkovatelích úvěru, aby spotřebitelům sdělili informace týkající se jejich totožnosti, postavení a vztahu k věřiteli dříve než poskytnout své služby, aby se zvýšila transparentnost v případě střetu zájmů.

Článek 11 (odpovídající vysvětlení) zavádí povinnost věřitele a zprostředkovatele úvěru podat spotřebiteli v předsmluvní fázi vysvětlení navrhované spotřebitelské smlouvy/smluv s ohledem na úroveň vědomostí spotřebitele a jeho zkušenosti s úvěrem.

Článek 12 (výpočet roční procentní sazby nákladů) se týká hlavního ukazatele používaného pro srovnání produktů hypotečního úvěru. To vyžaduje použití definice roční procentní sazby nákladů (RPSN) pro produkty hypotečního úvěru, která je stanovena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008, jež stanoví pravidla týkající se smluv o spotřebitelském úvěru na úrovni Unie. Podrobnosti metody výpočtu RPSN jsou uvedeny v příloze I spolu s ustanoveními, kterými se mění metodika tak, aby zohlednila vývoj na trhu.

Článek 13 (informace o výpůjční úrokové sazbě) uvádí informace, které mají být poskytnuty spotřebiteli, pokud se výpůjční úroková sazba změní.

Článek 14 (povinnost posoudit bonitu spotřebitele) požaduje, aby věřitel posoudil schopnost spotřebitele úvěr splatit s ohledem na jeho osobní situaci a na základě dostatečných informací. Zavádí také povinnost věřitele odmítnout poskytnutí úvěru, jestliže jsou výsledky posouzení bonity záporné.

Článek 15 (oznamovací povinnost na straně spotřebitele) zavádí požadavek „odpovědného přijímání úvěrů“, – tj. žadatel o úvěr musí poskytnout všechny nezbytné a správné informace, aby umožnil provést posouzení bonity.

Článek 16 (přístup k databázím) zavádí ustanovení, která věřitelům zajistí přístup k informacím z příslušných databází na nediskriminačním základě.

Článek 17 (standardsy poradenství) zakládá standardy, aby bylo zajištěno, že pokud je poskytováno poradenství, je žadateli o úvěr zřejmé, že se mu dostává poradenství, aniž by však byla zavedena jakákoli povinnost poskytovat poradenství. Zavádí požadavek na to, aby se zvažil dostatečný počet smluv o spotřebitelském úvěru na trhu a poradenství bylo poskytováno s ohledem na profil žadatele o úvěr.

Článek 18 (předčasné splacení) vyžaduje, aby členské státy zajistily právo spotřebitelů na předčasné splacení jejich úvěru před vypršením smlouvy o úvěru. Členské státy mají možnost stanovit podmínky pro výkon tohoto práva za předpokladu, že tyto podmínky nebudou příliš náročné.

Články 19 až 22 (o povolení a registraci zprostředkovatelů úvěru a dohledu nad nimi) zakládají zásady rámce regulace a dohledu pro zprostředkovatele úvěru. Tento rámec stanoví povolení pro zprostředkovatele úvěru a jejich registraci, pokud jsou trvale dodržovány některé požadavky na vstup do podnikání, a vytvoření režimu jednotného pasu. Tyto požadavky se vztahují na všechny zprostředkovatele úvěru bez ohledu na to, zda jsou či nejsou vázáni v zájmu zajištění vysoké úrovně profesionality v odvětví.

Článek 23 (povolení a registrace neúvěrových institucí a dohled nad nimi) stanoví, že neúvěrové instituce musí podléhat příslušnému povolení, registraci a dohledu. To by mělo zajistit, že všichni věřitelé, ať jsou úvěrovou institucí či ne, podléhají příslušné regulaci a dohledu.

Článek 24 (sankce) vyžaduje, aby členské státy zajistily, že v případě nedodržení směrnice mohou být přijata příslušná správní opatření nebo sankce.

Článek 25 (mechanismy řešení sporů) vyžaduje, aby členské státy zřídily subjekty pro mimosoudní zjednávání nápravy pro řešení sporů mezi věřiteli a spotřebiteli a mezi zprostředkovateli úvěru a spotřebiteli.

Články 26 až 28 (akty v přenesené pravomoci) stanoví postupy, které umožní, že některé části směrnice mohou být změněny, upřesněny nebo aktualizovány.

Článek 29 (závazná povaha této směrnice) a článek 30 (provedení) uvádějí, že směrnice by měla být členskými státy provedena a jak by měla být provedena.

Článek 31 (ustanovení o přezkumu) stanoví, že přezkum vhodnosti a účinnosti směrnice při dosahování jejích cílů bude proveden po pěti letech.

Návrh

SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY**o smlouvách o úvěru na bydlení****(Text s významem pro EHP)**

EVROPSKÝ PARLAMENT A RADA EVROPSKÉ UNIE,

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

s ohledem na návrh Evropské komise¹⁷,po postoupení návrhu legislativního aktu vnitrostátním parlamentům¹⁸,s ohledem na stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru¹⁹,s ohledem na stanovisko Výboru regionů²⁰,s ohledem na stanovisko Evropské centrální banky²¹,po konzultaci s evropským inspektorem ochrany údajů²²,v souladu s řádným legislativním postupem²³,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) V březnu roku 2003 Komise zahájila proces identifikace a posouzení dopadu překážek na vnitřní trh se smlouvami o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. V roce 2007 přijala bílou knihu o integraci trhů EU s hypotečními úvěry²⁴. Bílá kniha ohlásila záměr Komise posoudit, mimo jiné, dopad variant politiky na předmluvní informace, úvěrové databáze, bonitu, roční procentní sazbu nákladů a poradenství. Komise rovněž zřídila odbornou skupinu pro úvěrovou historii, aby jí pomohla při přípravě opatření ke zlepšení dostupnosti, porovnatelnosti a úplnosti údajů o úvěrech. Byly také

¹⁷ Úř. věst. C XX, XX, s. xx.

¹⁸ Úř. věst. C XX, XX, s. xx.

¹⁹ Úř. věst. C XX, XX, s. xx.

²⁰ Úř. věst. C XX, XX, s. xx.

²¹ Úř. věst. C XX, XX, s. xx.

²² Úř. věst. C XX, XX, s. xx.

²³ Úř. věst. C XX, XX, s. xx.

²⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

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

- (2) V souladu se Smlouvou zahrnuje vnitřní trh prostor bez vnitřních hranic, v němž jsou zajištěny volný pohyb zboží a služeb a svoboda usazování. Rozvoj transparentnějšího a efektivnějšího trhu s úvěry v tomto prostoru je nezbytný k podpoře rozvoje přeshraniční činnosti a k vytvoření vnitřního trhu s úvěry na nemovitosti určené k bydlení. Zákony různých členských států, které se týkají podnikání v oblasti poskytování smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a regulace zprostředkovatelů úvěru a neúvěrových institucí poskytujících smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a dohledu nad nimi, se podstatně liší. Tyto rozdíly tvoří překážky, jež omezují úroveň přeshraniční činnosti na straně nabídky i poptávky, a tak omezují konkurenci a výběr na trhu, zvyšují poskytovatelům záůjční náklady a dokonce jim brání v podnikání.
- (3) Finanční krize ukázala, že neodpovědné chování účastníků trhu může podkopat základy finančního systému a vést ke ztrátě důvěry všech stran, zejména spotřebitelů, a potenciálně vážným sociálním a ekonomickým důsledkům. Mnoho spotřebitelů ztratilo důvěru ve finanční sektor a úvěry se staly pro dlužníky stále více neúnosnými, spojenými s nesplácením a rostoucími vynucenými prodeji. S ohledem na problémy zviditelněné finanční krizí a v souladu se snahou zajistit efektivní a konkurenční vnitřní trh Komise navrhla opatření týkající se smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení včetně spolehlivého rámce pro zprostředkování úvěru v souvislosti s budoucím vytvořením odpovědných a spolehlivých trhů a obnovení spotřebitelské důvěry²⁵.
- (4) Na trzích EU s hypotečními úvěry byla identifikována řada problémů, které jsou spojeny s neodpovědným poskytováním a přijímáním úvěrů v předmluvní fázi a potenciálně šíří neodpovědného chování zprostředkovatelů úvěru a neúvěrových institucí. Některé problémy se týkaly úvěrů denominovaných v cizí měně, které spotřebitelé uzavírali v této měně, aby využili výhodnější nabízenou úrokovou sazbu, aniž by však dostatečně chápali související měnové riziko. Tyto problémy jsou způsobeny selháním trhu a regulace, stejně jako dalšími faktory, např. obecným hospodářským vývojem a nízkou úrovní finanční gramotnosti. Další problémy se týkaly neúčinných, nejednotných nebo neexistujících režimů registrace, povolení a dohledu pro zprostředkovatele úvěru a neúvěrové instituce poskytující úvěr na nemovitosti určené k bydlení. Shledané problémy jsou spojeny s potenciálně výraznými makroekonomickými efekty přelévání, mohou vést k poškození spotřebitele, působit jako ekonomické nebo právní překážky přeshraniční činnosti a vytvářet nerovné podmínky mezi subjekty.
- (5) Aby bylo usnadněno vytvoření hladce fungujícího vnitřního trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele v oblasti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, musí být v řadě oblastí vytvořen harmonizovaný rámec Unie. Je také nezbytné zřídit harmonizované standardy, aby bylo zabezpečeno, že spotřebitelé hledající smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení tak mohou učinit s jistotou, že instituce, se kterými přicházejí do styku, se chovají profesionálně a odpovědně.

²⁵ Urychlit oživení evropské ekonomiky, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

- (6) Tato směrnice by měla zlepšit podmínky vytvoření a fungování vnitřního trhu sbližováním zákonů členských států a vytvořením kvalitativních standardů pro určité služby zejména s ohledem na distribuci a poskytování úvěru ze strany věřitelů a zprostředkovatelů úvěru. Vytvoření kvalitativních standardů pro služby spojené s poskytováním úvěru s sebou nutně nese zavedení opatření týkajících se požadavků na povolení a obezřetnost.
- (7) V oblastech, na které se tato směrnice nevztahuje, by členské státy měly mít možnost zachovat nebo zavést vnitrostátní právní předpisy. Členské státy by měly moci zachovat nebo zavést vnitrostátní opatření v oblastech, jako jsou smluvní právo spojené s platností smluv o úvěru, oceňování nemovitostí, evidence pozemků, předsmuvní informace, problémy po uzavření smlouvy a řešení nesplácení úvěrů.
- (8) Jelikož se spotřebitelé a podniky nenacházejí ve stejném postavení, nepotřebují stejnou úroveň ochrany. Zatímco v případě spotřebitelů je důležité zaručit jejich práva prostřednictvím ustanovení, od nichž se smlouva nesmí odchýlit, je vhodné ponechat podnikům a organizacím možnost uzavřít jiné smlouvy. Tato směrnice by se proto měla použít na úvěry pro spotřebitele. Členské státy by však měly mít možnost rozšířit působnost na fyzické nebo právnické osoby, které nejsou spotřebiteli, zejména mikropodniky definované v doporučení Komise 2003/361/ES ze dne 6. května 2003 o definici mikropodniků a malých a středních podniků²⁶.
- (9) Cílem této směrnice je zajistit, aby se na všechny úvěry poskytnuté spotřebitelům vztahovala vysoká úroveň ochrany. Měla by se proto použít na úvěry zajištěné nemovitostí nebo na úvěry, jež jsou obvykle používány na nákup nemovitosti v některých členských státech, a na úvěry na renovaci nemovitosti, na které se nevztahuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS²⁷, která stanoví pravidla týkající se smluv o spotřebitelském úvěru na úrovni Unie. Tato směrnice by rovněž neměla být použita na určité druhy smluv o úvěru v případě, že úvěr poskytuje zaměstnavatel svým zaměstnancům za určitých podmínek, jak je již stanoveno směrnicí 2008/48/ES.
- (10) Tato směrnice by neměla být použita na určité smlouvy o úvěru, který bude nakonec splacen z výnosů z prodeje nemovitosti a jehož hlavním cílem je podpořit spotřebu, jako jsou produkty financování založené na jistění nemovitostí nebo jiné ekvivalentní specializované produkty. Tyto smlouvy o úvěru mají zvláštní rysy, které jsou mimo rámec působnosti této směrnice. Například posouzení bonity dlužníka je irelevantní, protože platby jdou směrem od věřitele k dlužníkovi, a nikoli naopak. Tato transakce by také vyžadovala, mimo jiné, podstatně odlišné předsmuvní informace. Další produkty, jako jsou reverzní úvěry na bydlení, které mají srovnatelné funkce jako reverzní hypotéky nebo celoživotní hypotéky, zůstávají mimo rámec této směrnice, jelikož nezahrnují poskytnutí úvěru. Avšak tato směrnice by se měla vztahovat na ty zajištěné úvěry, jejichž hlavním cílem je usnadnit nákup nemovitosti včetně těch úvěrů, které nevyžadují splacení jistiny, nebo těch, jejichž účelem je poskytnout přechodné financování mezi prodejem jedné nemovitosti a nákupem jiné.

²⁶ Úř. věst. L 124, 20.5.2003, s. 36.

²⁷ Úř. věst. L 133, 22.5.2008, s. 66.

- (11) Z důvodů právní jistoty by měl být rámec Unie v oblasti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení v souladu s ostatními akty Unie a doplňovat je, zejména v oblastech ochrany spotřebitele a obezřetnostního dohledu. Základní definice pojmů jako je „spotřebitel“, „věřitel“, „zprostředkovatel úvěru“, „smlouvy o úvěru“ a „trvalý nosič“, stejně jako klíčové pojmy používané ve standardních informacích pro označení finančních charakteristik úvěru jako jsou celkové náklady úvěru pro spotřebitele, celková částka splatná spotřebitelem, roční procentní sazba nákladů a výpůjční úroková sazba, by měly být v souladu s těmi, které jsou uvedeny ve směrnici 2008/48/ES tak, aby totožná terminologie odkazovala na stejné typy skutečností bez ohledu na to, zda se jedná o spotřebitelský úvěr nebo o úvěr na nemovitosti určené k bydlení. Členské státy by proto měly při provádění této směrnice zajistit soulad jejího použití a výkladu.
- (12) Aby byl v oblasti úvěru zajištěn konzistentní rámec pro spotřebitele a aby bylo minimalizováno administrativní zatížení věřitelů a zprostředkovatelů úvěru, základní rámec této směrnice by měl vycházet ze struktury směrnice 2008/48/ES, zejména ze zásad, že informace obsažené v reklamě na smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení by měly být spotřebiteli poskytovány pomocí vzorového příkladu, spotřebitel by měl obdržet podrobné před smluvní informace prostřednictvím standardizovaného informačního přehledu, mělo by se mu dostat odpovídajícího vysvětlení před uzavřením smlouvy o úvěru a věřitelé by měli posuzovat bonitu spotřebitele, dříve než poskytnou úvěr. Podobně by měl být zajištěn nediskriminační přístup věřitelů do odpovídajících úvěrových databází, aby bylo dosaženo rovných podmínek s ustanoveními zaručenými směrnicí 2008/48/ES. Podobně jako směrnice 2008/48/ES i tato směrnice by měla zajistit příslušné povolení, příslušnou registraci a příslušný dohled nad všemi věřiteli poskytujícími smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a měla by zavést požadavky na zřízení a přístup k mechanismům pro mimosoudní řešení sporů.
- (13) Tato směrnice by měla doplnit směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2002/65/ES ze dne 23. září 2002 o uvádění finančních služeb pro spotřebitele na trh na dálku a o změně směrnice Rady 90/619/EHS a směrnic 97/7/ES a 98/27/ES²⁸, která požaduje, aby byl spotřebitel informován o existenci nebo neexistenci práva na odstoupení od smlouvy, a předpokládá právo na odstoupení od smlouvy. Avšak zatímco směrnice 2002/65/ES dává poskytovateli možnost sdělit před smluvní informace až po uzavření smlouvy, totéž není žádoucí u smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení vzhledem k významu finančního závazku pro spotřebitele. Dále, jak požaduje směrnice 85/577/EHS ze dne 20. prosince 1985 o ochraně spotřebitele v případě smluv uzavřených mimo obchodní prostory (směrnice o podomním prodeji)²⁹, spotřebitelé by měli mít právo na odstoupení od smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, které byly uzavřeny mimo obchodní prostory, a měli by být o tomto právu informováni.
- (14) Zároveň je důležité zohlednit zvláštnosti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, které ospravedlňují rozdílný přístup. Vzhledem k povaze a možným důsledkům smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení pro spotřebitele by reklamní materiály a individuální před smluvní informace měly obsahovat zvláštní

²⁸ Úř. věst. L 271, 9.10.2002, s. 16.

²⁹ Úř. věst. L 372, 31.12.1985, s. 31.

varování před rizikem, například o povaze a důsledcích sjednání zajištění. S ohledem na to, co již v odvětví existuje na bázi dobrovolnosti v oblasti úvěrů na bydlení, by všeobecné předsmulvné informace měly být vždy dostupné spolu s individuálními předsmulvnými informacemi. Odlišný přístup je odůvodněný, aby se zohlednilo poučení z finanční krize a aby se zajistilo, že úvěry budou poskytovány řádně. V porovnání se spotřebitelským úvěrem by v tomto ohledu měla být posílena ustanovení o posouzení bonity, zprostředkovatelé úvěru by měli poskytovat přesnější informace o svém postavení a vztahu k věřitelům, aby byl odhalen potenciální střet zájmů, a všechny subjekty podílející se na procesu vzniku smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení by měly být příslušně povoleny, registrovány a měl by nad nimi být vykonáván příslušný dohled.

- (15) Zprostředkovatelé se často věnují i jiným činnostem než zprostředkování úvěrů, zejména zprostředkování pojištění nebo poskytování investičních služeb. Tato směrnice by proto také měla zajistit určitou soudržnost se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2002/92/ES ze dne 9. prosince 2002 o zprostředkování pojištění³⁰ a směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2004/39/ES ze dne 21. dubna 2004 o trzích finančních nástrojů, o změně směrnic Rady 85/611/EHS a 93/6/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/12/ES a o zrušení směrnice Rady 93/22/EHS³¹. Zvláště obezřetnostní požadavky kladené na zprostředkovatele by měly být v zásadě v souladu se směrnicí 2002/92/ES, aby se usnadnil proces zahájení činnosti a fungování zprostředkovatele úvěru v zahraničí.
- (16) Použitelný právní rámec by měl poskytnout spotřebitelům důvěru, že věřitelé a zprostředkovatelé úvěru vystupují v nejlepším zájmu spotřebitele. Klíčovým prvkem zajištění této spotřebitelské důvěry je požadavek na zajištění vysokého stupně spravedlnosti, čestnosti a profesionality v odvětví. Zatímco by tato směrnice měla vyžadovat odpovídající vědomosti a odbornou způsobilost, které by měly být prokázány na úrovni instituce, členské státy by měly mít možnost zavést nebo zachovat tyto požadavky vůči jednotlivým fyzickým osobám.
- (17) Věřitelé a zprostředkovatelé úvěru ve velké míře využívají reklamy, která často uvádí zvláštní podmínky, aby nalákala spotřebitele na určitý produkt. Spotřebitelé by tedy měli být chráněni před nepoctivými a zavádějícími reklamními postupy a měli by být schopni si reklamy porovnat. Zvláštní ustanovení o reklamě na smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a seznam bodů, které by měly obsahovat reklamy a marketingové materiály namířené na spotřebitele, jsou nezbytné k tomu, aby si spotřebitelé mohli porovnat různé nabídky. Tato ustanovení zohledňují zvláštnosti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, například skutečnost, že pokud splátky úvěru nebudou hrazeny, existuje riziko, že spotřebitel o nemovitost přijde. Členské státy by měly mít možnost zavést nebo zachovat ve svém vnitrostátním právu požadavky ohledně poskytnutí informací u reklamy, která neobsahuje informace o nákladech úvěru.
- (18) Reklama se obvykle zaměřuje zejména na jeden nebo několik produktů, zatímco spotřebitelé by měli být schopni se rozhodnout s plným vědomím škály nabízených úvěrových produktů. V tomto ohledu hrají důležitou roli všeobecné informace, které poučí spotřebitele o celé škále produktů a služeb dostupných u konkrétního věřitele

³⁰ Úř. věst. L 9, 15.1.2003, s. 3.

³¹ Úř. věst. L 145, 30.4.2004, s. 1.

nebo zprostředkovatele úvěru a jejich klíčových charakteristikách. Spotřebitelům by proto vždy měly být přístupné všeobecné informace o dostupných úvěrových produktech. Dále by měli obdržet individuální informace v přiměřeném předstihu před uzavřením smlouvy o úvěru, aby měli možnost porovnat charakteristiky úvěrových produktů a uvažovat o nich.

- (19) Aby byla zajištěna rovnost podmínek a aby rozhodnutí spotřebitele vycházelo z údajů o nabízených úvěrových produktech spíše než distribučních kanálů, které zpřístupňují tyto úvěrové produkty, měli by spotřebitelé obdržet informace o úvěru bez ohledu na to, zda jednají přímo s věřitelem nebo zprostředkovatelem úvěru.
- (20) Doporučení Komise 2001/193/ES o předmluvních informacích, které mají spotřebitelům poskytnout věřitelé nabízející úvěry na bydlení³², schválilo dobrovolný kodex schválený v roce 2001 sdruženími a federacemi zastupujícími věřitele a spotřebitele, který obsahuje evropský standardizovaný informační přehled (ESIS). Tento přehled podává žadateli o úvěr individuální informace o smlouvě o úvěru, která je mu předkládána. Ve svém doporučení se Komise zavázala sledovat dodržování kodexu stejně jako jeho účinnost a k tomu, že zváží předložení závazných právních předpisů v případě, že obsah doporučení nebude plně dodržován. Důkazy shromážděné Komisí zdůrazňují potřebu revidovat obsah a podobu ESIS, aby bylo zajištěno, že je jasný, srozumitelný a obsahuje veškeré odpovídající informace pro spotřebitele. Obsah a forma ESIS by měly zahrnovat nezbytná zlepšení identifikovaná v průběhu spotřebitelských testů ve všech členských státech. Struktura přehledu (zejména pořadí informačních bodů) by měla být revidována, text by měl být uživatelsky vstřícnější, zatímco oddíly jako „nominální sazba“ a „roční procentní sazba nákladů“ by měly být spojeny, nové oddíly, jako je „vnější subjekt pro řešení stížností“ a „rizika a varování“, by měly být doplněny.
- (21) Aby byla zajištěna co největší možná transparentnost a aby bylo zabráněno zneužívání spojenému s možným střetem zájmů, když spotřebitelé využívají služeb zprostředkovatelů úvěru, měli by zprostředkovatelé úvěru podléhat povinnosti zveřejnit některé informace, dříve než poskytnou své služby. Toto zveřejnění by mělo obsahovat informace o jejich totožnosti a vztazích k věřitelům, například zda se zabývají produkty širšího okruhu věřitelů nebo pouze omezenějšího počtu věřitelů. Ti zprostředkovatelé úvěru, kteří nejsou svázáni s jedním věřitelem nebo skupinou věřitelů, by měli dále spotřebitelům oznámit informace o existenci provizí placených věřiteli, pro které pracují, a o možných rozdílech v rámci těchto provizí.
- (22) Spotřebitel může stále ještě potřebovat další pomoc při rozhodování o tom, která smlouva o úvěru z řady nabízených produktů nejlépe odpovídá jeho potřebám a finanční situaci. Věřitelé, a v případě, že je finanční transakce zprostředkována, zprostředkovatelé úvěru, by měli tuto pomoc poskytovat ve vztahu k úvěrovým produktům, které nabízejí spotřebiteli. Příslušné informace a základní charakteristiky nabízených produktů by proto měly být spotřebiteli vysvětleny individuálně tak, aby porozuměl možným dopadům těchto produktů na svou ekonomickou situaci. Členské státy by mohly stanovit, kdy a v jakém rozsahu se mají takové informace spotřebiteli poskytovat, berouce v úvahu konkrétní okolnosti, za kterých je úvěr nabízen, potřebu pomoci spotřebiteli a povahu jednotlivých úvěrových produktů.

³² Úř. věst. L 69, 10.3.2001, s. 25.

- (23) Na podporu vytvoření a fungování vnitřního trhu a zajištění vysokého stupně ochrany spotřebitele v celé Unii je nutné zajistit porovnatelnost informací týkajících se ročních procentních sazeb nákladů v rámci celé Unie. Celkové náklady úvěru pro spotřebitele by měly zahrnout veškeré náklady, které spotřebitel musí zaplatit ve vztahu ke smlouvě o úvěru s výjimkou notářských poplatků. Měly by proto zahrnovat úrok, provize, daně, poplatky pro zprostředkovatele úvěru a jakékoli jiné výlohy včetně nákladů na pojištění nebo ostatní doprovodné produkty, pokud jsou tyto povinné za účelem získání úvěru za uvedených podmínek. Jelikož roční procentní sazba nákladů může být v předmluvní fázi uvedena pouze pomocí příkladu, měl by být tento příklad reprezentativní. Proto by měl odpovídat například průměrné délce trvání a celkové částce úvěru poskytnutého pro uvažovaný druh smlouvy o úvěru. Vzhledem k náročnosti výpočtu roční procentní sazby nákladů (například pro úvěry s variabilními úrokovými sazbami nebo nestandardní amortizací), a proto, aby bylo možné zohlednit inovaci produktů, by se mohly používat technické standardy regulace, aby pozměnily nebo specifikovaly způsob výpočtu roční procentní sazby nákladů. Definice a metodika výpočtu roční procentní sazby nákladů použité v této směrnici by se měly shodovat s těmi, které jsou uvedeny ve směrnici 2008/48/ES, aby se spotřebiteli usnadnilo porozumění a srovnání. Tyto definice a metodiky se však mohou v budoucnu lišit, pokud by směrnice 2008/48/ES byla později změněna. Členské státy mají možnost zachovat nebo zavést zákazy jednostranných změn úrokové sazby věřitelem.
- (24) Posouzení bonity by mělo vzít v úvahu všechny nezbytné faktory, které by mohly ovlivnit schopnost spotřebitele po dobu trvání úvěru splácet, včetně zejména příjmu spotřebitele, pravidelných výdajů, skóre úvěru, minulé úvěrové historie, schopnosti vypořádat se se změnami úrokové sazby a jiných stávajících úvěrových závazků. Dodatečná ustanovení mohou být nezbytná k dalšímu rozpracování různých prvků, které mohou být zohledněny při posuzování bonity. Členské státy mohou vydat pokyny ke způsobu a kritériím posouzení bonity klienta, například stanovením limitů na poměry úvěr/hodnota nemovitosti nebo úvěr/příjem.
- (25) Záporné posouzení bonity by mělo věřiteli naznačit, že si klient úvěr nemůže dovolit, a v důsledku toho by věřitel neměl úvěr poskytnout. Tento záporný výsledek může mít celou řadu příčin, především vyhledávání v databázi nebo záporné skóre úvěru. Kladné posouzení bonity by nemělo být pro věřitele závazné pro poskytnutí úvěru.
- (26) Spotřebitelé by měli věřiteli nebo zprostředkovateli poskytnout veškeré dostupné odpovídající informace o své finanční situaci a individuálních okolnostech, aby usnadnili posouzení bonity. Spotřebitelé by však neměli být postiženi, pokud nejsou s to poskytnout určitou informaci nebo posouzení budoucího vývoje své situace. V situacích, kdy spotřebitelé vědomě poskytnou neúplnou nebo nepřesnou informaci, by členské státy měly být schopny určit odpovídající sankce.
- (27) Vyhledávání v úvěrové databázi je užitečný prvek při posuzování bonity. Některé členské státy vyžadují, aby věřitelé posoudili bonitu klientů na základě vyhledávání v příslušné databázi. Věřitelé by také měli nahlížet do úvěrové databáze v průběhu čerpání úvěru, aby zjistili nebo posoudili možnost nesplácení. V případě, že je tato možnost zřejmá nebo objektivně prokázána, měl by věřitel kontaktovat klienta, aby s ním probral různé varianty, jak zabránit možnému nesplácení, například nový splátkový kalendář. V každém případě by věřitel neměl zvažovat odebrání úvěru, aniž by nejdříve s klientem probral všechny možné varianty, jak se vyhnout nesplácení.

Věřitelé by před vyhledáváním v úvěrové databázi měli spotřebitele o vyhledávání informovat v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 95/46/ES ze dne 24. října 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů³³ a spotřebitelé by měli mít právo přístupu k informacím, jež jsou o nich v úvěrové databázi uchovávány, aby mohli případně opravit, vymazat nebo zablokovat osobní údaje, jež se jich týkají a jsou v této databázi zpracovávány, jsou-li tyto údaje nesprávné nebo byly-li zpracovávány protiprávně.

- (28) Aby se zabránilo narušení konkurence mezi věřiteli, mělo by být zajištěno, že všichni věřitelé (včetně úvěrových institucí nebo neúvěrových institucí poskytujících smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení) mají přístup do všech veřejných a soukromých úvěrových databází o spotřebitelích za nediskriminujících podmínek. Tyto podmínky by proto neměly omezovat přístup pouze pro úvěrové instituce. Podmínky přístupu, jako jsou náklady na přístup nebo požadavky na jakoukoli žádost o informaci na základě žádosti o úvěr, by nadále platily. Členské státy mají možnost v rámci svých jurisdikcí stanovit, zda zprostředkovatelé úvěru mohou mít rovněž přístup do těchto databází.
- (29) Je-li rozhodnutí o zamítnutí žádosti o úvěr založeno na údajích získaných vyhledáváním v databázi nebo absenci údajů tamtéž, měl by o tom věřitel spotřebitele vyrozumět a sdělit mu název použité databáze a jakékoli jiné informace požadované podle směrnice 95/46/ES, aby spotřebitel mohl vykonat své právo přístupu a případně opravit, vymazat nebo zablokovat osobní údaje, jež se ho týkají a jsou v této databázi zpracovávány. Je-li rozhodnutí o zamítnutí žádosti o úvěr založeno na automatickém rozhodnutí nebo na systematických metodách, jako jsou systémy úvěrového ohodnocení, měl by o tom věřitel spotřebitele vyrozumět, vysvětlit mu postup, který vedl k rozhodnutí, a informovat ho, jakým způsobem může spotřebitel požádat o ruční prověření rozhodnutí. Po věřiteli by však tyto informace neměly být vyžadovány, pokud by to bylo zakázáno jinými právními předpisy Unie, jako jsou právní předpisy o praní peněz nebo financování terorismu. Tyto informace by ani neměly být poskytovány, pokud by to bylo v rozporu s veřejným pořádkem nebo veřejnou bezpečností, například s předcházením trestným činům a jejich odhalováním, vyšetřováním nebo stíháním.
- (30) Tato směrnice se zabývá použitím osobních údajů v rámci posuzování bonity spotřebitele. V zájmu zajištění ochrany osobních údajů se na zpracovávání údajů prováděné v rámci uvedeného posuzování vztahuje směrnice 95/46/ES.
- (31) Aby spotřebitelé porozuměli povaze služby, měli by si být vědomi, co tvoří individuální doporučení o vhodných smlouvách o úvěru podle potřeb klienta a jeho finanční situace („poradenství“), a kdy je poskytováno a kdy nikoliv. Ti, kdo poskytují poradenství, by měli jednat ve shodě s obecnými standardy, aby bylo zajištěno, že je spotřebiteli představena řada produktů vyhovujících jeho potřebám a situaci. Tato služba by měla vycházet z přiměřené a dostatečně široké analýzy dostupných produktů na trhu a podrobného hodnocení finanční situace spotřebitele, jeho preferencí a cílů. Toto posouzení by mělo vycházet z aktuálních informací a přiměřených předpokladů o situaci spotřebitele po dobu čerpání úvěru. Členské státy mohou vyjasnit, jak by měla

³³ Úř. věst. L 281, 23.11.1995, s. 31.

být posouzena vhodnost daného produktu pro spotřebitele v rámci poskytování poradenství.

- (32) Schopnost klienta splatit svůj úvěr předčasně před vypršením své smlouvy o úvěru může hrát důležitou roli v podpoře konkurence na jednotném trhu a volného pohybu občanů EU. Avšak vnitrostátní zásady a podmínky, za kterých spotřebitelé mohou úvěr splatit, a podmínky, za jakých se může předčasné splacení uskutečnit, se výrazně liší. I přes různorodost finančních mechanismů hypoték a širí dostupných produktů je na úrovni Unie nezbytné stanovit určité standardy předčasného splacení úvěru, aby bylo zajištěno, že spotřebitelé mají možnost splnit své závazky, dříve než je uvedeno ve smlouvě o úvěru, a aby mohli snáze vybírat nejlepší produkty s ohledem na své potřeby. Členské státy by měly proto zajistit buď právními předpisy, nebo prostřednictvím smluvních ustanovení, aby spotřebitelé měli zákonné nebo smluvní právo na předčasné splacení, nicméně členské státy by měly moci definovat podmínky pro výkon tohoto práva. Tyto podmínky mohou obsahovat časová omezení spojená s výkonem práva, rozdílné zacházení v závislosti na druhu úrokové sazby, ať už fixní nebo variabilní, nebo omezení s ohledem na okolnosti, za kterých může být právo uplatněno. Členské státy mohou rovněž stanovit, že věřitel má nárok na spravedlivou a objektivně odůvodněnou kompenzaci případných nákladů přímo spojených s předčasným splacením úvěru. Pokud k předčasnému splacení dojde v době, po kterou je úroková sazba fixována, může být každopádně výkon práva na předčasné splacení podmíněn existencí zvláštního zájmu na straně spotřebitele. Zvláštní zájem může vzniknout například v případě rozvodu nebo ztráty zaměstnání. Pokud se členské státy rozhodnou stanovit takové podmínky, neměly by spotřebiteli výkon uvedeného práva nadměrně komplikovat nebo ztěžovat.
- (33) I když zprostředkovatelé úvěru hrají v Unii hlavní roli při poskytování smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, mezi vnitrostátními ustanoveními o podnikání zprostředkovatelů úvěru a dohledu nad nimi zůstávají podstatné rozdíly a tyto tvoří překážky přístupu a výkonu činností zprostředkovatelů úvěru na vnitřním trhu. Neschopnost zprostředkovatelů úvěru působit volně v celé Unii brání řádnému fungování jednotného trhu se smlouvami o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. I přes rozmanitost druhů subjektů zapojených do zprostředkování úvěru jsou na úrovni Unie nezbytné určité standardy pro zajištění vysoké úrovně profesionality a služeb.
- (34) Zprostředkovatelé úvěru by měli být registrováni u příslušného orgánu členského státu, v němž mají své bydliště, sídlo nebo ústředí, pokud dostali povolení v souladu s přísnými profesními požadavky ve vztahu ke své kvalifikaci, dobré pověsti a pojistnému krytí odpovědnosti při výkonu povolání. V zájmu zvýšení spotřebitelské důvěry ve zprostředkovatele úvěru by měly členské státy zajistit, aby zprostředkovatelé úvěru s povolením podléhali průběžnému a důkladnému dohledu příslušného orgánu svého členského státu. Tyto požadavky by se měly použít nejméně na úrovni instituce, avšak členské státy mohou vyjasnit, zda se požadavky na povolení a následnou registraci použijí na jednotlivé pracovníky zprostředkovatele úvěru.
- (35) Tato registrace a požadavky na schválení by měly zprostředkovatelům úvěru umožnit působit v ostatních členských státech v souladu se zásadami svobody usazování a poskytování služeb, pokud byl dodržen odpovídající oznamovací postup mezi příslušnými orgány. I v případech, kdy se členské státy rozhodnou registrovat všechny individuální pracovníky zprostředkovatele úvěru a vydávat pro ně povolení, by se

oznámení úmyslu poskytovat služby mělo týkat zprostředkovatele úvěru, a nikoli pracovníka.

- (36) Aby byla zajištěna rovnost podmínek mezi věřiteli a podpořena finanční stabilita, měly by členské státy do doby, než budou přijata další harmonizační opatření, zajistit, aby byla zavedena příslušná opatření pro povolení, registraci a dohled nad neúvěrovými institucemi poskytujícími smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. Z důvodů proporcionality by v této směrnici neměly být stanoveny podrobné podmínky povolení, registrace a dohledu nad věřiteli poskytujícími tyto smlouvy o úvěru, kteří nejsou úvěrovými institucemi podle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/48/ES ze dne 14. června 2006 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu³⁴; počet těchto institucí působících v současnosti v EU je omezen, stejně jako jejich podíl na trhu a počet členských států, ve kterých aktivně působí, zejména od doby finanční krize. Ze stejného důvodu by se tato směrnice neměla týkat ani zavedení jednotného „pasu“ pro tyto instituce.
- (37) Členské státy by měly stanovit sankce za porušení vnitrostátních právních předpisů přijatých na základě této směrnice a zajistit jejich uplatňování. I když je volba sankcí i nadále na členských státech, stanovené sankce by měly být účinné, přiměřené a odrazující.
- (38) Spotřebitelé by měli mít přístup k mimosoudním postupům vyřizování stížností a zjednávání nápravy v případě řešení sporů mezi poskytovateli smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a spotřebiteli stejně jako mezi zprostředkovateli úvěru a spotřebiteli vzniklých z nároků a závazků stanovených touto směrnicí.
- (39) S ohledem na vývoj na trzích s úvěrem na nemovitosti určené k bydlení nebo vývoj úvěrových produktů a s ohledem na vývoj ekonomických podmínek, jako je inflace, s cílem poskytnout další vysvětlení, jak řešit určité požadavky obsažené v této směrnici, by Komise měla být zmocněna přijímat akty v přenesené pravomoci v souladu s článkem 290 Smlouvy o fungování Evropské unie. Komise by měla být zmocněna zejména k přijímání aktů v přenesené pravomoci, aby stanovila podrobnosti týkající se profesionálních požadavků na pracovníky věřitelů a na zprostředkovatele úvěru, kritéria pro posuzování bonity spotřebitele a aby zajistila, že úvěrové produkty nejsou pro spotřebitele nevhodné, a k další harmonizaci klíčových pojmů jako je „neplnění“ registračních kritérií a podmínek zpracování údajů, které budou použity v úvěrových databázích.
- (40) S ohledem na vývoj na trzích úvěru na nemovitosti určené k bydlení včetně řady dostupných produktů by Komise měla být zmocněna přijímat akty v přenesené pravomoci v souladu s článkem 290 Smlouvy o fungování Evropské unie, aby pozměnila obsah standardních informačních bodů, které se vyskytují v reklamě, obsah a formu evropského standardizovaného informačního přehledu (ESIS), obsah informací zveřejňovaných zprostředkovateli úvěru, vzorec a předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů a kritéria, která by měla být zohledněna při posuzování bonity spotřebitele.
- (41) S ohledem na vývoj ekonomických podmínek, jako je inflace a vývoj na trzích smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení, by Komise měla být zmocněna stanovit

³⁴ Úř. věst. L 177, 30.6.2006, s. 1.

minimální peněžní částku pojištění odpovědnosti za škody při výkonu povolání nebo srovnatelnou záruku pro zprostředkovatele úvěru přijetím technických standardů regulace.

- (42) Aby bylo usnadněno přeshraniční poskytování služeb finančních zprostředkovatelů, za účelem spolupráce, výměny informací a řešení sporů mezi příslušnými orgány, by příslušnými orgány odpovědnými za povolení činnosti zprostředkovatelů úvěru a dohled nad nimi měly být ty, které vystupují pod záštitou EBA, jak je stanoveno v čl. 4 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady 1093/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví)³⁵.
- (43) Evropský parlament a Rada by měly proti aktu v přenesené pravomoci vyslovit případné námitky ve lhůtě dvou měsíců ode dne oznámení. Z podnětu Evropského parlamentu nebo Rady by mělo být možno prodloužit tuto lhůtu o jeden měsíc v případě, že se jedná o oblasti významného zájmu. Evropský parlament a Rada by rovněž měly mít možnost oznámit ostatním institucím svůj záměr nevyslovit námitky.
- (44) Účinné fungování této směrnice bude třeba přezkoumat, stejně jako pokrok při vytváření vnitřního trhu s vysokou úrovní ochrany spotřebitele v oblasti smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení. Komise by proto měla tuto směrnici přezkoumat pět let po lhůtě stanovené k jejímu provedení. Přezkum by měl mimo jiné obsáhnout analýzu vývoje trhu pro neúvěrové instituce poskytující smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a posouzení potřeby dalších opatření včetně jednotného pasu pro tyto neúvěrové instituce, šetření nezbytnosti zavádět nároky a závazky na dobu po uzavření smluv a posouzení toho, zda je rozšíření působnosti směrnice na poskytování úvěrů malým podnikům odůvodněné.
- (45) Je pravděpodobné, že činnost na úrovni jednotlivých členských států povede k nejednotným pravidlům, což může ohrozit fungování vnitřního trhu nebo vytvořit další překážky jeho fungování. Protože efektivního a konkurenčního vnitřního trhu se smlouvami o úvěru na nemovitosti určené k bydlení s vysokou úrovní ochrany spotřebitele nelze dostatečně dosáhnout na úrovni členských států a z důvodu účinnosti ho lze lépe vytvořit na úrovni Unie, může Unie přijmout opatření v souladu se zásadou subsidiarity, jak je stanoveno v článku 5 Smlouvy. V souladu se zásadou proporcionality stanovenou v uvedeném článku tato směrnice nepřekračuje rámec toho, co je nezbytné pro dosažení těchto cílů.
- (46) V souladu s bodem 34 interinstitucionální dohody o zdokonalení tvorby právních předpisů³⁶ jsou členské státy vybízeny k tomu, aby jak pro sebe, tak i v zájmu Unie sestavily vlastní tabulky, z nichž bude co nejvíce patrné srovnání této směrnice s prováděcími opatřeními, a aby tyto tabulky zveřejnily,

³⁵ Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 12.

³⁶ Úř. věst. C 321, 31.12.2003, s. 1.

PŘIJALY TUTO SMĚRNICI:

Kapitola 1

Předmět, oblast působnosti, definice a příslušné orgány

Článek 1 *Předmět*

Cílem této směrnice je stanovit rámec pro některé aspekty právních a správních předpisů členských států, který se týká spotřebitelských smluv o úvěru na nemovitosti určené k bydlení a některých aspektů požadavků na obezřetnost a dohled nad zprostředkovateli úvěru a věřiteli.

Článek 2 *Oblast působnosti*

1. Tato směrnice se vztahuje na tyto smlouvy o úvěru:
 - a) smlouvy o úvěru, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti nebo jiným srovnatelným zajištěním běžně používaným v členském státě na nemovitý majetek nebo které jsou zajištěny právem souvisejícím s nemovitým majetkem;
 - b) smlouvy o úvěru, jejichž účelem je nabytí nebo zachování vlastnických práv k pozemku nebo ke stávající nebo projektované obytné budově;
 - c) smlouvy o úvěru, jejichž účelem je renovace nemovitosti určené k bydlení, kterou určitá osoba vlastní nebo chce získat, které nejsou předmětem směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008.
2. Tato směrnice se nevztahuje na:
 - a) smlouvy o úvěru, které budou nakonec splaceny z výnosů z prodeje nemovitosti;
 - b) smlouvy o úvěru, kde úvěr nabízí zaměstnavatel svým zaměstnancům v rámci druhotné činnosti a kde smlouva o úvěru je bezúročná nebo s ročními procentními sazbami nákladů nižšími, než jsou sazby převažující na trhu a které nejsou obecně nabízeny veřejnosti.

Článek 3 *Definice*

Pro účely této směrnice se použijí tyto definice:

- a) „spotřebitelem“ se rozumí spotřebitel podle definice v čl. 3 písm. a) směrnice 2008/48/ES;

- b) „věřitelem“ se rozumí fyzická nebo právnická osoba, která v rámci své živnosti, podnikání nebo povolání poskytuje nebo slibuje poskytnout úvěr ve smyslu článku 2;
- c) „smlouvou o úvěru“ se rozumí smlouva, na jejímž základě věřitel přímo nebo prostřednictvím zprostředkovatele úvěru poskytuje nebo slibuje poskytnout spotřebiteli úvěr ve smyslu článku 2 ve formě odložené platby, půjčky nebo jiného podobného finančního ujednání;
- d) „doplňkovou službou“ se rozumí finanční služba nabízená spotřebiteli věřitelem nebo zprostředkovatelem úvěru v souvislosti se smlouvou o úvěru;
- e) „zprostředkovatelem úvěru“ se rozumí fyzická nebo právnická osoba, která nevystupuje jako věřitel a která v rámci své živnosti, podnikání nebo povolání za odměnu, která může mít peněžitou podobu anebo jakoukoli jinou dohodnutou finanční podobu:
- i) nabízí spotřebitelům smlouvy o úvěru ve smyslu článku 2,
 - ii) pomáhá spotřebitelům v souvislosti s uzavřením smluv o úvěru ve smyslu článku 2 prováděním jiných přípravných prací, než jsou činnosti uvedené v bodě i),
 - iii) uzavírá se spotřebiteli jménem věřitele smlouvy o úvěru ve smyslu článku 2.
- f) „vázaným zprostředkovatelem úvěru“ se rozumí jakýkoli zprostředkovatel úvěru, který vystupuje jménem pouze jednoho věřitele nebo jedné skupiny a na jeho/její plnou odpovědnost;
- g) „skupinou“ se pro účely této směrnice rozumí věřitelé, kteří jsou sdruženi za účelem konsolidované závěrky podle definice ve směrnici 83/349/EHS³⁷;
- h) „úvěrovou institucí“ se rozumí úvěrové instituce ve smyslu čl. 4 odst. 1 směrnice 2006/48/ES;
- i) „neúvěrovou institucí“ se rozumí jakákoli fyzická nebo právnická osoba, která v rámci své živnosti, podnikání nebo povolání poskytuje nebo slibuje poskytnout úvěr ve smyslu článku 2 a není úvěrovou institucí;
- j) „pracovníky“ se rozumí všichni zaměstnanci věřitele nebo zprostředkovatele úvěru, kteří přicházejí do styku se spotřebiteli a kteří se zabývají činnostmi, jež jsou předmětem této směrnice;
- k) „celkovými náklady úvěru pro spotřebitele“ se rozumí celkové náklady úvěru pro spotřebitele, jak je stanoveno v čl. 3 písm. g) směrnice 2008/48/ES;
- l) „celkovou částkou splatnou spotřebitelem“ se rozumí celková částka splatná spotřebitelem, jak je stanoveno v čl. 3 písm. h) směrnice 2008/48/ES;

³⁷ Úř. věst. L 193, 18.7.1993, s. 1.

- m) „roční procentní sazbou nákladů“ se rozumí celkové náklady úvěru pro spotřebitele vyjádřené jako roční procento celkové výše úvěru, případně včetně nákladů podle čl. 12 odst. 2;
- n) „výpůjční úrokovou sazbou“ se rozumí výpůjční úroková sazba v souladu s čl. 3 písm. j) směrnice 2008/48/ES;
- o) „posouzením bonity“ se rozumí hodnocení schopnosti spotřebitele dostát svým závazkům z úvěru;
- p) „trvalým nosičem“ se rozumí trvalý nosič v souladu s čl. 3 písm. m) směrnice 2008/48/ES;
- q) „domovským členským státem“ se rozumí
 - i) členský stát, v němž osoba pobývá a v němž vykonává činnost, je-li věřitel nebo zprostředkovatel úvěru fyzickou osobou,
 - ii) členský stát, v němž má osoba sídlo, nebo jestliže podle vnitrostátních předpisů nemá žádné sídlo, členský stát, v němž má ústředí, je-li věřitel nebo zprostředkovatel úvěru právnickou osobou,
- r) „hostitelským členským státem“ se rozumí členský stát, v němž má věřitel nebo zprostředkovatel úvěru pobočku nebo v němž poskytuje služby.

Článek 4 Příslušné orgány

1. Členské státy určí příslušné orgány oprávněné k tomu, aby zajistily provádění této směrnice, a zajistí, aby měly veškeré pravomoci nezbytné k výkonu jejich povinností.

Členské státy zajistí, aby příslušnými orgány určenými k zajištění provádění článků 18, 19, 20 a 21 této směrnice byly některé z příslušných orgánů stanovených v čl. 4 odst. 2 nařízení (EU) č. 1093/2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví).

Členské státy informují Komisi o určení příslušných orgánů a uvedou jakékoli rozdělení jejich povinností mezi různé příslušné orgány.

2. Existuje-li na jeho území více než jeden příslušný orgán, zajistí členský stát úzkou spolupráci těchto orgánů, aby mohly účinně plnit své úkoly.

Kapitola 2

Podmínky použitelné na věřitele a zprostředkovatele úvěru

Článek 5

Kodex chování při poskytování úvěru spotřebitelům

1. Členské státy vyžadují, aby v průběhu poskytování a zprostředkování úvěru nebo poradenství o něm, případně doplňkových služeb spotřebitelům, věřitel nebo zprostředkovatel úvěru jednal čestně, přiměřeně a profesionálně v nejlepším zájmu spotřebitele.
2. Členské státy zajistí, aby způsob, jakým věřitelé odměňují své pracovníky a příslušné zprostředkovatele úvěru, a způsob, jakým zprostředkovatelé úvěru odměňují své pracovníky, nebránil dodržení závazku jednat v nejlepším zájmu spotřebitele, jak je stanoveno v odstavci 1.

Článek 6

Minimální požadavky na odbornou způsobilost

1. Domovské členské státy zajistí, aby
 - a) pracovníci věřitelů a zprostředkovatelů úvěru měli příslušnou úroveň znalostí a odborné způsobilosti v oblasti nabízení nebo poskytování smluv o úvěru ve smyslu článku 2 nebo v oblasti zprostředkování úvěrů, jak je stanoveno v čl. 3 písm. e). Tam, kde uzavření smlouvy o úvěru zahrnuje i související doplňkovou službu, zvláště investiční nebo pojistné služby, musí mít pracovníci rovněž příslušné znalosti a odbornou způsobilost v oblasti uvedené doplňkové služby, aby vyhověli požadavkům stanoveným v článku 19 směrnice 2004/39/ES a článku 4 směrnice 2002/92/ES;
 - b) fyzické osoby podléhající řízení věřitelů nebo zprostředkovatelů úvěru, které jsou odpovědné za zprostředkování, poradenství nebo schvalování smlouvy o úvěru nebo se jej účastní, měly příslušné znalosti a odbornou způsobilost v oblasti smluv o úvěru;
 - c) věřitelé a zprostředkovatelé úvěru byli sledováni s cílem posoudit, zda požadavky uvedené v odst. 1 písm. a) a b) jsou trvale plněny.
2. Domovské členské státy zajistí, aby příslušná úroveň znalostí a odborné způsobilosti vycházela z uznávaných kvalifikací nebo praxe.
3. Domovské členské státy zveřejní kritéria, která stanovily pro pracovníky zprostředkovatelů úvěru nebo pracovníky věřitelů, aby splňovali požadavky na svou odbornou způsobilost. Tato kritéria obsahují seznam všech uznávaných kvalifikací.
4. Komisi se udělují přenesené pravomoci v souladu s článkem 26 a v souladu s podmínkami uvedenými v článku 27 a 28, aby specifikovala požadavky stanovené v odstavci 1 a 2 tohoto článku a zvláště nezbytné požadavky na příslušné znalosti a odbornou způsobilost.

Kapitola 3

Informace a postupy

předcházející uzavření smlouvy o úvěru

Článek 7

Obecná ustanovení použitelná na reklamu a marketing

Členské státy vyžadují, aby jakákoli reklamní a marketingová komunikace týkající se smluv o úvěru podle článku 2 byla přiměřená, jasná a nezavádějící ve smyslu článku 6 a 7 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu³⁸. Zejména jsou zakázána znění, která mohou u spotřebitele vyvolat falešná očekávání ohledně dostupnosti nebo nákladů úvěru.

Článek 8

Standardní informace uváděné v reklamě

1. Členské státy zajistí, aby jakákoli reklama týkající se smluv o úvěru ve smyslu článku 2, jež uvádí úrokovou sazbu nebo jakékoli údaje o nákladech úvěru pro spotřebitele, uváděla standardní informace v souladu s tímto článkem.
2. Standardní informace musí pomocí reprezentativního příkladu jasně, výstižně a zřetelně specifikovat následující údaje:
 - a) totožnost věřitele nebo případně zprostředkovatele úvěru;
 - b) že inzerovaným produktem je smlouva o úvěru a případně že je zajištěna buď zástavním právem k nemovitosti nebo jiným srovnatelným zajištěním běžně používaným v členském státě na nemovitosti určené k bydlení, nebo právem souvisejícím s nemovitostí určenou k bydlení;
 - c) výpůjční úrokovou sazbu, přičemž se uvede, zda je fixní, variabilní nebo obojí, spolu s údaji o veškerých poplatcích zahrnutých v celkových nákladech úvěru pro spotřebitele;
 - d) celkovou výši úvěru;
 - e) roční procentní sazbu nákladů;
 - f) dobu trvání smlouvy o úvěru;
 - g) výši splátek;
 - h) celkovou částku splatnou spotřebitelem;
 - i) případně varování týkající se rizika ztráty nemovitého majetku v případě nedodržení závazků spojených se smlouvou o úvěru, pokud je úvěr zajištěn

³⁸ Úř. věst. L 149, 11.6.2005, s. 22.

buď zástavním právem k nemovitosti nebo jiným srovnatelným zajištěním běžně používaným v členském státě na nemovitosti určené k bydlení, nebo právem souvisejícím s nemovitostí určenou k bydlení.

Standardní informace musí být snadno čitelné nebo jasně slyšitelné, podle toho jaké médium je k reklamě a marketingu užito.

3. Je-li uzavření smlouvy o doplňkové službě související se smlouvou o úvěru, zejména pojištění, povinné pro získání úvěru nebo pro jeho získání za nabízených podmínek a náklady na tuto službu nelze určit předem, musí být jasně, výstižně a zřetelně uvedena rovněž povinnost uzavřít smlouvu o této službě spolu s roční procentní sazbou nákladů.
4. Komisi se udělují přenesené pravomoci v souladu s článkem 26 a v souladu s podmínkami uvedenými v článku 27 a 28, aby dále specifikovala seznam standardních informačních bodů obsažených v reklamě.

Komise při přijímání těchto aktů v přenesené pravomoci zejména mění, pokud je to nezbytné, seznam standardních informačních bodů uvedených v odst. 2 písm. a) až i) tohoto článku.

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

Článek 9 *Předsmluvní informace*

1. Členské státy zajistí, aby všeobecné informace o smlouvách o úvěru byly věřitelem, případně zprostředkovatelem úvěru stále zpřístupněny na trvalém nosiči nebo v elektronické podobě.

Všeobecné informace musí mít alespoň následující obsah:

- a) totožnost a adresu věřitele a případně totožnost a adresu zúčastněného zprostředkovatele úvěru;
- b) možné účely použití úvěru;
- c) formy záruky;
- d) dobu trvání smlouvy o úvěru;
- e) popis dostupných druhů úvěrů se stručným popisem charakteristik produktů s fixní nebo variabilní sazbou včetně s tím spojených dopadů na spotřebitele;
- f) označení měny nebo měn, ve kterých jsou úvěry dostupné, včetně vysvětlení dopadů na spotřebitele tam, kde je úvěr vyjádřen v cizí měně;
- g) orientační příklad celkových nákladů úvěru pro spotřebitele a roční procentní sazbu nákladů;
- h) různé dostupné možnosti splácení úvěru věřiteli (včetně počtu, četnosti a výše pravidelných splátek);

- i) zda existuje možnost předčasného splacení a případně popis podmínek spojených s předčasným splacením;
- j) zda je nezbytné ocenění nemovitosti a případně kdo by jej měl provést;
- k) podrobnosti, jak získat informace o daňové úlevě na úrok spojený se smlouvou o úvěru nebo o ostatních veřejných podporách.

2. Členské státy zajistí, aby věřitel a případně zprostředkovatel úvěru neprodleně poté, co spotřebitel dodal nezbytné informace o svých potřebách, finanční situaci a preferencích v souladu s článkem 14, poskytl spotřebiteli individuální informace nutné k porovnání dostupných úvěrů na trhu, posouzení jejich dopadů a přijetí informovaného rozhodnutí, zda uzavřít smlouvu o úvěru. Tyto informace se poskytují na papíře nebo na jiném trvalém nosiči prostřednictvím evropského standardizovaného informačního přehledu („ESIS“) uvedeného v příloze II.

Členské státy zajistí, že pokud je spotřebiteli předkládána nabídka závazná pro věřitele, musí být doplněna o ESIS. Za takových okolností členské státy zajistí, že smlouva o úvěru nemůže být uzavřena, dokud neměl spotřebitel dostatek času porovnat nabídky, posoudit jejich dopady a přijmout informované rozhodnutí, zda nabídku přijme, bez ohledu na způsob uzavření smlouvy.

Má se za to, že věřitel a případně zprostředkovatel úvěru splnil požadavky na poskytnutí informací spotřebiteli před uzavřením smlouvy na dálku ve smyslu článku 3 směrnice 2002/65/ES, pokud poskytl ESIS.

Jakékoli další informace, které věřitel nebo případně zprostředkovatel úvěru může poskytnout spotřebiteli, se poskytují v samostatném dokumentu, který lze připojit k ESIS.

3. Komisi se udělují přenesené pravomoci v souladu s článkem 26 a v souladu s podmínkami uvedenými v článku 27 a 28, aby změnila standardní informační body stanovené v odstavci 1 tohoto článku a obsah a formát ESIS uvedený v příloze II.

Tyto akty v přenesené pravomoci, pokud je to nezbytné, zejména:

- a) pozměňují seznam standardních informačních bodů uvedený v odstavci 1 tohoto článku;
- b) zrušují kterýkoli z informačních bodů stanovených v příloze II;
- c) doplňují seznam informačních bodů stanovený v příloze II;
- d) pozměňují podobu obsahu ESIS stanovenou v příloze II;
- e) rozpracovávají pokyny k vyplnění ESIS, jak je stanoveno v příloze II.

4. V případě hlasové telefonní komunikace podle čl. 3 odst. 3 směrnice 2002/65/ES musí popis hlavních charakteristik finanční služby, který má být poskytnut v souladu s druhou odrážkou čl. 3 odst. 3 písm. b) uvedené směrnice, obsahovat nejméně body uvedené v části A, oddílech 2, 3, 4 a 5 přílohy II.

5. Členské státy zajistí, aby věřitel nebo zprostředkovatel úvěru zdarma poskytl spotřebiteli kopii návrhu smlouvy o úvěru na jeho žádost. Toto ustanovení se nepoužije v případech, kdy věřitel není v okamžiku žádosti ochoten přistoupit k uzavření smlouvy o úvěru se spotřebitelem.

Článek 10

Informační požadavky týkající se zprostředkovatelů úvěru

1. Před provedením jakékoli ze služeb uvedených v čl. 3 písm. e) poskytne zprostředkovatel úvěru spotřebiteli alespoň následující informace:
 - a) totožnost a adresu zprostředkovatele úvěru;
 - b) rejstřík, v němž je zapsán, a prostředky pro ověření, že je registrován;
 - c) pokud vystupuje jako vázaný zprostředkovatel úvěru, informuje o této skutečnosti a na žádost spotřebitele uvede jména věřitele/věřitelů, pro které pracuje;
 - d) zda u daného věřitele drží přímo nebo nepřímo více než 10 % hlasovacích práv nebo základního kapitálu;
 - e) zda daný věřitel nebo mateřský podnik daného věřitele u daného zprostředkovatele úvěru drží přímo nebo nepřímo více než 10 % hlasovacích práv nebo základního kapitálu;
 - f) případný poplatek splatný spotřebitelem zprostředkovateli úvěru za jeho služby;
 - g) postupy umožňující spotřebitelům a ostatním zainteresovaným stranám stěžovat si na zprostředkovatele úvěru a případně postupy pro mimosoudní vyřizování stížností a zjednávání nápravy;
 - h) v případě nevázaných zprostředkovatelů úvěru o existenci případných provizí splatných věřitelem zprostředkovateli úvěru za jeho služby.
2. Zprostředkovatelé úvěru, kteří nejsou vázáni, na žádost spotřebitele informují o různé výši provize splatné různými věřiteli poskytujícími smlouvy o úvěru, které jsou spotřebiteli nabízeny. Spotřebitel musí být informován o tom, že má právo vyžádat si tyto informace.
3. Komisi se udělují přenesené pravomoci v souladu s článkem 26 a v souladu s podmínkami uvedenými v článku 27 a 28, aby aktualizovala seznam informačních bodů o zprostředkovatelích úvěru, který má být poskytnut spotřebiteli, jak je stanoveno v odstavci 1 tohoto článku.

Komise zejména při přijímání těchto aktů v přenesené pravomoci pozměňuje, pokud je to nezbytné, informační body uvedené v odstavci 1 tohoto článku.

4. Aby byly zajištěny jednotné podmínky použití odstavce 1 tohoto článku, udělují se Komisi pravomoci, aby určila, kde je to nezbytné, standardizovaný formát a podobu informačních bodů stanovených v odstavci 1 tohoto článku.

Článek 11 *Odpovídající vysvětlení*

Členské státy zajistí, aby věřitelé a případně zprostředkovatelé úvěru poskytli spotřebiteli odpovídající vysvětlení o navrhované smlouvě/smlouvách o úvěru a jakékoli doplňkové službě/službách, aby byl spotřebitel v pozici, jež mu umožní posoudit, zda navrhované smlouvy o úvěru vyhovují jeho potřebám a finanční situaci. Odpovídající vysvětlení musí obsahovat individuální informace o charakteristikách nabízených úvěrů, aniž by však zformulovalo jakékoli doporučení. Věřitelé a případně zprostředkovatelé úvěru musí přesně posoudit úroveň znalostí a zkušeností s úvěrem u spotřebitele jakýmkoli způsobem nezbytným k tomu, aby věřitel nebo zprostředkovatel úvěru stanovil úroveň vysvětlení pro spotřebitele a toto vysvětlení mu přizpůsobil.

Tato odpovídající vysvětlení musí obsahovat objasnění informací a pojmů uvedených v předmluvních informacích, které jsou poskytovány v souladu s články 9 a 10, a důsledků, jaké uzavření smlouvy může pro spotřebitele mít, včetně případů nesplácení ze strany spotřebitele.

Kapitola 4 **Roční procentní sazba nákladů**

Článek 12 *Výpočet roční procentní sazby nákladů*

1. Roční procentní sazba nákladů, která se na ročním základě rovná současné hodnotě všech budoucích nebo stávajících závazků (čerpání, splátek a poplatků) dohodnutých mezi věřitelem a spotřebitelem, se vypočítá v souladu s matematickým vzorcem stanoveným v příloze I.
2. Celkové náklady úvěru pro spotřebitele pro účely výpočtu roční procentní sazby nákladů musí být stanoveny s vyloučením jakýchkoli nákladů placených spotřebitelem v případě neplnění jakýchkoli jeho závazků uvedených ve smlouvě.

Pokud je pro získání úvěru povinné otevření účtu, zahrnou se náklady na vedení tohoto účtu, náklady na používání platebních prostředků pro platební operace a čerpání na tomto účtu a další náklady spojené s platebními operacemi do celkových nákladů úvěru pro spotřebitele, s výjimkou případů, kdy byly náklady jasně a samostatně uvedeny ve smlouvě o úvěru nebo v jiné smlouvě uzavřené se spotřebitelem.

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

4. V případě smluv o úvěru obsahujících ustanovení umožňující odchylky od výpůjční úrokové sazby a případně poplatků, které jsou zahrnuty do roční procentní sazby nákladů, avšak nelze je číselně vyjádřit v době výpočtu, se roční procentní sazba nákladů počítá s využitím předpokladu, že se výpůjční úroková sazba a další poplatky započítají ve výši stanovené při podpisu smlouvy o úvěru.
5. Komisi se udělují přenesené pravomoci, aby pozměnila v souladu s článkem 26 a v souladu s podmínkami článků 27 a 28 vzorec a předpoklady použité k výpočtu roční procentní sazby nákladů stanovené v příloze I.

Při přijímání těchto aktů v přenesené pravomoci Komise tam, kde je to nezbytné, pozmění vzorec nebo předpoklady stanovené v příloze I, zvláště pokud předpoklady stanovené v tomto článku a v příloze I nepostačují k výpočtu roční procentní sazby nákladů jednotným způsobem nebo již nevyhovují obchodní situaci na trhu.

Článek 13

Informace o výpůjční úrokové sazbě

1. Členské státy zajistí, aby věřitel informoval spotřebitele o jakékoli změně výpůjční úrokové sazby na papíře nebo na jiném trvalém nosiči před jejím vstupem v platnost. Informace zahrnují výši splátek po vstupu nové výpůjční úrokové sazby v platnost a v případech, kdy dochází ke změně počtu a četnosti splátek, i tyto údaje.
2. Smluvní strany se však ve smlouvě o úvěru mohou dohodnout, že informace uvedené v odstavci 1 mají být poskytovány spotřebiteli pravidelně v případech, kdy je změna výpůjční úrokové sazby přímo spojena se změnou referenční sazby, nová referenční sazba je vhodným způsobem zveřejněna a informace o nové referenční sazbě jsou rovněž zpřístupněny v prostorách věřitele.

Kapitola 5 Posouzení bonity

Článek 14

Povinnost posoudit bonitu spotřebitele

1. Členské státy zajistí, aby před uzavřením smlouvy o úvěru věřitel provedl důkladné posouzení bonity spotřebitele na základě kritérií zahrnujících příjem, úspory, dluhy a ostatní finanční závazky spotřebitele. Posouzení se provede na základě nezbytných informací získaných věřitelem nebo případně zprostředkovatelem úvěru od klienta a z příslušných interních nebo externích zdrojů a musí být v souladu s požadavky na nezbytnost a proporcionalitu uvedenými v článku 6 směrnice 95/46/ES. Členské státy zajistí, aby věřitelé vytvořily vhodné postupy k posouzení bonity spotřebitele. Tyto postupy se v pravidelných intervalech přezkoumávají a uchovávají se aktualizované záznamy těchto postupů.
2. Členské státy zajistí následující:
 - a) Pokud posouzení bonity spotřebitele vyústí v negativní výsledek ohledně jeho schopnosti splácet úvěr po dobu trvání smlouvy o úvěru, věřitel úvěr zamítne.

- b) Pokud je žádost o úvěr zamítnuta, věřitel okamžitě a bezplatně informuje spotřebitele o důvodech zamítnutí.
 - c) Věřitel spotřebitele předem informuje v souladu s článkem 10 směrnice 95/46/ES o tom, že bude vyhledávat v databázi.
 - d) Pokud je žádost o úvěr zamítnuta na základě údajů obsažených v databázi, ve které se vyhledávalo, nebo z důvodu jejich absence, věřitel informuje spotřebitele okamžitě a bezplatně o názvu databáze, která byla využita, o jejím správci a o právu spotřebitele na přístup, a pokud je to nezbytné, o jeho právu opravit své údaje v databázi.
 - e) Aniž je dotčeno obecné právo na přístup uvedené v článku 12 směrnice 95/46/ES, pokud je žádost zamítnuta na základě automatického rozhodnutí nebo rozhodnutí, které je založeno na metodách, jako je automatické skóre úvěru, věřitel informuje spotřebitele okamžitě a bezplatně a vysvětlí spotřebiteli postup automatického rozhodnutí.
 - f) Spotřebitel má možnost požádat o ruční prověření rozhodnutí.
3. Členské státy zajistí, že pokud strany zvažují navýšení celkové částky úvěru spotřebiteli po uzavření smlouvy o úvěru, potom finanční informace, které má věřitel k dispozici o spotřebiteli, musí být aktualizovány, a posouzení bonity spotřebitele musí být opětovně provedeno, dříve než je celková částka úvěru jakkoli významně navýšena.
4. Členské státy zajistí, aby v rámci posuzování bonity spotřebitele věřitelé a zprostředkovatelé úvěru získali nezbytné informace o osobní a finanční situaci spotřebitele, jeho preferencích a cílech, a zvažili dostatečně velký počet smluv o úvěru ze své škály produktů, aby určili produkty, které pro spotřebitele nejsou nevhodné vzhledem k jeho potřebám, finanční situaci a osobním okolnostem. Tyto úvahy musí vycházet z informací, které jsou aktuálně platné v daném okamžiku, a přiměřených předpokladů ohledně situace spotřebitele po dobu trvání navrhované smlouvy o úvěru.
5. Komisi se udělují přenesené pravomoci v souladu s článkem 26 a v souladu s podmínkami uvedenými v článku 27 a 28, aby specifikovala a změnila kritéria zvažovaná při posuzování bonity, jak je stanoveno v odstavci 1 tohoto článku a při zajišťování toho, že úvěrové produkty nejsou pro spotřebitele nevhodné, jak je stanoveno v odstavci 4 tohoto článku.

Článek 15

Oznamovací povinnost na straně spotřebitele

1. Členské státy zajistí, aby spotřebitelé v souvislosti s postupem žádosti o úvěr poskytli věřiteli a případně zprostředkovateli úvěru úplné a správné informace o své finanční situaci a osobních okolnostech. Tyto informace by měly být doplněny, pokud je to nezbytné, listinnými důkazy z nezávisle ověřitelných zdrojů.
2. Co se týče informací, které mají být poskytnuty spotřebitelem proto, aby věřitel mohl provést celkové posouzení bonity spotřebitele a rozhodnout o poskytnutí nebo

zamítnutí úvěru, členské státy zajistí, aby věřitelé v předmluvní fázi jasně uvedli informace včetně nezávisle ověřitelných důkazů, pokud je to nezbytné, které spotřebitel musí předložit. Členské státy rovněž zajistí, aby věřitelé uvedli přesnou lhůtu, ve které spotřebitelé musí tyto informace poskytnout.

Členské státy zajistí, aby v případech, kdy se spotřebitel rozhodne neposkytnout informace nezbytné pro posouzení jeho bonity, věřitel nebo zprostředkovatel úvěru varoval spotřebitele, že nemůže provést posouzení bonity, a proto úvěr nemůže být poskytnut. Toto upozornění lze poskytnout ve standardizované formě.

3. Tímto článkem není dotčeno použití směrnice Evropského parlamentu a Rady 95/46/ES ze dne 24. října 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a zvláště článek 6 uvedené směrnice.

Kapitola 6

Přístup k databázím

Článek 16

Přístup k databázím

1. Každý členský stát zajistí pro všechny věřitele nediskriminační přístup k databázím používaným v daném členském státě za účelem posouzení bonity spotřebitelů a kontroly plnění jejich úvěrových závazků po dobu trvání smlouvy o úvěru. Jedná se o databáze spravované soukromými úvěrovými kanceláři nebo agenturami, jež referují o úvěrech, a veřejné úvěrové registry.
2. Komisi se udělují přenesené pravomoci v souladu s článkem 26 a v souladu s podmínkami uvedenými v článcích 26 a 27, aby stanovila jednotná kritéria úvěrové registrace a podmínky zpracování dat, které se použijí na databáze uvedené v odstavci 1 tohoto článku.

Tyto akty v přenesené pravomoci stanoví zejména prahy registrace, které se použijí na tyto databáze, a uvádějí dohodnuté definice klíčových pojmů používaných v těchto databázích.

3. Informace obsažené v databázích se poskytují, není-li to zakázáno jinými právními předpisy Unie nebo není-li to v rozporu s veřejným pořádkem nebo veřejnou bezpečností.
4. Tímto článkem není dotčeno použití směrnice Evropského parlamentu a Rady 95/46/ES ze dne 24. října 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů.

Kapitola 7 Poradenství

Článek 17 Standardy poradenství

1. Pro účely této směrnice „poradenství“ představuje službu oddělenou od poskytnutí úvěru. Tato služba může být uváděna na trh jako poradenství, pouze pokud je spotřebiteli zřejmá odměna osoby poskytující tuto službu.
2. Členské státy zajistí, aby věřitel nebo zprostředkovatel úvěru informoval spotřebitele v rámci dané transakce, zda je či není poradenství poskytováno nebo zda bude poskytnuto. To lze učinit dodatečnými předmluvními informacemi. Pokud je poradenství spotřebitelům poskytováno, členské státy kromě požadavků uvedených v člancích 5 a 6 zajistí, aby věřitelé a zprostředkovatelé úvěru:
 - a) zvážili dostatečně velký počet smluv o úvěru dostupných na trhu tak, aby mohli doporučit nejvhodnější smlouvy o úvěru s ohledem na potřeby, finanční situaci a osobní okolnosti spotřebitele;
 - b) získali nezbytné informace o osobní a finanční situaci spotřebitele, jeho preferencích a cílech, aby mu doporučili vhodné smlouvy o úvěru. Toto posouzení musí vycházet z informací, které jsou aktuálně platné v daném okamžiku, a přiměřených předpokladů ohledně situace spotřebitele po dobu trvání navrhované smlouvy o úvěru.

Kapitola 8 Předčasné splacení

Článek 18 Předčasné splacení

1. Členské státy zajistí, aby měl spotřebitel zákonné nebo smluvní právo splnit své závazky vyplývající ze smlouvy o úvěru před vypršením uvedené smlouvy. V těchto případech má nárok na snížení celkových nákladů úvěru, jež sestává z úroku a nákladů za zbývající dobu platnosti smlouvy.
2. Členské státy mohou stanovit, že výkon práva uvedeného v odstavci 1 podléhá určitým podmínkám. Tyto podmínky mohou obsahovat časová omezení spojená s výkonem práva, rozdílné zacházení v závislosti na druhu výpůjční úrokové sazby nebo omezení s ohledem na okolnosti, za kterých může být právo uplatněno. Členské státy mohou rovněž stanovit, že věřitel má nárok na spravedlivou a objektivně odůvodněnou kompenzaci případných nákladů přímo spojených s předčasným splacením úvěru. Pokud k předčasnému splacení dojde v době, po kterou je výpůjční úroková sazba fixována, může být každopádně výkon uvedeného práva podmíněn existencí zvláštního zájmu na straně spotřebitele.

Pokud se členský stát rozhodne stanovit tyto podmínky, nesmějí spotřebiteli nadměrně komplikovat nebo ztěžovat výkon práva uvedeného v odstavci 1.

Kapitola 9

Požadavky na obezřetnost a dohled

Článek 19

Povolení pro zprostředkovatele úvěru a dohled nad nimi

1. Zprostředkovatelé úvěru musí mít řádné povolení pro výkon činností stanovených v čl. 3 písm. e) od příslušného orgánu svého domovského členského státu definovaného v článku 4. Toto povolení musí být uděleno na základě požadavků stanovených v domovském členském státě zprostředkovatele úvěru a musí zahrnovat splnění profesionálních požadavků uvedených v článku 20.
2. Domovské členské státy zajistí, aby oprávnění zprostředkovatelé úvěru trvale splňovali podmínky prvotního povolení.
3. Domovské členské státy zajistí, aby povolení bylo zprostředkovatelům úvěru odebráno, jestliže:
 - a) zprostředkovatel úvěru přestal splňovat požadavky, na jejichž základě bylo povolení vydáno;
 - b) zprostředkovatel úvěru získal povolení na základě nepravdivých prohlášení nebo pomocí jakýchkoli jiných nedovolených prostředků.
4. Členské státy zajistí, aby probíhající činnosti oprávněných zprostředkovatelů úvěru podléhaly dohledu jejich domovského příslušného orgánu uvedeného v článku 4.

Článek 20

Registrace zprostředkovatelů úvěru

1. Členské státy zajistí vytvoření a trvalou aktualizaci registru oprávněných zprostředkovatelů úvěru.
2. Členské státy zajistí, aby všichni oprávnění zprostředkovatelé úvěru, ať už jako fyzické nebo právnické osoby, byli registrováni u příslušného orgánu uvedeného v článku 4 ve svém domovském členském státě.

Co se týče právnických osob, registr uvedený v odstavci 1 musí uvádět jména osob ve vedení, které odpovídají za zprostředkování. Členské státy mohou rovněž vyžadovat registraci všech fyzických osob, které v podniku, který vykonává činnost zprostředkování úvěrů, přicházejí do styku s klienty.

Registr uvádí členský stát/členské státy, kde má zprostředkovatel v úmyslu podnikat podle pravidel svobody usazování nebo svobody poskytování služeb a informoval o tom příslušný orgán svého domovského členského státu.

3. Členské státy zajistí, aby zprostředkovatelé úvěru, kterým bylo odebráno povolení, byli z registru neprodleně vymazáni.
4. Členské státy zajistí, aby bylo zřízeno jediné informační místo umožňující rychlý a snadný veřejný přístup k informacím ve vnitrostátním registru, který se sestavuje elektronicky a neustále se aktualizuje. Toto informační místo rovněž poskytuje identifikační informace příslušným orgánům každého členského státu uvedeným v článku 4.

Článek 21

Požadavky na odbornou způsobilost použitelné na zprostředkovatele úvěru

1. Kromě požadavků stanovených v článku 6 se na všechny zprostředkovatele úvěru trvale použijí tato ustanovení:
 - a) Zprostředkovatelé úvěru musí být bezúhonní. Minimálně nesmí mít záznam v trestním rejstříku nebo jiném vnitrostátním ekvivalentu, pokud jde o závažné majetkové trestné činy nebo činy související s činností ve finanční oblasti, a nesměli se v minulosti dostat do úpadku, ledaže byli rehabilitováni v souladu s vnitrostátními právními předpisy.
 - b) Zprostředkovatelé úvěru musí mít pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v souvislosti s výkonem povolání na územích, kde nabízejí služby, nebo jinou srovnatelnou záruku odpovědnosti z porušení povinné péče při výkonu povolání, pokud toto pojištění nebo srovnatelnou záruku již neposkytuje věřitel nebo jiný podnik, jehož jménem zprostředkovatel úvěru vystupuje nebo je oprávněn vystupovat, nebo pokud tento podnik na sebe nepřevzal plnou odpovědnost za činy zprostředkovatele.
2. Členské státy zajistí, aby kritéria, která stanovily pro zprostředkovatele úvěru nebo pracovníky věřitele ke splnění požadavků na jejich odbornou způsobilost, byla zveřejněna.
3. Komisi se udělují přenesené pravomoci přijmout, a pokud je to nezbytné, pozměnit technické standardy regulace, aby stanovila minimální peněžní částku pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v souvislosti s výkonem povolání nebo srovnatelnou záruku uvedenou v odst. 1 písm. b).

Technické standardy regulace uvedené v prvním pododstavci se přijímají v souladu s články 10 až 14 nařízení (EU) č. 1093/2010.

EBA vypracuje návrhy technických standardů regulace, aby stanovila minimální peněžní částku pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v souvislosti s výkonem povolání nebo srovnatelnou záruku uvedenou v odst. 1 písm. b) a předloží je Komisi [do 6 měsíců od přijetí návrhu]. EBA přezkoumá, a pokud to bude nezbytné, vypracuje návrhy technických standardů regulace pozměňující minimální peněžní částku pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v souvislosti s výkonem povolání nebo srovnatelnou záruku uvedenou v odst. 1 písm. b) a předloží je Komisi poprvé [4 roky po vstupu této směrnice v platnost] a následně každé dva roky.

Článek 22

Svoboda usazování zprostředkovatelů úvěru a svoboda poskytování služeb v oblasti zprostředkování úvěru v ostatních členských státech

1. Povolení zprostředkovatelů úvěru vydané jejich domovským členským státem platí pro celé území Unie, aniž by se vyžadovalo další povolení příslušných orgánů hostitelského členského státu/členských států.
2. Každý zprostředkovatel úvěru, který má v úmyslu poprvé vykonávat činnost v jednom nebo více členských státech v rámci svobody poskytování služeb nebo svobody usazování, informuje příslušné orgány svého domovského členského státu.

Do jednoho měsíce po takovém oznámení tyto příslušné orgány sdělí příslušným orgánům dotčeného hostitelského členského státu/členských států úmysl zprostředkovatele úvěru a současně o tomto oznámení vyrozumí dotyčného zprostředkovatele úvěru.

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

3. V případech, kdy je povolení zprostředkovatelům úvěru domovským členským státem odňato, tento musí neprodleně a nejpozději do jednoho měsíce o tomto odnětí jakýmkoli vhodným způsobem uvědomit hostitelský členský stát/ členské státy.

Příslušné orgány různých členských států vzájemně spolupracují, kdykoli je to nezbytné pro účely plnění jejich úkolů podle této směrnice, a využívají své pravomoci stanovené v této směrnici nebo ve vnitrostátním právu. Každý příslušný orgán poskytuje pomoc příslušným orgánům ostatních členských států. Zejména si vyměňují informace a spolupracují při šetření nebo činnostech dohledu.

Příslušné úřady mohou uvědomit EBA o případech, kdy byla žádost o spolupráci, zejména ohledně výměny informací, odmítnuta nebo jí nebylo vyhověno v přiměřené lhůtě, a žádat její pomoc v souladu s článkem 19 nařízení (EU) č. 1093/2010. V takových případech může EBA postupovat v souladu s pravomocemi, které jí byly svěřeny uvedeným článkem.

4. Pokud má hostitelský členský stát jasné a prokazatelné důvody se domnívat, že zprostředkovatel úvěru působící na jeho území v rámci svobody poskytování služeb nebo prostřednictvím pobočky porušuje závazky stanovené touto směrnicí, musí své závěry oznámit příslušnému orgánu domovského členského státu, který přijme odpovídající opatření. V případech, kdy navzdory opatřením přijatým příslušným orgánem domovského členského státu zprostředkovatel úvěru nadále vystupuje způsobem, který jasně poškozuje zájmy spotřebitelů hostitelského členského státu nebo řádné fungování trhů, použije se následující:
 - a) Příslušný orgán hostitelského členského státu poté, co informoval příslušný orgán domovského členského státu, přijme všechna potřebná odpovídající opatření k ochraně spotřebitelů a řádného fungování trhů včetně toho, že zabrání zprostředkovatelům úvěru poškozujícím zájmy spotřebitelů nebo řádné fungování trhů započít jakékoli další transakce na svém území. Komise je o těchto opatřeních neprodleně informována.

- b) Vedle toho může příslušný orgán hostitelského členského státu postoupit záležitost EBA a požádat ji o pomoc v souladu s článkem 19 nařízení (EU) č. 1093/2010. V takovém případě může EBA postupovat v souladu s pravomocemi, které jí byly uvedeným článkem svěřeny.

Článek 23

Povolení a registrace neúvěrových institucí a dohled nad nimi

Členské státy zajistí, aby neúvěrové instituce uvedené v čl. 3 písm. i) podléhaly odpovídající úpravě vztahující se na povolení, registraci a dohled příslušného orgánu podle článku 4.

Kapitola 10

Závěrečná ustanovení

Článek 24

Sankce

1. Aniž jsou dotčeny postupy pro odnětí povolení nebo právo členských států ukládat trestní sankce, zajistí členské státy v souladu se svým vnitrostátním právem, aby mohla být přijata odpovídající správní opatření nebo aby mohly být ukládány správní sankce vůči osobám odpovědným za neplnění předpisů přijatých k provedení této směrnice. Členské státy zajistí, aby tato opatření byla účinná, přiměřená a odrazující.

Členské státy stanoví sankce v těch konkrétních případech, kdy spotřebitelé vědomě poskytli neúplné nebo nesprávné informace, aby získali kladné posouzení bonity v případě, že by úplné a správné informace vedly k zápornému posouzení bonity, a následně nejsou schopni plnit podmínky smlouvy, a přijmou všechna nezbytná opatření, aby zajistily, že jsou prováděna.

2. Členské státy zajistí, aby příslušný orgán zveřejnil jakékoli opatření nebo jakoukoli sankci, které budou uloženy za porušení předpisů přijatých k provedení této směrnice, ledaže by toto zveřejnění vážně ohrozilo finanční trhy nebo způsobilo nepřiměřenou škodu dotčeným stranám.

Článek 25

Mechanismy řešení sporů

1. Členské státy zajistí zřízení odpovídajících a účinných postupů vyřizování stížností a zjednávání nápravy v rámci mimosoudního řešení sporů týkajících se práv a povinností stanovených touto směrnicí mezi věřiteli a spotřebiteli a mezi zprostředkovateli úvěru a spotřebiteli, přičemž tam, kde je to vhodné, se využijí stávající subjekty. Členské státy dále zajistí, aby všichni věřitelé a zprostředkovatelé úvěru podléhali jednomu nebo více těmto subjektům, které provádějí tyto postupy vyřizování stížností a zjednávání nápravy.
2. Členské státy zajistí, že tyto orgány aktivně spolupracují při urovnávání přeshraničních sporů.

Článek 26
Výkon přenesené pravomoci

1. Pravomoci přijímat akty v přenesené pravomoci uvedené v čl. 6 odst. 4, čl. 8 odst. 4, čl. 9 odst. 3, čl. 10 odst. 3, čl. 14 odst. 5 a čl. 16 odst. 2 se Komisi udělují na dobu neurčitou po vstupu této směrnice v platnost.
2. Přijetí aktu v přenesené pravomoci Komise neprodleně oznámí současně Evropskému parlamentu a Radě.
3. Pravomoc přijímat akty v přenesené pravomoci se Komisi uděluje v souladu s podmínkami stanovenými v článcích 27 a 28.

Článek 27
Zrušení přenesení pravomoci

1. Evropský parlament nebo Rada mohou přenesení pravomocí uvedené v čl. 6 odst. 4, čl. 8 odst. 4, čl. 9 odst. 3, čl. 10 odst. 3, čl. 14 odst. 5 a čl. 16 odst. 2 kdykoli zrušit.
2. Orgán, který zahájil interní postup s cílem rozhodnout, zda zrušit přenesení pravomocí, uvědomí nejpozději jeden měsíc před přijetím konečného rozhodnutí druhého zákonodárce a Komisi a uvede pravomoci, jejichž přenesení by mohlo být zrušeno, a důvody pro jakékoli zrušení.
3. Rozhodnutím o zrušení se ukončuje přenesení pravomocí v něm blíže určených. Rozhodnutí nabývá účinku okamžitě nebo k pozdějšímu dni, který v něm je upřesněn. Nedotýká se platnosti již platných aktů v přenesené pravomoci. Zveřejní se v *Úředním věstníku Evropské unie*.

Článek 28
Námítky proti aktům v přenesené pravomoci

1. Evropský parlament nebo Rada mohou proti aktu v přenesené pravomoci vyslovit námitky ve lhůtě dvou měsíců ode dne oznámení. Z podnětu Evropského parlamentu nebo Rady se tato lhůta prodlouží o jeden měsíc.
2. Pokud Evropský parlament ani Rada ve lhůtě uvedené v odstavci 1 proti aktu v přenesené pravomoci námitky nevysloví, zveřejní se akt v přenesené pravomoci v *Úředním věstníku Evropské unie* a vstoupí v platnost v den v něm uvedený. Akt v přenesené pravomoci může být zveřejněn v *Úředním věstníku Evropské unie* a vstoupit v platnost před uplynutím uvedené lhůty, pokud Evropský parlament i Rada uvědomí Komisi o svém záměru námitky nevyslovit.
3. Akt v přenesené pravomoci nevstoupí v platnost, pokud proti němu Evropský parlament nebo Rada vysloví námitky ve lhůtě stanovené v odstavci 1. Orgán, který vyslovuje námitky proti aktu v přenesené pravomoci, je odůvodní.

Článek 29
Závazná povaha této směrnice

1. Členské státy zajistí, aby se spotřebitelé nemohli vzdát práv, která jsou jim přiznána ustanoveními vnitrostátních právních předpisů provádějících tuto směrnici nebo jí odpovídajících.
2. Členské státy dále zajistí, aby předpisy, které přijmou k provedení této směrnice, nemohly být obcházeny v důsledku formulace smluv, zejména zahrnutím smluv o úvěru spadajících do oblasti působnosti této směrnice do smluv o úvěru, jejichž povaha nebo účel by umožnily vyhnout se použití směrnice.
3. Členské státy přijmou nezbytná opatření s cílem zajistit, aby spotřebitelé v důsledku volby práva třetí země jako práva použitelného pro smlouvu o úvěru neztratili ochranu, kterou jim poskytuje tato směrnice.

Článek 30
Provedení

1. Členské státy přijmou a zveřejní právní a správní předpisy nezbytné pro dosažení souladu s touto směrnicí nejpozději do [2 let ode dne vstupu v platnost]. Neprodleně sdělí Komisi jejich znění a srovnávací tabulku mezi těmito předpisy a touto směrnicí.

Uvedené předpisy použijí od [2 let ode dne vstupu v platnost].

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

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

Článek 31
Ustanovení o přezkumu

Komise provede přezkum pět let po vstupu této směrnice v platnost. Přezkum zváží efektivnost a přiměřenost ustanovení pro spotřebitele a vnitřní trh.

Přezkum se zaměří na:

- a) posouzení spokojenosti spotřebitelů s ESIS;
- b) poskytování ostatních předsměrních informací;
- c) analýzu přeshraničního podnikání zprostředkovatelů úvěru a věřitelů;
- d) analýzu vývoje trhu pro neúvěrové instituce poskytující smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení;
- e) posouzení potřeby dalších opatření včetně jednotného pasu pro neúvěrové instituce poskytující smlouvy o úvěru na nemovitosti určené k bydlení;

- f) přezkoumání nezbytnosti zavést práva a povinnosti v době po uzavření smluv o úvěru;
- g) posouzení potřeby rozšířit její působnost na malé podniky.

Článek 32

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

Článek 33

Tato směrnice je určena členským státům v souladu se Smlouvami.

V Bruselu dne [...].

*Za Evropský parlament
předseda*

*Za Radu
předseda/předsedkyně*

Příloha I
Výpočet roční procentní sazby nákladů

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

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

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

kde:

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

Poznámky:

- a) Částky placené oběma stranami v různých okamžicích nemusí být nutně stejné a nemusí být nutně placeny ve stejných intervalech.
- b) Počátečním datem je datum prvního čerpání.
- c) Časové intervaly použité ve výpočtech se vyjadřují v letech nebo ve zlomcích roku. Má se za to, že rok má 365 dní (nebo 366 dní u přestupných roků), 52 týdnů nebo 12 stejně dlouhých měsíců. Má se za to, že takový měsíc má 30,41666 dní (tzn. 365/12), a to bez ohledu na to, zda se jedná o přestupný rok.
- d) Výsledek výpočtu se vyjadřuje s přesností na nejméně jedno desetinné místo. Je-li hodnota číslice na následujícím desetinném místě větší nebo rovna 5, hodnota číslice na příslušném desetinném místě se zvyšuje o jednu.
- e) Rovnice může být přepsána pomocí jediné sumy a tokové veličiny (A_k), která bude kladná nebo záporná, jinými slovy buď zaplácena, nebo obdržena v obdobích 1 až k, vyjádřeno v letech, tj.:

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

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

II. Dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů

- a) Dává-li smlouva o úvěru spotřebiteli volnost v čerpání, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou okamžitě a v plné výši.
- b) Stanoví-li smlouva o úvěru různé způsoby čerpání s různými poplatky nebo výpůjčními úrokovými sazbami, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou při nejvyšším poplatku a nejvyšší výpůjční úrokové sazbě uplatňovaných na nejpoužívanější mechanismus čerpání u tohoto druhu smlouvy o úvěru.
- c) Dává-li smlouva o úvěru spotřebiteli obecně volnost v čerpání, avšak u různých způsobů čerpání stanoví omezení částky nebo období, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou k nejdřívějšímu datu stanovenému ve smlouvě a v souladu s těmito omezeními čerpání.
- d) Není-li pevně stanoven rozvrh splátek, má se za to:
 - i) že je úvěr poskytnut na období dvaceti let a
 - ii) že úvěr bude splacen 240 stejně vysokými splátkami jistiny placenými měsíčně.
- e) Je-li rozvrh splátek pevně stanoven, avšak výše těchto splátek pevná není, má se za to, že výše každé splátky je ta nejnižší, jakou smlouva stanoví.
- f) Není-li stanoveno jinak, stanoví-li smlouva o úvěru více než jedno datum splátky, má být úvěr k dispozici a splátky mají být provedeny k nejdřívějšímu datu uvedenému ve smlouvě.
- g) Pokud ještě nebyla dohodnuta horní hranice úvěru, předpokládá se ve výši 180 000 EUR.
- h) V případě překlenovacího úvěru se celková výše úvěru považuje za vyčerpanou v plné výši a na celou dobu trvání smlouvy o úvěru. Není-li doba trvání smlouvy o úvěru známa, vypočítá se roční procentní sazba nákladů za předpokladu, že doba trvání úvěru je tři měsíce.
- i) Jsou-li po omezenou dobu nebo pro omezenou částku nabízeny různé úrokové sazby a poplatky, za příslušnou úrokovou sazbu a poplatky se považují ty nejvyšší za celou dobu trvání smlouvy o úvěru.
- j) U smluv o úvěru, u kterých je sjednána pevná výpůjční úroková sazba ve vztahu k počátečnímu období, na jehož konci je stanovena nová výpůjční úroková sazba, a ta je následně pravidelně upravována podle dohodnutého indexu, vychází výpočet roční procentní sazby z předpokladu, že na konci období s pevnou výpůjční úrokovou sazbou je výpůjční úroková sazba stejná jako v okamžiku výpočtu roční procentní sazby, na základě hodnoty indexu sjednaného v uvedené době.

Příloha II
Evropský standardizovaný informační přehled (ESIS)

ČÁST A

Znění uvedené v tomto vzoru se reprodukuje jako takové v ESIS. Údaje v hranatých závorkách se nahradí odpovídajícími informacemi. Pokyny k vyplnění ESIS jsou uvedeny v části B.

Všude, kde je uvedeno „připadá-li v úvahu“, vyplní věřitel příslušné místo, jestliže se informace týká smlouvy o úvěru. Jestliže se informace smlouvy o úvěru netýká, věřitel danou informaci nebo celý oddíl smaže. V tomto případě se číslování oddílů ESIS patřičně upraví.

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

Vzor ESIS

<i>(Úvodní text)</i>
Tento dokument byl vytvořen dne [aktuální datum] jako odpověď na vaši žádost o informace. Tento dokument nás nezavazuje, abychom vám poskytli úvěr. Tento dokument byl vytvořen na základě informací, které jste nám dosud předložili, a na základě aktuálních podmínek na finančním trhu. Informace uvedené níže jsou platné do [datum platnosti]. Po tomto datu se mohou změnit v souladu s podmínkami na trhu.
1. Věřitel
[Název] [Adresa] [Telefonní číslo] [E-mailová adresa] [Adresa internetových stránek] Orgán dohledu: [název a adresa internetových stránek orgánu dohledu] Kontaktní osoba: [úplné kontaktní informace kontaktní osoby]
2. Hlavní charakteristiky úvěru
Výše a měna poskytnutého úvěru: [hodnota][měna] <i>(Připadá-li v úvahu)</i> „Tento úvěr není poskytnut v [národní měna]“ Doba trvání poskytovaného úvěru: [trvání] [Druh úvěru] [Druh použité úrokové sazby] Celková částka ke splacení: [Maximální výše dostupného úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti]: <i>(Připadá-li v úvahu)</i> [Zajištění]
3. Úroková sazba

<p>RPSN vyjadřuje celkové náklady úvěru jako roční procento. RPSN vám má pomoci porovnat různé nabídky. RPSN použitá na váš úvěr je [RPSN]. Zahrnuje:</p> <p>úrokovou sazbu [hodnota v procentech]</p> <p>[další složky RPSN]</p>
<p>4. Četnost a počet plateb</p>
<p>Četnost splácení: [četnost]</p> <p>Počet plateb: [číslo]</p>
<p>5. Výše každé splátky:</p>
<p>[výše][měna]</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> Pro přepočet splátky v [měna úvěru] na [národní měna] bude použit směnný kurz zveřejněný [jméno instituce zveřejňující směnný kurz] dne [datum].</p>
<p>6. Ilustrativní splátkový kalendář</p>
<p>Tato tabulka ukazuje částku, která má být zaplacená každý [četnost].</p> <p>Splátky (sloupec [příslušné č.]) jsou součtem zaplaceného úroku (sloupec [příslušné č.]), zaplacené splátky jistiny (sloupec [příslušné č.]) a, <i>připadá-li v úvahu</i>, dalších nákladů (sloupec [příslušné č.]). <i>Připadá-li v úvahu</i>, Náklady ve sloupci dalších nákladů se týkají [seznam nákladů]. Nesplacená jistina (sloupec [příslušné č.]) je částka úvěru, která zůstává ke splacení po každé splátce.</p> <p>[Výše a měna úvěru]</p> <p>[Doba trvání úvěru]</p> <p>[Úroková sazba]</p> <p>[Tabulka]</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> [Varování ohledně proměnlivosti splátek]</p>
<p>7. Další povinnosti a náklady</p>
<p>Dlužník musí splnit následující povinnosti, aby se na něho vztahovaly podmínky úvěru uvedené v tomto dokumentu.</p> <p>[Povinnosti]</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> Upozornění: Podmínky úvěru popsané v tomto dokumentu (včetně úrokové sazby) se mohou změnit, pokud nejsou tyto povinnosti splněny.</p> <p>Kromě nákladů již započítaných do [četnost] splátek tento úvěr zahrnuje následující náklady:</p> <p>Náklady placené jednorázově</p> <p>Náklady placené opakovaně</p> <p>Ujistěte se prosím, že si jste vědomi všech ostatních daní a nákladů (např. notářských poplatků) spojených s tímto úvěrem.</p>
<p>8. Předčasné splacení</p>
<p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> Nemáte možnost splatit tento úvěr předčasně.</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> Máte možnost splatit tento úvěr předčasně buď úplně, nebo částečně.</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> [Podmínky]</p> <p>[Postup]</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> Výstupní poplatek:</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> Pokud se rozhodnete splatit tento úvěr předčasně, kontaktujte nás, abychom stanovili přesnou výši výstupního poplatku v dané chvíli.</p> <p><i>(Připadá-li v úvahu)</i> 9. Právo odstoupit od smlouvy</p>

Dlužník může od smlouvy odstoupit ve lhůtě [délka lhůty na odstoupení] od podpisu smlouvy o úvěru.
10. Interní systém řešení stížností
[Název příslušného oddělení] [Adresa] [Telefonní číslo] [E-mailová adresa] Kontaktní osoba: [kontaktní údaje]
11. Vnější subjekt pro řešení stížností
V případě neshody s věřitelem, která zůstává nevyřešena, má dlužník možnost adresovat stížnost na: [Název subjektu pro řešení stížností] [Adresa] [Telefonní číslo] [E-mailová adresa]
12. Nedodržení závazků vyplývajících z úvěru: důsledky pro dlužníka
[Druhy nedodržení] [Finanční a/nebo právní důsledky] Pokud byste měli potíže s placením vašich [četnost] splátek, kontaktujte nás prosím co nejrychleji, abychom našli možná řešení.
<i>(Případá-li v úvahu)</i> 13. Další informace v případě uvádění na trh na dálku
<i>(Případá-li v úvahu)</i> Právo, které bere věřitel za základ pro vytvoření vztahů s vámi před uzavřením smlouvy o úvěru [použitelné právo]. Informace a smluvní podmínky budou poskytnuty v [jazyk]. Pokud souhlasíte, máme v úmyslu s vámi po dobu trvání smlouvy o úvěru komunikovat v [jazyk/jazyky].
14. Rizika a varování
<ul style="list-style-type: none"> • Upozorňujeme vás na rizika spojená s uzavřením hypotečního úvěru. • <i>(Případá-li v úvahu)</i> Úroková sazba tohoto úvěru nezůstává po celou dobu trvání úvěru fixní. • <i>(Případá-li v úvahu)</i> Tento úvěr není poskytnut v [národní měna]. Upozorňujeme, že částka v [národní měna], kterou budete muset zaplatit při každé splátce, se bude lišit podle směnného kurzu [měna úvěru/národní měna]. • <i>(Případá-li v úvahu)</i> Toto je úvěr, kdy se platí pouze úroky. To znamená, že si po dobu jeho trvání budete muset vytvořit dostatek kapitálu, abyste v době splatnosti zaplatili výši úvěru. • Budete muset rovněž zaplatit ostatní daně a náklady <i>(případá-li v úvahu)</i>, např. notářské poplatky. • Váš příjem se může změnit. Ujistěte se prosím, že pokud se váš příjem sníží, budete si stále moci dovolit vaše [četnost] splátky. • <i>(Případá-li v úvahu)</i> Vaše nemovitost může být zabavena, jestliže nebudete splácet.

ČÁST B

Pokyny k vyplnění ESIS

Při vyplňování ESIS musí být dodrženy následující pokyny:

Oddíl „Úvodní text“

- 1) Datum platnosti musí být řádně zvýrazněno.

Oddíl „1. Věřitel“

- 1) Název, telefonní číslo, adresa a adresa internetových stránek věřitele odkazuje na jeho ústředí. Musí být uveden příslušný orgán pro dohled nad úvěrovými operacemi.
- 2) Informace o kontaktní osobě nejsou povinné.
- 3) V souladu s článkem 3 směrnice 2002/65/ES, pokud je transakce nabízena na dálku, věřitel musí uvést, připadá-li to v úvahu, jméno a adresu svého zástupce v členském státě, kde pobývá dlužník. Uvedení telefonního čísla, e-mailové adresy a adresy internetových stránek zástupce poskytovatele úvěru není povinné.
- 4) V souladu s článkem 3 směrnice 2002/65/ES, pokud je transakce nabízena na dálku, věřitel musí uvést název obchodního rejstříku, kde je věřitel registrován, a jeho registrační číslo nebo rovnocenný prostředek identifikace v tomto rejstříku.

Oddíl „2. Hlavní charakteristiky úvěru“

- 1) Doba trvání úvěru musí být vyznačena v letech nebo měsících podle toho, co je nejvhodnější. Pokud se doba trvání úvěru může v průběhu doby trvání smlouvy změnit, věřitel musí vysvětlit, kdy a za jakých podmínek se tak může stát.

Popis druhu úvěru musí jasně uvádět, jak budou jistina a úrok po dobu trvání úvěru spláceny (tj. stálé, progresivní nebo regresivní splátky).

- 2) V této části musí být rovněž uvedeno, zda je úroková sazba fixní nebo variabilní, a připadá-li to v úvahu, doba trvání, kdy zůstane fixní, četnost následných přezkoumání a existence horních a dolních mezí variability úrokové sazby. Musí být vysvětlen vzorec použitý pro přezkoumání úrokové sazby. Věřitel rovněž musí uvést, kde je možné nalézt další informace o indexech nebo sazbách použitých ve vzorci. Pokud se měna úvěru liší od národní měny, věřitel musí uvést informace o vzorci použitém k výpočtu rozpětí směnných kurzů a četnosti úprav rozpětí.
- 3) „Celková částka ke splacení“ se vypočítá jako součet výše úvěru a celkových nákladů úvěru.
- 4) „Maximální výše dostupného úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti“ označuje poměr mezi úvěrem a hodnotou. Tento poměr by měl být doplněn příkladem maximální částky v absolutním vyjádření, kterou si lze vypůjčit za danou hodnotu nemovitosti.

- 5) Pokud bude úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti nebo jinou obvykle používanou zárukou, věřitel na to dlužníka musí upozornit.

Oddíl „3. Úroková sazba“

- 1) Kromě úrokové sazby musí být uvedeny veškeré další náklady obsažené v RPSN (název a ekvivalent v procentech). Pokud uvedení procentní sazby každého z těchto nákladů není možné nebo nemá smysl, musí věřitel uvést celkovou procentní sazbu.

Oddíl „4. Četnost a počet plateb“

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

Oddíl „5. Výše každé splátky“

- 1) Musí být zřetelně uvedena měna úvěru.
- 2) Pokud se výše splátek v průběhu trvání úvěru může měnit, věřitel musí stanovit období, během kterého zůstane platná počáteční výše splátky, a kdy a jak často se bude měnit poté.
- 3) Pokud se měna úvěru liší od národní měny dlužníka, musí věřitel uvést číselné příklady, které jasně ukáží, jak mohou změny příslušného směnného kurzu ovlivnit výši splátek. Příklad změn směnného kurzu musí být realistický, symetrický a musí obsahovat alespoň stejný počet nepříznivých jako příznivých případů.
- 4) Pokud se měna pro platby splátek liší od měny úvěru, musí být jasně uveden směnný kurz, který bude použit. Informace zahrnují jméno instituce zveřejňující směnný kurz a okamžik, ke kterému se použitelný směnný kurz určuje.

Oddíl „6. Ilustrativní splátkový kalendář“

- 1) Pokud se úrok může v průběhu trvání úvěru měnit, věřitel musí za odkazem na úrokovou sazbu uvést období, během kterého zůstane platná počáteční úroková sazba.
- 2) Tabulka uvedená v této části musí obsahovat následující sloupce: „okamžik splacení“, „výše splátky“, „úrok placený v každé splátce“, „další náklady zahrnuté ve splátce“ (připadá-li v úvahu), „jistina splacená ve splátce“ a „nesplacená jistina po každé splátce“.
- 3) V prvním roce splacení musí být informace poskytnuty pro každou jednotlivou splátku a na konci prvního roku musí být pro každý sloupec vyznačen mezisoučet. V následujících letech lze údaje poskytnout na ročním základě. Na konci tabulky se musí doplnit řádek „celkem“, který uvádí celkové částky pro každý sloupec. Celková částka placená dlužníkem (tj. celkový součet sloupce „výše splátky“) musí být jasně vyznačena a jako taková uváděna.
- 4) Pokud úroková sazba podléhá přezkoumání a výše splátky po každém přezkoumání není známa, věřitel může ve splátkovém kalendáři uvést stejnou výši splátky po

celou dobu trvání úvěru. V tomto případě musí věřitel na tento fakt dlužníka upozornit viditelným odlišením částek, které jsou známy od těch, které jsou hypotetické (např. použitím jiného písma, ohrazení nebo stínování). Kromě toho musí být jasně čitelným textem vysvětleno, ve kterých obdobích se mohou částky uvedené v tabulce lišit, a proč. Věřitel rovněž musí uvést: 1) připadají-li v úvahu, použité horní a dolní meze, 2) příklad, jak by se výše splátky lišila, pokud by se úroková sazba zvýšila nebo snížila o 1 % nebo o více procent, pokud je to reálnější vzhledem k běžným změnám úrokové sazby, a 3) pokud existuje horní mez, výši splátky v nejhorsím možném případě.

Oddíl „7. Další povinnosti a náklady“

- 1) V této části věřitel uvede povinnosti, jako je nutnost nemovitost pojistit, sjednat životní pojištění nebo zakoupit jakýkoli jiný produkt nebo službu. Věřitel musí uvést za každou povinnost vůči komu a kdy musí být splněna.
- 2) Věřitel musí rovněž vyjmenovat každý z nákladů podle kategorie, uvést jejich výši, komu jsou placeny a kdy. Pokud není částka známa, musí věřitel uvést možné rozpětí nebo uvést, jak bude částka vypočítána.

Oddíl „8. Předčasné splacení“

- 1) Pokud lze úvěr splatit předčasně, věřitel musí uvést, za jakých podmínek tak dlužník případně může učinit. Věřitel rovněž musí uvést kroky, které by měl dlužník podniknout k vyžádání předčasného splacení.
- 2) Pokud bude třeba za předčasné splacení zaplatit výstupní poplatek, věřitel na to musí dlužníka upozornit a uvést jeho výši. V případech, kdy by výše výstupního poplatku závisela na různých faktorech, jako je splacená částka nebo úroková sazba převažující v době předčasného splacení, musí věřitel uvést, jak se výstupní poplatek vypočítá. Věřitel musí poté uvést nejméně dva ilustrativní příklady, aby ukázal dlužníkovi výši výstupního poplatku v různých možných případech.

Oddíl „9. Právo odstoupit od smlouvy“

- 1) Pokud existuje právo odstoupit od smlouvy, věřitel musí stanovit podmínky, kterým toto právo podléhá, postup, jenž musí dlužník dodržet, aby toto právo uplatnil, mimo jiné adresu, na kterou by oznámení o odstoupení od smlouvy mělo být zasláno, a odpovídající poplatky (připadají-li v úvahu).
- 2) V souladu s článkem 3 směrnice 2002/65/ES, pokud je transakce nabízena na dálku, musí být spotřebitel informován o existenci či neexistenci práva na odstoupení.
- 3) V souladu s článkem 5 směrnice 85/577/EHS, pokud je transakce nabízena mimo obchodní prostory, musí být spotřebitel informován o existenci práva na odstoupení od smlouvy.

Oddíl „10. Interní systém řešení stížností“

- 1) Informace o kontaktní osobě nejsou povinné.

Oddíl „11. Vnější subjekt pro řešení stížností“

- 1) V souladu s článkem 3 směrnice 2002/65/ES, pokud je transakce nabízena na dálku, věřitel musí rovněž uvést, zda pro dlužníka existuje mimosoudní mechanismus pro řešení stížností a zjednávání nápravy či nikoliv, a pokud ano, musí vysvětlit způsoby přístupu k němu.

*Oddíl „12. Nedodržení závazků vyplývajících z úvěru:
důsledky pro dlužníka“*

- 1) Pokud nedodržení jakýchkoli závazků dlužníka ve vztahu k úvěru může pro něho mít finanční nebo právní důsledky, musí věřitel v tomto oddíle popsat různé možné případy (např. opožděné platby/nesplacení, nesplnění povinností stanovených v oddíle 7 „Další povinnosti a náklady“).
- 2) Pro každý z těchto případů musí věřitel uvést jasnou, snadno srozumitelnou formou sankce nebo případné možné důsledky. Odkaz na vážné důsledky by měl být zvýrazněn.

Oddíl „13. Další informace v případě uvádění na trh na dálku“

- 1) Připadá-li v úvahu, tento oddíl obsahuje doložku o právu rozhodném pro smlouvu o úvěru a/nebo příslušném soudu.

Oddíl „14. Rizika a varování“

- 1) Všechna uvedená varování musí být zvýrazněna.
- 2) Připadá-li v úvahu, musí věřitel v tomto oddíle shrnout pravidla přezkoumání všeobecné úrokové sazby a poskytnout kvantitativní příklad, jak by se splátky navýšily, pokud by se úroková sazba úvěru zvýšila o X % (jak je vysvětleno v oddíle „Ilustrativní splátkový kalendář“) a/nebo v nejhorším možném případě (pokud existuje horní mez variability úrokové sazby).