

DIREKTIVE

DIREKTIVA 2014/17/EU EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA

od 4. veljače 2014.

o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010

(Tekst značajan za EGP)

EUROPSKI PARLAMENT I VIJEĆE EUROPSKE UNIJE,

djelovanju kreditnih posrednika i nekreditnih institucija koje nude ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine.

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije, a posebno njegov članak 114.,

uzimajući u obzir prijedlog Europske komisije,

nakon prosljeđivanja nacrtu zakonodavnog akta nacionalnim parlamentima,

uzimajući u obzir mišljenje Europske središnje banke ⁽¹⁾,uzimajući u obzir mišljenje Europskoga gospodarskog i socijalnog odbora ⁽²⁾,u skladu s redovnim zakonodavnim postupkom ⁽³⁾,

budući da:

- (1) U ožujku 2003. Komisija je pokrenula postupak identifikacije i procjene učinka prepreka unutarnjem tržištu za ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine. 18. prosinca 2007. donijela je Bijelu knjigu o integraciji tržišta hipotekarnih kredita Europske unije. U Bijeloj knjizi najavljena je namjera Komisije da procijeni učinak, između ostalog, mogućnosti politikâ koje se tiču informacija prije sklapanja ugovora, baza podataka o kreditima, kreditne sposobnosti i efektivne kamatne stope (EKS) te savjetovanja o ugovorima o kreditu. Komisija je osnovala Stručnu skupinu o kreditnoj povijesti u svrhu pružanja pomoći Komisiji u pripremi mjera za poboljšanje dostupnosti, usporedivosti i cjelovitosti podataka o kreditima. Započete su i studije o ulozi i

- (2) U skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije (UFEU), unutarnje tržište obuhvaća područje bez unutarnjih granica na kojem se osigurava slobodno kretanje robe i usluga te sloboda poslovnog nastana. Razvoj transparentnijeg i djelotvornijeg tržišta kredita unutar tog područja ključno je radi promidžbe razvoja prekograničnih aktivnosti i stvaranja unutarnjeg tržišta za ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine. Među zakonodavstvima država članica postoje značajne razlike u pogledu poslovanja u odobravanju ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine te u pogledu uređenja i nadzora kreditnih posrednika i nekreditnih institucija koje nude ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine. Takve razlike stvaraju prepreke koje ograničavaju razinu prekograničnih aktivnosti na strani ponude i potražnje te na taj način smanjuju tržišno natjecanje i izbor na tržištu, povećavaju troškove kredita za zajmodavce te ih čak sprečavaju u obavljanju poslovanja.

- (3) Financijska kriza pokazala je da neodgovorno ponašanje sudionika tržišta može ugroziti temelje financijskog sustava, što dovodi do gubitka povjerenja među svim stranama, osobito među potrošačima, i potencijalno do ozbiljnih socijalnih i gospodarskih posljedica. Mnogobrojni potrošači izgubili su povjerenje u financijski sektor i dužnici sve teže otplaćuju svoje kredite, što dovodi do porasta slučajeva neispunjavanja obveza i prisilnih prodaja. Posljedično tome, skupina G20 preuzela je posao od Odbora za financijsku stabilnost kako bi uspostavila načela o dobrim standardima za odobravanje kredita u vezi sa stambenim nekretninama. Premda su neki od najvećih problema tijekom financijske krize nastali izvan Unije, potrošači u Uniji značajno su zaduženi, a veliki dio zaduženja koncentriran je u kreditima povezanima sa stambenim nekretninama. Stoga je primjereno osigurati snažan regulatorni okvir Unije u ovom području, usklađen s međunarodnim načelima i koji na ispravan način koristi širok raspon dostupnih instrumenata koji mogu uključivati korištenje omjera kredita i vrijednosti nekretnine, kredita i prihoda, duga i prihoda ili sličnih omjera, najnižih razina ispod kojih se nijedan kredit ne bi smatrao prihvatljivim ili drugih

⁽¹⁾ SL C 240, 18.8.2011., str. 3.

⁽²⁾ SL C 318, 29.10.2011., str. 133.

⁽³⁾ Stajalište Europskog parlamenta od 10. prosinca 2013. (još nije objavljeno u Službenom listu) i odluka Vijeća od 28. siječnja 2014.

kompenzacijskih mjera za situacije u kojima postoje veći rizici za potrošače ili u kojima je potrebno spriječiti preveliku zaduženost kućanstava. S obzirom na probleme na koje je ukazala financijska kriza te s ciljem osiguravanja djelotvornog i konkurentnog unutarnjeg tržišta koje doprinosi financijskoj stabilnosti, Komisija je u svojoj Komunikaciji od 4. ožujka 2009. pod nazivom „Poticanje europskog oporavka” predložila mjere o ugovorima o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine, uključujući pouzdan okvir o kreditnim posrednicima, u kontekstu ostvarivanja odgovornih i pouzdanih tržišta u budućnosti te vraćanja povjerenja potrošača. Komisija je ponovno potvrdila svoju predanost djelotvornom i konkurentnom unutarnjem tržištu u svojoj Komunikaciji od 13. travnja 2011. pod nazivom „Akt o jedinstvenom tržištu: Dvanaest poluga za stimuliranje rasta i jačanje povjerenja”.

- (4) Utvrđen je niz problema na hipotekarnim tržištima u Uniji koji se odnose na neodgovorno kreditiranje i zaduživanje te potencijalni prostor za neodgovorno ponašanje sudionika na tržištu, uključujući kreditne posrednike i nekreditne institucije. Pojedini su se problemi ticali kredita nominiranih u stranoj valuti koje su potrošači uzeli u toj valuti kako bi ostvarili korist od ponuđene stope zaduživanja, ali bez primjerenih informacija o tome ili razumijevanja tečajnog rizika koji je s time povezan. Te su probleme uzrokovali tržišni i regulatorni propusti, kao i drugi čimbenici poput opće gospodarske situacije i niskih razina financijske pismenosti. Drugi problemi uključuju nedjelotvorne, nedosljedne ili nepostojeće režime za kreditne posrednike i nekreditne institucije koji nude kredite za stambene nekretnine. Utvrđeni problemi imaju potencijalno značajne makroekonomske učinke prelijevanja, mogu dovesti do štete za potrošača, djelovati kao gospodarske ili pravne prepreke prekograničnim aktivnostima i stvoriti nejednake uvjete za uključene aktere.
- (5) Kako bi se olakšalo uspostavljanje unutarnjeg tržišta koje nesmetano funkcionira i visoka razina zaštite potrošača u području ugovora o kreditu koji se odnose na nekretnine te kako bi se osiguralo da su potrošači, koji žele takve ugovore, u mogućnosti učiniti to s povjerenjem, znajući da institucije s kojima surađuju postupaju na profesionalan i odgovoran način, potrebno je u više područja uspostaviti pravni okvir Unije usklađen na primjeren način, uzimajući u obzir razlike u ugovorima o kreditu koje proizlaze osobito iz razlika u nacionalnim i regionalnim tržištima nekretnina.
- (6) Ova bi Direktiva stoga trebala razviti transparentnije, djelotvornije i konkurentnije unutarnje tržište putem dosljednih, fleksibilnih i pravednih ugovora o kreditu koji se odnose na nekretnine, istodobno promičući

održivo kreditiranje i zaduživanje te financijsku uključenost i na taj način omogućujući visoku razinu zaštite potrošača.

- (7) Kako bi nastalo istinsko unutarnje tržište s visokim i ujednačenim stupnjem zaštite potrošača, ovom se Direktivom utvrđuju odredbe koje podliježu maksimalnoj usklađenosti u odnosu na pružanje informacija prije sklapanja ugovora putem standardiziranog oblika Europskog standardiziranog informativnog obrasca (ESIS) i izračuna EKS-a. Međutim, uzimajući u obzir osobitost ugovora o kreditu koji se odnose na nekretnine i razlike u razvoju tržišta te uvjete u državama članicama, posebno strukturu tržišta te sudionike na tržištu, kategorije dostupnih proizvoda i postupke povezane s procesom odobravanja kredita, državama članicama trebalo bi dopustiti zadržavanje ili uvođenje strožih odredbi od onih utvrđenih u ovoj Direktivi u onim područjima za koja nije jasno naznačeno da podliježu maksimalnoj usklađenosti. Takav ciljani pristup potreban je radi izbjegavanja negativnog učinka na razinu zaštite potrošača u vezi s ugovorima o kreditu iz područja primjene ove Direktive. Državama članicama trebalo bi primjerice dopustiti da zadrže ili uvedu strože odredbe u odnosu na zahtjeve u pogledu znanja i stručnosti osoblja te upute za ispunjavanje ESIS-a.
- (8) Ovom bi se Direktivom trebali poboljšati uvjeti za uspostavu i funkcioniranje unutarnjeg tržišta putem usklađivanja zakonodavstava država članica i uspostave standarda kakvoće za određene usluge, osobito u odnosu na raspodjelu i davanje kredita putem vjerovnika i kreditnih posrednika te promicanje dobre prakse. Uspostavljanje standarda kakvoće za usluge davanja kredita nužno uključuje uvođenje određenih odredaba koje se tiču ovlašćivanja, nadzora i bonitetnih zahtjeva.
- (9) Za područja koja nisu obuhvaćena ovom Direktivom države članice slobodno odlučuju hoće li zadržati ili uvesti nacionalno pravo. Države članice osobito mogu zadržati ili uvesti nacionalne odredbe u područjima poput ugovornog prava koje se odnosi na valjanost ugovora o kreditu, imovinskog prava, upisa u zemljišne knjige, ugovornih informacija i, u mjeri u kojoj nisu regulirana u ovoj Direktivi, poslijeugovornih pitanja. Države članice mogu odrediti da stranke uzajamnim dogovorom odaberu procjenitelja ili društvo za procjenu ili javne bilježnike. S obzirom na razlike među procesima kupnje ili prodaje stambenih nekretnina u državama članicama, postoji mogućnost za vjerovnike ili kreditne posrednike da unaprijed zatraže primitak plaćanja od potrošača, pod uvjetom da bi takva plaćanja mogla pomoći u osiguravanju sklapanja ugovora o kreditu ili kupnje ili prodaje nekretnine te mogućnost zlorabe tih praksi, osobito ako potrošači nisu upoznati sa zahtjevima i ustaljenom praksom u toj državi članici. Stoga je primjereno dopustiti državi članici nametanje ograničenja za takva plaćanja.

- (10) Ova bi se Direktiva trebala primjenjivati bez obzira na to jesu li vjerovnik ili kreditni posrednik pravna ili fizička osoba. Međutim, ova Direktiva ne bi smjela utjecati na pravo država članica da, u skladu s pravom Unije, ograniče ulogu vjerovnika ili kreditnog posrednika na temelju ove Direktive samo na pravne osobe ili na određene vrste pravnih osoba.
- (11) Budući da potrošači i poduzeća nisu u istom položaju, nije im potrebna ista razina zaštite. Premda je važno zajamčiti prava potrošača odredbama od kojih nije moguće odstupiti ugovorom, razumno je dopustiti poduzećima i organizacijama sklapanje drugih dogovora.
- (12) Definicija potrošača trebala bi obuhvatiti fizičke osobe koje djeluju izvan okvira svoje trgovačke, poslovne ili profesionalne djelatnosti. Međutim, u slučaju ugovora s dvojnomo svrhom, kada je ugovor sklopljen u svrhu koja je djelomično u okviru i djelomično izvan okvira trgovačke, poslovne ili profesionalne djelatnosti koju osoba obavlja te je svrha trgovačke, poslovne ili profesionalne djelatnosti toliko ograničena da u cjelokupnom kontekstu ugovora nije prevladavajuća, tu bi osobu također trebalo smatrati potrošačem.
- (13) Premda se ovom Direktivom uređuju ugovori o kreditu koji se isključivo ili pretežito odnose na stambene nekretnine, njome se ne sprečava države članice da prošire mjere poduzete u skladu s ovom Direktivom radi zaštite potrošača u odnosu na ugovore o kreditu povezane s drugim oblicima nekretnina ili da na drugi način reguliraju takve ugovore o kreditu.
- (14) Definicije utvrđene u ovoj Direktivi određuju opseg usklađivanja. Obveze država članica da prenesu ovu Direktivu trebale bi stoga biti ograničene na opseg određen tim definicijama. Primjerice, obveze država članica da prenesu ovu Direktivu ograničene su na ugovore o kreditu sklopljene s potrošačima, odnosno s fizičkim osobama koje, u transakcijama obuhvaćenima ovom Direktivom, djeluju izvan okvira svoje trgovačke, poslovne ili profesionalne djelatnosti. Slično tome, države članice obvezne su prenijeti odredbe ove Direktive kojima se regulira djelatnost osoba koje djeluju kao kreditni posrednik, kako je definirano u Direktivi. Međutim, ova Direktiva ne bi smjela dovesti u pitanje primjenu ove Direktive od strane država članica, u skladu s pravom Unije, na područja koja nisu obuhvaćena njezinim područjem primjene. Povrh toga, definicije utvrđene u ovoj Direktivi ne bi smjele dovesti u pitanje mogućnost država članica da donesu definicije niže razine u okviru nacionalnog prava za posebne svrhe, pod uvjetom da su i dalje u skladu s definicijama utvrđenima u ovoj Direktivi. Primjerice, državama članicama trebalo bi omogućiti, u okviru nacionalnog prava, određivanje potkategorija kreditnih posrednika koji nisu identificirani u ovoj Direktivi, ako su takve potkategorije potrebne na nacionalnoj razini kako bi se razlikovali zahtjevi u pogledu razine znanja i stručnosti koje trebaju ispuniti različiti kreditni posrednici.
- (15) Cilj je ove Direktive osigurati da potrošači koji sklapaju ugovore o kreditu koji se odnose na nekretnine uživaju visok stupanj zaštite. Stoga bi se trebala primjenjivati na kredite osigurane nekretninom bez obzira na svrhu kredita, ugovore o refinanciranju ili druge ugovore o kreditu koji bi vlasniku ili djelomičnom vlasniku pomogli u tome da zadrži prava na nekretnini ili zemljištu i na kredite koji se koriste za kupnju nekretnine u pojedinim državama članicama, uključujući kredite koji ne zahtijevaju povrat kapitala ili, osim ako države članice imaju uspostavljen prikladan alternativni okvir, one čija je svrha osigurati privremeno financiranje između prodaje jedne nekretnine i kupnje druge te na osigurane kredite za obnovu stambene nekretnine.
- (16) Ova se Direktiva ne bi trebala primjenjivati na određene ugovore o kreditu u kojima vjerovnik isplaćuje kredit uplatom paušalnog iznosa, obročnim plaćanjem ili na neki drugi način u zamjenu za iznos koji proizlazi iz prodaje nekretnine i čiji je primarni cilj olakšati potrošnju, poput proizvoda vlasničkog kapitala ili drugih jednakovrijednih specijaliziranih proizvoda. Takvi ugovori o kreditu imaju posebna obilježja koja izlaze izvan područje primjene ove Direktive. Procjena kreditne sposobnosti potrošača, primjerice, nije od važnosti jer vjerovnik uplaćuje potrošaču, a ne obrnuto. Takva transakcija zahtijeva, među ostalim, znatno drukčije informacije prije sklapanja ugovora. Nadalje, drugi proizvodi, poput tzv. home reversion, koji imaju usporedive funkcije s obratnim ili doživotnim hipotekama ne uključuju davanje kredita i tako ostaju izvan područja primjene ove Direktive.
- (17) Ova Direktiva ne bi trebala obuhvaćati izričito navedene vrste nišnih ugovora o kreditu koje su drukčije po svojoj naravi i uključenim rizicima od standardnih hipotekarnih kredita i stoga zahtijevaju prilagođen pristup, osobito ugovori o kreditu koji su posljedica nagodbe postignute na sudu ili pred drugim tijelom sa zakonskim ovlastima, i određene vrste ugovora o kreditu u kojima poslodavac odobrava kredit svojim zaposlenicima u određenim okolnostima, kako je već predviđeno u Direktivi 2008/48/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 23. travnja 2008. o ugovorima o potrošačkim kreditima⁽¹⁾. Primjereno je dopustiti državama članicama izuzimanje određenih

⁽¹⁾ SL L 133, 22.5.2008., str. 66.

ugovora o kreditu, poput onih koji su odobreni ograničenom dijelu javnosti pod povoljnim uvjetima ili koje su odobrile kreditne unije, pod uvjetom da postoje prikladni alternativni aranžmani kojima se osigurava ispunjenje ciljeva politike koji se odnose na financijsku stabilnost i unutarnje tržište, a da se pritom ne ugrozi financijska uključenost i pristup kreditu. Ugovori o kreditu u kojima potrošač ili član obitelji potrošača nekretninu ne koristi kao kuću, stan ili drugo boravište te se koristi kao kuća, stan ili drugo boravište na temelju ugovora o najmu, podrazumijevaju rizike i značajke koji se razlikuju od standardnih ugovora o kreditu i stoga mogu zahtijevati prilagođeniji okvir. Države članice stoga bi trebale biti u mogućnosti izuzeti takve ugovore o kreditu iz Direktive u slučaju kada je za njih uspostavljen prikladan nacionalni okvir.

- (18) Neosigurani ugovori o kreditu čija je glavna svrha obnova stambene nekretnine i koji iznose više od 75 000 EUR trebali bi biti uključeni u područje primjene Direktive 2008/48/EZ radi osiguravanja jednakovrijedne razine zaštite tih potrošača i izbjegavanja bilo kakvih regulatornih praznina između te direktive i ove Direktive. Direktivu 2008/48/EZ stoga bi trebalo izmijeniti na odgovarajući način.
- (19) Radi pravne sigurnosti, pravni okvir Unije u području ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine trebao bi biti usklađen i nadopunjavati druge akte Unije, osobito u područjima zaštite potrošača i bonitetnog nadzora. Određene osnovne definicije, uključujući definiciju „potrošača” i „trajnog medija”, kao i ključne koncepte kojima se u standardnim informacijama određuju financijska obilježja kredita, uključujući „ukupni iznos koji plaća potrošač” i „stopu zaduživanja”, trebale bi biti u skladu s onima utvrđenima u Direktivi 2008/48/EZ kako bi isto nazivlje upućivalo na istu vrstu činjenica, bez obzira na to je li kredit potrošački ili se odnosi na stambene nekretnine. Države bi članice stoga pri prenošenju ove Direktive trebale osigurati dosljednost primjene i interpretacije u pogledu tih osnovnih definicija i ključnih koncepata.
- (20) Kako bi se osigurao dosljedan okvir za potrošače u području kredita i smanjilo administrativno opterećenje za vjerovnike i kreditne posrednike, temeljni okvir ove Direktive trebao bi pratiti strukturu Direktive 2008/48/EZ, gdje je to moguće, osobito poimanje da se informacije uključene u oglašavanje što se tiče ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine pružaju potrošaču putem reprezentativnog primjera, da se detaljne informacije prije sklapanja ugovora daju potrošaču putem standardiziranog informativnog obrasca, da potrošač primi primjerena objašnjenja prije sklapanja ugovora o kreditu, da se uspostavi zajednički temelj

za izračun EKS-a, isključujući bilježničke pristojbe, i da vjerovnici procijene kreditnu sposobnost potrošača prije davanja kredita. Slično tome, vjerovnicima bi trebalo osigurati nediskriminirajući pristup relevantnim bazama podataka za kredite kako bi se postigli jednaki uvjeti kao u odredbama utvrđenima u Direktivi 2008/48/EZ. Slično Direktivi 2008/48/EZ, ova bi Direktiva trebala osigurati odgovarajući postupak ovlaštivanja i nadzor svih vjerovnika koji daju ugovore o kreditu koji se odnose na nekretnine i njome bi se trebali utvrditi zahtjevi za uspostavu mehanizama izvansudskog rješavanja sporova te za pristup tim mehanizmima.

- (21) Direktiva bi trebala biti nadopuna Direktivi 2002/65/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 23. rujna 2002. o oglašavanju na daljinu financijskih usluga⁽¹⁾ za potrošače u kojoj se zahtijeva da potrošači prilikom prodaje na daljinu prime informacije o postojanju ili izostanku prava na odustanak i kojom se omogućuje pravo odustanka. Međutim, premda je Direktivom 2002/65/EZ određena mogućnost da dobavljač pruži informacije prije sklapanja ugovora nakon sklapanja ugovora, bilo bi to neprikladno za ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine, s obzirom na važnost financijske obveze za potrošača. Ova Direktiva nema učinka na opće odredbe nacionalnog ugovornog prava, kao što su pravila o valjanosti, sastavljanje ili učinak ugovora u mjeri u kojoj opći aspekti ugovornog prava nisu uređeni ovom Direktivom.
- (22) Ujedno je bitno u obzir uzeti posebnosti ugovorâ o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine koji opravdavaju diferencirani pristup. S obzirom na narav i moguće posljedice ugovorâ o kreditu koji se odnose na nekretnine za potrošača, promidžbeni materijali i personalizirane informacije prije sklapanja ugovora trebali bi uključivati odgovarajuća posebna upozorenja o rizicima, primjerice o mogućem učinku fluktuacija tečaja na otplaćivanje potrošača i, ako to države članice osigurane prikladnim, narav i posljedice davanja sredstva osiguranja. Na temelju već postojećeg dobrovoljnog pristupa industrije povezanog sa stambenim kreditima, opće informacije prije sklapanja ugovora trebale bi uvijek biti dostupne uz personalizirane informacije prije sklapanja ugovora. Nadalje, diferencirani pristup opravdan je kako bi se u obzir uzele pouke izvučene iz financijske krize i kako bi se osiguralo da je odobrenje kredita zasnovano na dobrim temeljima. U tom se pogledu odredbe o procjeni kreditne sposobnosti trebaju osnažiti u usporedbi s potrošačkim kreditom, kreditni bi posrednici trebali pružiti detaljnije informacije o vlastitom statusu i odnosu s vjerovnikom radi otkrivanja potencijalnih sukoba interesa, a svi sudionici uključeni u sklapanje ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine trebali bi biti na odgovarajući način ovlašteni i nadzirani.

⁽¹⁾ SL L 271, 9.10.2002., str. 16.

- (23) Također je potrebno regulirati pojedina dodatna područja radi odražavanja posebnosti kredita koji se odnose na stambene nekretnine. S obzirom na značaj transakcije, nužno je osigurati da potrošači imaju dovoljno vremena, najmanje sedam dana, za razmatranje mogućih posljedica. Države bi članice trebale biti fleksibilne u osiguravanju dovoljno vremena, bilo u obliku razdoblja razmatranja prije sklapanja ugovora o kreditu ili razdoblja za pravo na odustanak nakon sklapanja ugovora o kreditu ili u obliku njihove kombinacije. Primjereno je da države članice trebaju biti fleksibilne učiniti razdoblje razmatranja obvezujućim za potrošača tijekom razdoblja od najviše 10 dana, ali da su potrošači koji žele djelovati tijekom razdoblja razmatranja u mogućnosti to učiniti te, u interesu pravne sigurnosti u kontekstu transakcija nekretnina, države članice također bi trebale osigurati da razdoblje razmatranja ili pravo na odustanak trebaju isteći ako potrošač poduzme ikakvu radnju koja na temelju nacionalnog prava za posljedicu ima nastanak prijenosa prava vlasništva s kojim je povezana ili korištenje sredstava ugovorom o kreditu ili, ako je to primjenjivo, prenese sredstva na treću osobu.
- (24) S obzirom na posebna obilježja ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine, ustaljena je praksa da vjerovnici ponude potrošačima niz proizvoda ili usluga koji se mogu kupiti skupa s ugovorom o kreditu. Stoga je primjereno, s obzirom na značaj takvih potrošačkih ugovora, utvrditi posebna pravila o praksi vezanja usluga. Spajanje ugovora o kreditu s jednom ili više financijskih usluga ili proizvoda u paketima sredstvo je kojim vjerovnici obogaćuju svoju ponudu te se tako potiče međusobna konkurencija, pod uvjetom da se sastavnice paketa mogu kupiti i zasebno. Premda kombinacija ugovorâ o kreditu s jednom ili više financijskih usluga ili proizvoda u paketima može biti od koristi za potrošače, može i negativno utjecati na mobilnost potrošača te njihovu sposobnost donošenja informiranih odabira, osim ako se sastavnice paketa mogu kupiti i zasebno. Važno je spriječiti praksu poput vezanja određenih proizvoda koji mogu navesti potrošače na sklapanje ugovorâ o kreditu koji nisu najpovoljniji za njih, a da ipak ne ograničavaju objedinjavanje proizvoda koji mogu biti korisni za potrošače. Države bi članice svejedno trebale nastaviti sa strogim nadzorom tržišta financijskih usluga za maloprodaju radi osiguravanja da praksa objedinjavanja usluga ne utječe negativno na odabir potrošača i tržišno natjecanje.
- (25) Opće je pravilo da se praksa vezanja usluga ne bi trebala dopustiti, osim ako se financijska usluga ili ponuđeni proizvod koji se nude skupa s ugovorom o kreditu ne mogu ponuditi zasebno, budući da čine sastavni dio kredita, primjerice u slučaju osiguranog prekoračenja. Međutim, u drugim slučajevima vjerovnici mogu opravdano ponuditi ili prodavati ugovor o kreditu u paketu s računom za obavljanje platnog prometa, štednim računom, investicijskim proizvodom ili proizvodom mirovinskog osiguranja, primjerice ako se kapital s računa koristi za otplatu kredita ili je preduvjet za udruživanje sredstava radi dobivanja kredita ili u situaciji u kojoj, primjerice, ulagački proizvod ili proizvod privatnog mirovinskog osiguranja služe kao dodatna sredstva osiguranja za kredit. Premda je opravdano da vjerovnici budu u mogućnosti zahtijevati od potrošača posjedovanje relevantne police osiguranja radi jamčenja otplate kredita ili osiguravanja vrijednosti sredstva osiguranja, potrošač bi trebao imati mogućnost odabrati vlastitog osiguravatelja, pod uvjetom da njegova polica osiguranja ima jednakovrijedan stupanj jamstva kao i predložena polica osiguranja koju nudi vjerovnik. Štoviše, države članice mogu ujednačiti, u cijelosti ili djelomično, pokriće predviđeno ugovorom o osiguranju kako bi se olakšala usporedba različitih ponuda onim potrošačima koji žele izvršiti takve usporedbe.
- (26) Bitno je osigurati primjereno vrednovanje stambenih nekretnina prije sklapanja ugovora o kreditu i, osobito ako vrednovanje utječe na preostale obveze potrošača u slučaju neispunjavanja obveza. Države članice stoga bi trebale osigurati postojanje pouzdanih standarda vrednovanja. Kako bi ih se moglo smatrati pouzdanima, standardi vrednovanja trebali bi uzeti u obzir međunarodno priznate standarde vrednovanja, osobito one koje su razvili Odbor za međunarodnu normizaciju vrednovanja, Europska organizacija procjeniteljskih udruga ili Kraljevska organizacija geodeta. Ti međunarodno priznati standardi vrednovanja sadrže načela visoke razine koji zahtijevaju da vjerovnici, između ostalog, prihvate i pridržavaju se primjerenih procesa upravljanja internim rizicima i upravljanja sredstvima osiguranja koji uključuju pouzdane procese procjene, da prihvate standarde i metode procjene koji vode do realističnih i obrazloženih standarda procjene nekretnina kako bi se osiguralo da se svi izvještaji procjene pripremaju na primjereno stručan i revan način te da procjenitelji zadovoljavaju određene zahtjeve u pogledu stručnosti i vode odgovarajuću dokumentaciju o procjeni za sredstava za osiguranje koje je sveobuhvatno i vjerodostojno. U tom je pogledu također poželjno osigurati odgovarajući nadzor tržišta stambenih nekretnina i da mehanizmi u takvim odredbama budu u skladu s Direktivom 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o pristupu i obavljanju djelatnosti kreditnih institucija i bonitetnom nadzoru kreditnih institucija i investicijskih društava⁽¹⁾. Odredbama ove Direktive koje se odnose na standarde vrednovanja imovine može se udovoljiti primjerice, putem zakonodavstva ili samoregulacije.
- (27) S obzirom na značajne posljedice za vjerovnike, potrošače i potencijalnu financijsku stabilnost ovršnog postupka, primjereno je poticati vjerovnike da se na proaktivan način i u početnoj fazi suoče s kreditnim rizikom u nastajanju te da se uspostave potrebne mjere s ciljem osiguravanja da vjerovnici pokažu razuman

(¹) SL L 176, 27.6.2013., str. 338.

stupanj strpljenja te da poduzmu razumne mjere u rješavanju situacije drugim sredstvima prije započinjanja ovršnog postupka. Gdje je to moguće, treba pronaći rješenja pri kojima se u obzir uzimaju praktične okolnosti i razumna potreba za troškovima života potrošača. Ako je dug nakon ovršnog postupka neotplaćen, države bi članice trebale osigurati zaštitu osnovnih životnih uvjeta i poduzeti mjere olakšavanja otplate, izbjegavajući dugoročnu prezaduženost. Barem u slučajevima kada cijena postignuta za nekretninu utječe na iznos koji potrošač duuguje, države bi članice trebale poticati vjerovnike na poduzimanje razumnih mjera u postizanju najbolje cijene za nekretninu koja je predmet ovrhe u kontekstu tržišnih uvjeta. Države članice ne bi trebale onemogućiti stranke ugovora o kreditu da izričito pristanu na to da je prijenos sredstva osiguranja na vjerovnika dovoljan za otplatu kredita.

- (28) Posrednici se često bave i drugim aktivnostima, a ne samo kreditnim posredovanjem, osobito posredovanjem u osiguranju ili pružanju investicijskih usluga. Ovom bi se Direktivom stoga trebao osigurati stupanj usklađenosti s Direktivom 2002/92/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 9. prosinca 2002. o posredovanju u osiguranju⁽¹⁾ i Direktivom 2004/39/EC Europskog parlamenta i Vijeća od 21. travnja 2004. o tržištima financijskih instrumenata⁽²⁾. Osobito, kreditne institucije kojima je izdano odobrenje za rad u skladu s Direktivom 2013/36/EU i druge financijske institucije podložne jednakovrijednom režimu ovlašćivanja u okviru nacionalnog prava ne bi trebale zahtijevati dodatno ovlaštenje da bi djelovale kao kreditni posrednik kako bi se pojednostavio proces uspostave kreditnog posrednika i prekograničnog djelovanja. Potpuna i neograničena odgovornost vjerovnika i kreditnih posrednika za djelatnosti vezanih kreditnih posrednika ili imenovanih predstavnika trebala bi biti proširena samo na djelatnosti unutar područja primjene ove Direktive osim ako države članice odluče proširiti ovi odgovornost na druga područja.

- (29) Kako bi se povećala sposobnost potrošača da donose informirane odluke o odgovornom zaduživanju i upravljanju dugom, države bi članice trebale promicati mjere potpore za edukaciju potrošača u odnosu na odgovorno zaduživanje i upravljanje dugom, osobito u odnosu na ugovore o hipotekarnim kreditima. Osobito je bitno omogućiti smjernice potrošačima koji prvi put uzimaju hipotekarni kredit. U tom bi pogledu Komisija trebala identificirati najbolju praksu kako bi se olakšao daljnji razvoj mjera za povećavanje osviještenosti potrošača o financijama.

- (30) Zbog značajnih rizika povezanih sa zaduživanjem u stranoj valuti, nužno je omogućiti mjere kojima se osigurava da su potrošači svjesni rizika koji preuzimaju i da je potrošač u mogućnosti ograničiti svoju izloženost tečajnom riziku tijekom trajanja kredita. Rizik bi se mogao ograničiti na način da se potrošaču omogući pravo da promijeni valutu kredita ili putem drugih načina, kao što su gornje granice ili, ako su ona dovoljna za ograničenje tečajnog rizika, upozorenja.

- (31) Primjenjivi pravni okvir trebao bi potrošačima uliti povjerenje da vjerovnici, kreditni posrednici i imenovani predstavnici uzimaju u obzir interese potrošača, na temelju informacija dostupnih vjerovniku, kreditnom posredniku i imenovanom predstavniku u tom trenutku i razumnih pretpostavki o rizicima u situaciji potrošača tijekom razdoblja trajanja predloženog ugovora o kreditu. To bi moglo podrazumijevati da, između ostalog, vjerovnici ne bi trebali promicati kredit na način da promidžba značajno narušava ili će vjerojatno narušiti sposobnost potrošača da pomno razmotri uzimanje kredita ili da vjerovnik ne bi trebao koristiti odobrenje kredita kao glavnu metodu promidžbe za prodaju robe, usluga ili nekretnina. Ključni aspekt osiguravanja takvog povjerenja potrošača predstavlja preduvjet omogućavanja visokog stupnja pravednosti, poštenja i stručnosti u industriji, odgovarajućeg upravljanja sukobima interesa, uključujući one proizašle iz naknada i zahtjeva da se savjeti pruže u interesu potrošača.

- (32) Primjereno je osigurati da relevantno osoblje vjerovnika, kreditnih posrednika i imenovanih predstavnika posjeduju odgovarajući stupanj znanja i stručnosti kako bi se postigla visoka razina stručnosti. Stoga bi ova Direktiva trebala zahtijevati dokazivanje relevantnog znanja i stručnosti na razini društva, na temelju minimalnih zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti utvrđenih u ovoj Direktivi. Države članice bi trebale moći slobodno uvoditi ili zadržati takve zahtjeve koji su primjenjivi na pojedinačne fizičke osobe. Države članice bi trebale biti u mogućnosti dopustiti vjerovnicima, kreditnim posrednicima i imenovanim predstavnicima da razlikuju razine minimalnih zahtjeva u pogledu znanja prema sudjelovanju u izvršenju određenih usluga ili procesa. U tom kontekstu osoblje uključuje vanjske zaposlenike koji rade za vjerovnika, kreditnog posrednika ili imenovanog predstavnika, kao i njihove zaposlenike. Za potrebe ove Direktive, osoblje izravno uključeno u aktivnosti u okviru ove Direktive trebalo bi uključivati osoblje trgovinskih i pozadinskih službi, uključujući upravljanje, koji obavljaju bitnu ulogu u procesu ugovora o kreditu. Osobe koje obavljaju funkcije podrške koje nisu povezane s procesom ugovora o kreditu (npr. osoblje zaduženo za ljudske resurse ili informacijske i komunikacijske tehnologije) ne bi se trebale smatrati osobljem na temelju ove Direktive.

⁽¹⁾ SL L 9, 15.1.2003., str. 3.

⁽²⁾ SL L 145, 30.4.2004., str. 1.

- (33) Ako vjerovnik ili kreditni posrednik svoje usluge pruža na državnom području druge države članice pozivajući se na pravo slobode pružanja usluga, matična država članica trebala bi biti odgovorna za postavljanje minimalnih zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti koji se mogu primijeniti na osoblje. Međutim, država članica domaćin koja to smatra potrebnim, trebala bi biti u mogućnosti uspostaviti vlastite uvjete u određenim područjima primjenjivima na vjerovnike i kreditne posrednike koji pružaju usluge na području te države članice na temelju prava na slobodu pružanja usluga.
- (34) S obzirom na važnost osiguravanja da se zahtjevi u pogledu znanja i stručnosti primjenjuju te da su u skladu s praksom, države bi članice od nadležnih tijela trebale zahtijevati nadzor vjerovnika, kreditnih posrednika i imenovanih predstavnika te ih ovlastiti za dobivanje takvih dokaza radi pouzdane procjene usklađenosti.
- (35) Način na koji vjerovnici, kreditni posrednici i imenovani predstavnici isplaćuju naknade osoblju trebao bi sačinjavati jedan od ključnih aspekata osiguravanja povjerenja potrošača u financijskom sektoru. Ova Direktiva pruža pravila za isplaćivanje naknada osoblju, s ciljem ograničavanja zlouporabe prilikom prodaje i osiguravanja da način na koji se naknade isplaćuju zaposlenicima ne sprječava usklađivanje s obvezom da se u obzir uzmu interesi potrošača. Osobito, vjerovnici, kreditni posrednici i imenovani predstavnici ne bi trebali osmišljavati svoje politike primanja naknada na način koji bi mogao potaknuti njihovo osoblje da sklope određeni broj ili vrstu ugovora o kreditu ili da ponude posebne dodatne usluge potrošačima, a da se u obzir izričito ne uzmu njihovi interesi i potrebe. U tom bi kontekstu države članice mogle smatrati potrebnim da odluče kako se određena praksa, primjerice, prikupljanje pristojbi od strane vezanih posrednika, protivi interesima potrošača. Države članice trebale bi biti u mogućnosti odrediti da naknade koje su zaposlenici primili ne smiju ovisiti o stopi ili vrsti ugovora o kreditu sklopljenog s potrošačem.
- (36) Ovom se Direktivom predviđaju usklađena pravila koja se odnose na područja znanja i stručnosti koja bi vjerovnici, kreditni posrednici i imenovani posrednici trebali posjedovati u odnosu na sastavljanje, ponudu, odobravanje i posredovanje u ugovoru o kreditu. Ovom se Direktivom ne predviđaju posebni aranžmani izravno povezani s priznavanjem stručnih kvalifikacija koje je pojedinac stekao u jednoj od država članica u svrhu ispunjavanja zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti u drugoj državi članici. Direktiva 2005/36/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 7. rujna 2005. o priznavanju stručnih kvalifikacija ⁽¹⁾ stoga bi se i dalje trebala primjenjivati u odnosu na uvjete za priznavanje i kompenzacijske mjere koje bi država članica mogla zahtijevati od pojedinca čija kvalifikacija nije izdana pod njezinom nadležnošću.
- (37) Vjerovnici i kreditni posrednici često koriste oglase, nerijetko s posebnim uvjetima i odredbama, kako bi privukli pozornost potrošača na određeni proizvod. Potrošači bi stoga trebali imati zaštitu od nepravedne ili zavaravajuće prakse oglašavanja te bi trebali biti u mogućnosti uspoređivati oglase. Posebne odredbe o oglašavanju ugovora o kreditu i popis stavki koje treba uključiti u oglase te promidžbene materijale usmjerene ka potrošačima, ako se u takvom oglašavanju navode posebne kamatne stope ili bilo koji iznosi u odnosu na trošak kredita, nužni su kako bi im omogućili da usporede različite ponude. Države bi članice i dalje trebale imati slobodu uvesti ili zadržati zahtjeve u pogledu objavljivanja informacija u svojem nacionalnom pravu, što se tiče oglašavanja koje ne navodi kamatnu stopu ili sadrži ikakve brojke koje se odnose na trošak kredita. Bilo koji takvi zahtjevi trebali bi u obzir uzeti posebnosti ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine. U svakom slučaju, trebalo bi osigurati da, u skladu s Direktivom 2005/29/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2005. o nepoštenoj poslovnoj praksi poslovnog subjekta prema potrošaču na unutarnjem tržištu ⁽²⁾ oglašavanje ugovora o kreditu ne bi trebalo stvoriti zavaravajući dojam o proizvodu.
- (38) Oglašavanje je često posebice usmjereno na jedan ili više proizvoda, a potrošači bi trebali biti u mogućnosti odlučivati nakon što se u potpunosti upoznaju s izborom kreditnih proizvoda u ponudi. U tom pogledu, opće informacije igraju bitnu ulogu u edukaciji potrošača u odnosu na širok izbor dostupnih proizvoda i usluga te njihovih ključnih značajki. Potrošači bi stoga trebali moći uvijek pristupiti općim informacijama o dostupnim kreditnim proizvodima. Ako ovaj zahtjev nije primjenjiv na nevezane kreditne posrednike, to ne bi trebalo dovesti u pitanje njihovu obvezu da potrošačima pruže personalizirane informacije prije sklapanja ugovora.
- (39) Kako bi se osigurali jednaki uvjeti i kako bi odluka potrošača bila temeljena na pojedinostima o kreditnim proizvodima u ponudi, a ne na distribucijskom kanalu putem kojeg se pristupa takvim kreditnim proizvodima, potrošači bi trebali primiti informacije o kreditu bez obzira na to surađuju li izravno s vjerovnikom ili s kreditnim posrednikom.
- (40) Potrošači bi trebali pravodobno primiti personalizirane informacije, prije sklapanja ugovora o kreditu, kako bi bili u mogućnosti usporediti ih te razmotriti obilježja

⁽¹⁾ SL L 255, 30.9.2005., str. 22.

⁽²⁾ SL L 149, 11.6.2005., str. 22.

kreditnih proizvoda. U skladu s Preporukom Komisije 2001/193/EZ od 1. ožujka 2001. o informacijama prije sklapanja ugovora koje potrošačima pružaju zajmodavci koji nude stambene kredite ⁽¹⁾, Komisija se obvezala na nadziranje usklađenosti s Dobrovoljnim kodeksom ponašanja o informacijama prije sklapanja ugovora za stambene kredite koji sadrži ESIS, koji nudi informacije, personalizirane prema potrošaču, o ponuđenom ugovoru o kreditu. Dokazi koje je Komisija prikupila naglasili su potrebu za preispitivanjem sadržaja i prikazivanja ESIS-a kako bi bio jasan, razumljiv te kako bi sadržavao sve informacije koje se smatraju relevantnima za potrošače. Sadržaj i izgled ESIS-a trebao bi uključivati nužna poboljšanja koja su uočena tijekom ispitivanja potrošača u svim državama članicama. Strukturu ESIS-a, osobito redoslijed informacija, trebalo bi izmijeniti, tekst bi trebao biti prilagođeniji korisniku, a dijelove poput „nominalne stope” i „efektivne kamatne stope” trebalo bi spojiti te dodati nove dijelove poput „pogodnosti”. Potrošaču bi trebalo pružiti tablicu s primjerom amortizacije kao sastavni dio ESIS-a ako se radi o kreditu s odgodom plaćanja kamata, prema kojem se otplata glavnice odgađa tijekom početnog razdoblja ili ako je stopa zaduživanja fiksna do isteka ugovora o kreditu. Države bi članice trebale biti u mogućnosti osigurati da takva tablica s primjerom amortizacije u ESIS-u nije obvezna za druge ugovore o kreditu.

(41) Ispitivanje mišljenja potrošača naglasilo je važnost korištenja jednostavnog i razumljivog jezika u objavljivanju informacija potrošačima. Zbog toga pojmovi u ESIS-u nisu nužno jednaki pravnim pojmovima utvrđenim u ovoj Direktivi, ali imaju isto značenje.

(42) Zahtjevi u pogledu informacija o ugovorima o kreditu koji su sadržani u ESIS-u ne bi trebali dovoditi u pitanje zahtjeve u pogledu informacija Unije ili na nacionalnoj razini za druge proizvode ili usluge koji bi mogli činiti dio ponude s ugovorom o kreditu, kao uvjete za dobivanje ugovora o kreditu koji se odnosi na nekretnine ili ponuđene na način da se taj ugovor dobije po nižoj stopi zaduživanja, poput osiguranja protiv požara ili životnog osiguranja. Države bi članice trebale imati slobodu zadržati ili uvesti nacionalno pravo u kojem ne postoje usklađene odredbe, primjerice zahtjeve u pogledu informacija na razini prekomjernih kamatnih stopa u predugovornoj fazi ili informacija koje bi se mogle pokazati korisnima za potrebe financijskog obrazovanja ili izvansudskih nagodbi. Međutim, sve bi dodatne informacije trebalo pružiti u dodatnom dokumentu koji može biti priložen ESIS-u. Države bi članice trebale biti u mogućnosti, na svojim nacionalnim jezicima, koristiti drukčiji vokabular u ESIS-u, a da ne mijenjaju njegov sadržaj ni redoslijed pruženih informacija, ako je to potrebno radi korištenja jezika koji bi mogao biti lakše razumljiv potrošačima.

(43) Kako bi se osiguralo da ESIS potrošačima nudi sve relevantne informacije za donošenje informiranog odabira, vjerovnik bi prilikom ispunjavanja ESIS-a trebao slijediti upute određene u ovoj Direktivi. Države članice trebale bi biti u mogućnosti elaborirati ili dodatno pojasniti upute za ispunjavanje ESIS-a na temelju uputa određenih u ovoj Direktivi. Države članice trebale bi biti u mogućnosti, primjerice, dodatno pojasniti informacije koje se pružaju radi opisivanja „vrste stope zaduživanja” kako bi se uzele u obzir posebnosti nacionalnih proizvoda i tržišta. Međutim, takve dodatne pojedinosti ne bi trebale biti u suprotnosti s uputama sadržanim u ovoj Direktivi niti podrazumijevati ikakvu izmjenu teksta predloška ESIS-a koji bi vjerovnik trebao koristiti kao takvog. Države članice trebale bi biti u mogućnosti dodatno pojasniti upozorenja u pogledu ugovora o kreditu koja su prilagođena njihovom nacionalnom tržištu i praksi, ako takva upozorenja nisu već uključena u obrazac ESIS. Države članice trebale bi biti u mogućnosti osigurati da su informacije predviđene u ESIS-u obvezujuće za vjerovnika, pod uvjetom da vjerovnik odluči odobriti kredit.

(44) Potrošač bi trebao primiti informacije putem ESIS-a bez neopravdanog odlaganja, nakon što potrošač dostavi potrebne informacije o svojim potrebama, financijskoj situaciji i preferencijama te pravodobno, prije nego što bilo koji ugovor o kreditu ili ponuda postanu obvezujući za potrošača, kako bi bio u mogućnosti usporediti i razmotriti obilježja kreditnih proizvoda i ako je potrebno, dobiti savjet od treće strane. Osobito ako je potrošač primio ponudu obvezujuću za njega, uz nju bi trebao biti priložen i ESIS, osim ako je ESIS već dostavljen potrošaču te su obilježja ponude u skladu s prethodno pruženim informacijama. Međutim, države članice trebale bi biti u mogućnosti osigurati da se obvezna dostava ESIS-a izvrši prije dostave ikakve obvezujuće ponude i skupa s obvezujućom ponudom, ako prethodno nije dostavljen ESIS koji sadrži jednake informacije. ESIS bi trebao biti personaliziran i odražavati preferencije koje je potrošač iskazao, no pružanje takvih personaliziranih informacija ne bi trebalo podrazumijevati obvezu davanja savjeta. Ugovori o kreditu trebali bi se sklapati ako potrošač ima dovoljno vremena za usporedbu ponuda, procjenu njihovih implikacija, dobivanje savjeta od treće strane, ako je potrebno, i nakon što donese informiranu odluku o prihvatanju ili odbijanju ponude.

(45) Ako je potrošač pružio sredstvo osiguranja uz ugovor o kreditu za kupnju nekretnine ili zemljišta i trajanje osiguranja dulje je od trajanja ugovora o kreditu te ako potrošač može odlučiti ponovno povući otplaćeni kapital, podložno potpisivanju novog ugovora o kreditu, potrošač bi trebao primiti novi ESIS s objavom novog EKS-a i temeljen na posebnim obilježjima novog ugovora o kreditu, prije potpisivanja novog ugovora o kreditu.

⁽¹⁾ SL L 69, 10.3.2001., str. 25.

- (46) Barem u slučajevima kad ne postoji pravo odustanka, vjerovnik ili, ako je primjenjivo, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik potrošaču trebaju dostaviti primjerak nacrtu ugovora o kreditu u trenutku dostave ponude koja je obvezujuća za vjerovnika. U drugim bi slučajevima potrošaču trebalo ponuditi primjerak nacrtu ugovora o kreditu u trenutku davanja obvezujuće ponude.
- (47) Kako bi se osigurala maksimalna transparentnost i spriječila zlouporabe koje proizlaze iz mogućih sukoba interesa kada potrošači koriste usluge kreditnih posrednika, potonji bi trebali biti podložni određenim obvezama u pogledu objavljivanja informacija prije izvršenja svojih usluga. Takve bi objave trebale uključivati informacije o njihovom identitetu i povezanostima s vjerovnicima, primjerice uzimaju li u obzir proizvode velikog broja vjerovnika ili samo ograničenog broja vjerovnika. Postojanje bilo kakve provizije ili drugih poticaja koje kreditnom posredniku isplaćuju vjerovnik ili treće strane u odnosu na ugovor o kreditu potrošačima bi trebalo otkriti prije izvršenja bilo kakvih djelatnosti kreditnih posrednika i potrošače bi u ovoj fazi trebalo informirati ili o iznosu takvih plaćanja, ako je to poznato, ili o činjenici da će iznos biti objavljen u ESIS-u u kasnijoj predugovornoj fazi te o njihovom pravu na primanje informacija o razini takvih plaćanja u toj fazi. Potrošači bi također trebali biti obaviješteni o bilo kakvim naknadama koje trebaju uplatiti kreditnim posrednicima u odnosu na njihove usluge. Ne dovodeći u pitanje pravo tržišnog natjecanja, države bi članice trebale slobodno uvoditi ili zadržati odredbe kojima se sprječava plaćanje naknada od strane potrošača pojedinim ili svim kategorijama kreditnih posrednika.
- (48) Potrošaču će možda i dalje biti potrebna dodatna pomoć kako bi donio odluku o tome koji je ugovor o kreditu, u rasponu predloženih proizvoda, najprimjereniji za njegove potrebe i financijsku situaciju. Vjerovnici i, ako je primjenjivo, kreditni posrednici trebali bi pružiti takvu pomoć u pogledu kreditnih proizvoda koje nude potrošaču objašnjavajući relevantne informacije, uključujući osobito ključna obilježja predloženih proizvoda potrošaču na personaliziran način kako bi potrošač shvatio učinke koje mogu imati na njegovu ekonomsku situaciju. Vjerovnici i, kad je to primjenjivo, kreditni posrednici, trebali bi način na koji pružaju takva objašnjenja prilagoditi okolnostima u kojima se kredit nudi i potrebi potrošača za primanje pomoći, uzimajući u obzir potrošačevo znanje i iskustvo s kreditima te narav svakog pojedinačnog kreditnog proizvoda. Takva objašnjenja sama po sebi ne bi trebala činiti osobnu preporuku.
- (49) S ciljem promidžbe uspostave i funkcioniranja unutarnjeg tržišta te osiguravanja visokog stupnja zaštite potrošača diljem Unije, neophodno je na ujednačen način osigurati mogućnost usporedbe informacija o EKS-u diljem Unije.
- (50) Ukupni troškovi kredita za potrošača trebali bi obuhvaćati sve troškove koje potrošač mora platiti u vezi s ugovorom o kreditu i s kojima je vjerovnik upoznat. Stoga je potrebno uključiti kamate, provizije, poreze, naknade za kreditne posrednike, troškove vrednovanja nekretnine za hipoteku ili bilo koje druge naknade, osim bilježničkih pristojbi za dobivanje kredita, primjerice životno osiguranje ili ga dobiti prema uvjetima koji vrijede na tržištu, primjerice osiguranje protiv požara. Odredbe ove Direktive koje se odnose na dodatne proizvode i usluge (npr. koje se odnose na troškove otvaranja i održavanja bankovnog računa) ne bi trebale dovoditi u pitanje Direktivu 2005/29/EZ i Direktivu Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima ⁽¹⁾. Ukupni troškovi kredita za potrošača ne bi trebali uključivati troškove koje potrošač plaća za kupnju nekretnine ili zemljišta, kao što su porezi povezani s tim ili bilježnički troškovi ili troškovi upisa u zemljišne knjige. Stvarno poznavanje troškova od strane vjerovnika trebalo bi procjenjivati na objektivan način, uzimajući u obzir zahtjeve u pogledu stručne revnosti. U tom bi se pogledu trebalo pretpostaviti da je vjerovnik upoznat s troškovima dodatnih usluga koje potrošačima nudi sam ili u ime treće strane, osim ako iznos tih troškova ovisi o specifičnim obilježjima ili situaciji potrošača.
- (51) Ako se koriste procjene, potrošaču bi trebalo ukazati na to, kao i na to da se informacije smatraju reprezentativnim za vrstu ugovora ili prakse koji se razmatraju. Cilj dodatnih pretpostavki za izračun EKS-a jest osigurati da EKS izračunava na dosljedan način i omogućiti usporedivost. Dodatne su pretpostavke nužne za određene vrste ugovora o kreditu, poput onih u kojima su iznos, trajanje ili trošak kredita promjenjivi ili variraju ovisno o provedbi ugovora. Ako same odredbe nisu dovoljne za izračun EKS-a, vjerovnik bi trebao koristiti dodatne pretpostavke utvrđene Prilogom I. Međutim, s obzirom da izračun EKS-a ovisi o uvjetima pojedinačnog ugovora o kreditu, trebale bi se koristiti isključivo one pretpostavke koje su nužne i relevantne za određeni kredit.
- (52) Kako bi se i nadalje osiguravao visok stupanj usporedivosti EKS-a između ponuda različitih vjerovnika, intervali između datuma koji su se koristili u izračunu ne bi se trebali pisati u danima ako se mogu pisati kao cjeloviti broj godina, mjeseci ili tjedana. U ovom se kontekstu podrazumijeva da, ako se koriste određeni vremenski intervali u formuli EKS-a, ti bi se intervali trebali koristiti

⁽¹⁾ SL L 95, 21.4.1993., str. 29.

i za utvrđivanje iznosa kamate i druge naknade korištene u formuli. Iz tog razloga vjerovnici bi trebali koristiti metodu izračuna vremenskih intervala opisanu u Prilogu I. kako bi došli do brojke za plaćanje naknada. Međutim, to je primjenjivo samo za potrebe izračuna EKS-a i ne utječe na iznose koje vjerovnik uistinu naplaćuje na temelju ugovora o kreditu. Ako su te brojke drukčije, možda će biti potrebno razjasniti ih potrošaču kako bi se izbjeglo zavaravanje potrošača. To se podrazumijeva u slučaju nedostatka neamatnih naknada i pod pretpostavkom da je identična metoda izračuna EKS-a jednaka efektivnoj stopi zaduživanja na kredit.

- (53) Budući da se EKS u fazi oglašavanja može naznačiti samo primjerom, takav bi primjer trebao biti reprezentativan. Stoga bi on trebao odgovarati, primjerice, prosječnom razdoblju trajanja i ukupnom iznosu odobrenog kredita za vrstu ugovora o kreditu koji se razmatra. Prilikom utvrđivanja reprezentativnog primjera u obzir treba uzeti i učestalost određenih vrsta ugovora o kreditu na specifičnom tržištu. Za svakog bi vjerovnika moglo biti poželjno da se reprezentativni primjer temelji na iznosu kredita koji je reprezentativan za asortiman proizvoda tog vjerovnika i očekivanu bazu potrošača, budući da mogu postojati znatna odstupanja među vjerovnicima. U pogledu EKS-a navedenog u ESIS-u, trebale bi se uzeti u obzir preferencije i informacije koje dostavlja potrošač, ako je to moguće, i vjerovnik ili kreditni posrednik trebali bi jasno naznačiti jesu li dostavljene informacije primjer ili odražavaju preferencije i pružene informacije. U svakom slučaju, reprezentativni primjeri ne bi trebali biti u suprotnosti sa zahtjevima Direktive 2005/29/EZ. Bitno je u ESIS-u razjasniti potrošaču, kad je primjenjivo, da se EKS temelji na pretpostavkama te da su moguće izmjene, kako bi to potrošači uzeli u obzir prilikom usporedbe proizvoda. Bitno je da se u EKS-u u obzir uzmu svi nedostaci u okviru ugovora o kreditu, bilo da se plaća izravno potrošaču ili trećoj strani u ime potrošača.

- (54) Kako bi se osigurala dosljednost između izračuna EKS-a za različite vrste kredita, pretpostavke korištene za izračun sličnih oblika ugovora o kreditu trebale bi općenito biti dosljedne. U tom pogledu trebalo bi uključiti pretpostavke iz Direktive Komisije 2011/90/EU od 14. studenoga 2011. o izmjeni dijela II. Priloga I. Direktivi 2008/48/EZ Europskog parlamenta i Vijeća koji predviđa dodatne pretpostavke za izračun efektivne kamatne stope⁽¹⁾, o izmjeni pretpostavki za izračun EKS-a. Premda se neće sve pretpostavke nužno primjenjivati na ugovore o kreditu dostupne sada, inovacije proizvoda u ovom sektoru aktivne su i stoga je neophodno imati pretpostavke. Nadalje, za potrebe izračuna EKS-a, identificiranje najuobičajenijeg mehanizma povlačenja tranše trebalo bi se koristiti na temelju razumnih očekivanja od mehanizma povlačenja tranše koji potrošači koriste za vrstu proizvoda koju nudi

taj određeni vjerovnik. Za postojeće proizvode očekivanja bi se trebala temeljiti na prethodnih 12 mjeseci.

- (55) Ključno je da se sposobnost i tendencija potrošača da otplaćuje kredit procijene i provjere prije sklapanja ugovora o kreditu. Prilikom te procjene kreditne sposobnosti trebali bi se u obzir uzeti svi nužni i relevantni čimbenici koji bi mogli utjecati na sposobnost potrošača da otplaćuje kredit tijekom njegova trajanja. Sposobnost potrošača da izvrši usluge i u potpunosti otplati kredit trebala bi uključivati razmatranje budućih plaćanja ili rast plaćanja potreban zbog negativne amortizacije ili odgođene otplate glavnice ili kamata i trebala bi se razmatrati u kontekstu drugih regularnih troškova, dugova ili drugih financijskih obveza, kao i prihoda, štednje i imovine. Potrebno je uspostaviti i razumnu toleranciju za buduće događaje tijekom razdoblja predloženog ugovora o kreditu, kao što su smanjenje prihoda ako kredit traje do mirovine ili, kad je primjenjivo, povećanje stope zaduživanja ili negativne promjene tečaja. Premda je vrijednost nekretnine bitan element u utvrđivanju iznosa kredita koji se može odobriti potrošaču u okviru osiguranog ugovora o kreditu, procjena kreditne sposobnosti trebala bi biti usredotočena na sposobnost potrošača da ispunji obveze iz ugovora o kreditu. Posljedično tome, mogućnost da vrijednost nekretnine premaši iznos kredita ili da bi se mogla povećati u budućnosti općenito gledajući ne bi trebala predstavljati dovoljan uvjet za odobrenje dotičnog kredita. Unatoč tome, ako je svrha ugovora o kreditu izgradnja ili obnova postojeće nekretnine, vjerovnik bi trebao biti u mogućnosti razmotriti ovu mogućnost. Države članice trebale bi biti u mogućnosti izdati dodatne smjernice o ovim ili dodatnim kriterijima te o metodama procjene kreditne sposobnosti potrošača, primjerice postavljanjem ograničenja na omjere vrijednosti kredita i imovine ili omjere kredita i prihoda te bi ih trebalo poticati na provedbu načela Odbora za financijsku stabilnost za dobru praksu za kredite osigurane hipotekom na stambene nekretnine. Određene odredbe mogu biti nužne za različite elemente koji se mogu uzeti u obzir u procjeni kreditne sposobnosti određenih vrsta ugovora o kreditu.

- (56) Posebne odredbe mogu biti potrebne za različite elemente koji se mogu uzeti u obzir pri procjeni kreditne sposobnosti za određene vrste ugovora o kreditu. Primjerice, za ugovore o kreditu koji se odnose na nekretninu u kojima se izričito navodi da potrošač ili član obitelji potrošača nekretninu ne smije koristiti kao kuću, apartman ili drugo boravište (kupoprodajni ugovori s namjenom najma), države članice trebale bi biti u mogućnosti odrediti da se budući prihod od najma uzme u obzir prilikom procjene sposobnosti potrošača da otplaćuje kredit. U državama članicama u kojima takvo navođenje nije određeno u nacionalnim odredbama, vjerovnici također mogu odlučiti uvrstiti promišljenu procjenu u budući prihod od najma. Procjena kreditne sposobnosti ne bi trebala podrazumijevati prijenos odgovornosti na vjerovnika za bilo koje buduće neispunjenje obveza potrošača u okviru ugovora o kreditu.

⁽¹⁾ SL L 296, 15.11.2011., str. 35.

- (57) Odluka vjerovnika o odobrenju kredita trebala bi biti u skladu s ishodom procjene kreditne sposobnosti. Primjerice, sposobnost vjerovnika da prenese dio kreditnog rizika na treću stranu ne bi ga trebala navesti da zanemari zaključke procjene kreditne sposobnosti na način da se ugovor o kreditu učini dostupnim potrošaču koji ga vjerojatno neće biti u mogućnosti otplatiti. Države članice trebale bi biti u mogućnosti prenijeti ovo načelo zahtijevajući od nadležnih tijela da poduzmu potrebne radnje kao dio nadzornih aktivnosti i prate usklađenost postupaka vjerovnika za procjenu kreditne sposobnosti. Međutim, pozitivna procjena kreditne sposobnosti ne bi trebala činiti obvezu za vjerovnika da odobri kredit.
- (58) U skladu s preporukama Odbora za financijsku stabilnost, procjena kreditne sposobnosti trebala bi se temeljiti na informacijama o financijskoj i ekonomskoj situaciji potrošača, uključujući prihode i troškove. Te se informacije mogu dobiti od različitih izvora, uključujući i potrošača, a vjerovnik bi na primjeren način trebao provjeriti takve informacije prije odobrenja kredita. U tom bi pogledu potrošači trebali pružiti informacije kako bi olakšali procjenu kreditne sposobnosti, budući da, ako to ne učine, posljedica će vjerojatno biti odbijanje kredita koji žele dobiti, osim ako se informacije mogu dobiti iz drugih izvora. Ne dovodeći u pitanje privatno ugovorno pravo, države bi članice trebale osigurati da vjerovnici ne mogu raskinuti ugovor o kreditu jer su shvatili, nakon potpisivanja ugovora o kreditu, da je procjena kreditne sposobnosti izvedena nepropisno zbog nepotpunih informacija u trenutku procjene kreditne sposobnosti. Međutim, to ne bi trebalo dovoditi u pitanje mogućnost država članica da dopuste vjerovnicima raskid ugovora o kreditu ako se ustanovi da je potrošač namjerno pružio netočne ili krivotvorene informacije u trenutku procjene kreditne sposobnosti ili je hotimice uskratio informacije koje bi mogle rezultirati negativnom procjenom kreditne sposobnosti ili ako postoje drugi valjani razlozi usklađeni s pravom Unije. Premda ne bi bilo primjereno primijeniti sankcije na potrošače jer nisu u položaju pružiti određene informacije ili procjene ili zbog donošenja odluke da prekinu proces podnošenja zahtjeva za dobivanje kredita, države bi članice trebale biti u mogućnosti osigurati sankcije ako potrošači svjesno pruže nepotpune ili netočne informacije kako bi dobili pozitivnu ocjenu kreditne sposobnosti, osobito ako bi potpune i točne informacije za posljedicu imale negativnu ocjenu kreditne sposobnosti, a potrošač ne bi mogao ispuniti uvjete ugovora.
- (59) Uvid u bazu podataka za kredite koristan je element u procjeni kreditne sposobnosti. Pojedine države članice zahtijevaju da vjerovnici procijene kreditnu sposobnost potrošača na temelju uvida u relevantnu bazu podataka. Vjerovnici bi trebali imati uvid u bazu podataka za kredite tijekom trajanja kredita isključivo kako bi se prepoznao i procijenio potencijal za neispunjavanje obveza. Takav uvid u bazu podataka za kredite trebao bi biti podložan odgovarajućim zaštitnim mjerama kako bi se osiguralo da se koristi za pravodobno prepoznavanje i razrješavanje kreditnog rizika u interesu potrošača te kako se ne bi slale obavijesti tijekom poslovnih pregovora. Na temelju Direktive 95/46/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 24. listopada 1995. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom protoku takvih podataka (¹), vjerovnici bi trebali obavijestiti potrošače o uvidu u bazu podataka za kredite prije samog uvida i trebali bi imati pravo pristupa informacijama koje postoje o njima u takvoj bazi podataka za kredite kako bi, ako je to potrebno, ispravili, izbrisali ili blokirali osobne podatke koji se odnose na njih i koji su ondje obrađeni, ako su netočni ili su obrađeni na nezakonit način.
- (60) Kako bi se spriječilo bilo kakvo narušavanje tržišnog natjecanja među vjerovnicima, treba osigurati da svi vjerovnici, uključujući kreditne i nekreditne institucije koje odobravaju ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine, imaju pristup svim javnim i privatnim bazama podataka za kredite koji se tiču potrošača pod nediskriminirajućim uvjetima. Takvi uvjeti stoga ne bi trebali uključivati zahtjev da vjerovnici moraju biti kreditne institucije. Uvjeti pristupa, kao što su troškovi pristupa bazi podataka ili zahtjevi pružanja informacija bazi podataka na temelju uzajamnosti i dalje bi se trebali primjenjivati. Države članice trebale bi slobodno odrediti mogu li, unutar njihovog područja nadležnosti, kreditni posrednici imati pristup takvim bazama podataka.
- (61) Ako se odluka o odbijanju zahtjeva za dobivanje kredita temelji na podacima prikupljenima putem uvida u bazu podataka ili nedostatka takvih podataka, vjerovnik bi o tome trebao obavijestiti potrošača i pružiti ime baze podataka u koju je izvršen uvid te bilo koje druge elemente koje zahtijeva Direktiva 95/46/EZ kako bi se potrošaču omogućilo da iskoristi svoje pravo pristupa i, ako je to opravdano, ispravi, izbriše ili blokira osobne podatke koji se odnose na njega te koji su ondje obrađeni. Ako odluka da se odbije zahtjev za kredit proizlazi iz negativne ocjene kreditne sposobnosti, vjerovnik bi trebao obavijestiti potrošača o odbijanju bez neopravdanog odlaganja. Države članice trebale bi moći slobodno odlučivati o tome zahtijevaju li od vjerovnika pružanje dodatnih objašnjenja o razlozima odbijanja. Međutim, vjerovnik ne bi trebao biti dužan pružiti takvu informaciju kada je to zabranjeno drugim pravom Unije, primjerice odredbe o pranju novca ili financiranju terorizma. Takve informacije ne bi trebalo pružati ako bi to bilo protivno ciljevima javne politike ili javne sigurnosti, kao što su prevencija, istraga, otkrivanje ili progon kaznenih djela.

(¹) SL L 281, 23.11.1995., str. 31.

- (62) Ova se Direktiva odnosi na korištenje osobnih informacija u kontekstu procjene kreditne sposobnosti potrošača. Kako bi se osigurala zaštita osobnih podataka, Direktiva 95/46/EZ trebala bi se primjenjivati na aktivnosti obrade podataka koje se vrše u vezi s takvim procjenama.
- (63) Davanje savjeta u obliku personaliziranih preporuka zasebna je aktivnost koja može biti, ali nije nužno kombinirana s drugim aspektima odobrenja ili posredovanja pri kreditu. Stoga bi, kako bi bili u položaju razumjeti narav usluga koje su im pružene, potrošačima trebalo ukazati na to jesu li savjetodavne usluge u tijeku ili se mogu pružiti te kada se ne pružaju i od čega se sastoje savjetodavne usluge. S obzirom na važnost koju potrošači pridaju korištenju pojmova „savjet” i „savjetnici”, primjereno je da se državama članicama dopusti zabrana korištenja tih ili sličnih pojmova ako se potrošačima pružaju savjetodavne usluge. Primjereno je osigurati da države članice nametnu zaštitne mjere ako je savjet opisan kao neovisan radi osiguravanja da su asortiman proizvoda koji se razmatra i načini primanja naknada u skladu s očekivanjima potrošača o takvim savjetima.
- (64) Osobe koje pružaju savjetodavne usluge trebale bi se uskladiti s određenim standardima kako bi se osiguralo da se potrošaču uruče proizvodi prikladni njegovim potrebama i okolnostima. Savjetodavne usluge trebale bi se temeljiti na pravednoj i dovoljno opsežnoj analizi proizvoda u ponudi, ako savjetodavne usluge pružaju vjerovnici i vezani kreditni posrednici ili, ako savjetodavne usluge pružaju kreditni posrednici koji nisu vezani, o proizvodima dostupnima na tržištu. Osobe koje pružaju savjetodavne usluge trebale bi biti u mogućnosti specijalizirati se za određene „nišne” proizvode, pod uvjetom da razmatraju niz proizvoda u toj određenoj „niši” i da se njihova specijalizacija za te „nišne” proizvode objasni potrošaču. U svakom slučaju, vjerovnici i kreditni posrednici trebali bi otkriti potrošaču pružaju li savjete samo o vlastitom asortimanu proizvoda ili o širokom rasponu na tržištu kako bi se osiguralo da potrošač razumije osnove preporuke.
- (65) Savjetodavne usluge trebale bi se temeljiti na dubokom razumijevanju financijske situacije potrošača te njegovih preferencija i ciljeva, na temelju potrebnih ažuriranih informacija i razumnih pretpostavki o rizicima za okolnosti potrošača tijekom trajanja ugovora o kreditu. Države članice trebale bi biti u mogućnosti razjasniti na koji se način procjenjuje prikladnost određenog proizvoda u kontekstu pružanja savjetodavnih usluga.
- (66) Sposobnost potrošača da otplati kredit prije isteka ugovora o kreditu može igrati bitnu ulogu u poticanju konkurentnosti na unutarnjem tržištu i u slobodnom kretanju građana Unije, kao i u pružanju pomoći u omogućavanju fleksibilnosti tijekom trajanja ugovora o kreditu koje je potrebno za promicanje financijske stabilnosti u skladu s preporukama Odbora za financijsku stabilnost. Međutim, značajne razlike postoje između državnih načela i uvjeta pod kojima potrošači imaju mogućnost otplatiti svoj kredit i uvjeta pod kojima se vrše takve prijevremene otplate. Premda se prepoznaje raznolikost u mehanizmima za financiranje hipoteka i asortiman dostupnih proizvoda, određeni standardi u pogledu prijevremene otplate kredita ključni su na razini Unije kako bi se osiguralo da potrošači imaju mogućnost ispuniti svoje obveze prije datuma dogovorenog u ugovoru te povjerenje za usporedbu ponuda kako bi pronašli proizvode koji najbolje odgovaraju njihovim potrebama. Države bi članice stoga trebale osigurati, bilo putem prava ili drugih sredstava poput ugovornih odredbi da potrošači imaju pravo na prijevremenu otplatu. Unatoč tome, države članice trebale bi biti u mogućnosti definirati uvjete za ostvarivanje takvog prava. Ti uvjeti mogu uključivati vremenska ograničenja za ostvarivanje prava, različito postupanje, ovisno o vrsti stope zaduživanja ili ograničenjima u pogledu okolnosti u kojima se pravo može ostvariti. Ako prijevremena otplata potpada pod vremensko razdoblje tijekom kojeg se primjenjuje fiksna stopa zaduživanja, ostvarivanje prava podložno je postojanju legitimnog interesa od strane potrošača koji navodi država članica. Takav legitimni interes može primjerice nastati u slučaju razvoda ili nezaposlenosti. Uvjeti koje određuju države članice također mogu omogućiti da je vjerovnik ovlašten na pravedno i objektivno opravdanu naknadu za moguće troškove izravno povezane s prijevremenom otplatom kredita. U slučajevima kada države članice osiguravaju da vjerovnik ima pravo na naknadu, takva bi naknada trebala biti pravedna i objektivno opravdana za moguće troškove izravno povezane s prijevremenom otplatom kredita u skladu s nacionalnim pravilima o naknadama. Naknada ne bi trebala premašiti financijski gubitak vjerovnika.
- (67) Bitno je osigurati dovoljnu transparentnost radi pojašnjenja potrošačima o naravi obveza izvršenih u interesu očuvanja financijske stabilnosti i o postojanju fleksibilnosti tijekom trajanja ugovora o kreditu. Potrošačima bi trebalo pružiti informacije o stopi zaduživanja tijekom trajanja ugovornog odnosa, kao i tijekom predugovorne faze. Države članice trebale bi biti u mogućnosti zadržati ili uvesti ograničenja ili zabrane o jednostranim izmjenama stope zaduživanja od strane vjerovnika. Države članice trebale bi biti u mogućnosti osigurati da potrošač, ako postoje izmjene stope zaduživanja, ima pravo na primitak ažurirane amortizacijske tablice.
- (68) Premda kreditni posrednici imaju ključnu ulogu u raspodjeli ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine u Uniji, i dalje postoje značajne razlike između nacionalnih odredaba o vođenju poslovanja i nadzoru kreditnih posrednika koje stvaraju prepreke

osnivanju i vršenju djelatnosti kreditnih posrednika na unutarnjem tržištu. Nemogućnost slobodnog obavljanja djelatnosti kreditnih posrednika na čitavom području Unije ometa pravilno funkcioniranje unutarnjeg tržišta ugovora o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine. Premda se priznaje raznolikost vrsta sudionika uključenih u kreditno posredovanje, određeni standardi na razini Unije ključni su za osiguravanje visokog stupnja stručnosti i usluga.

- (69) Prije nego što budu u mogućnosti izvršavati svoje djelatnosti, kreditni posrednici trebali bi biti podvrgnuti procesu ovlašćivanja od strane nadležnog tijela njihove države članice te biti podvrgnuti kontinuiranom nadzoru kako bi se osiguralo da zadovoljavaju stroge stručne zahtjeve barem u pogledu njihove stručnosti, dobrog ugleda i osiguranja od profesionalne odgovornosti. Takvi bi se zahtjevi trebali primjenjivati barem na razini institucije. Međutim, države članice mogu razjasniti primjenjuju li se takvi zahtjevi za ovlašćivanje na pojedinačne zaposlenike kreditnog posrednika. Matična država članica može osigurati dodatne zahtjeve, primjerice da dioničari kreditnog posrednika uživaju dobar ugled ili da se vezani kreditni posrednik može vezati samo uz jednog vjerovnika, ako su oni razmjerni i usklađeni s drugim zakonima Unije. Relevantne informacije o ovlaštenim kreditnim posrednicima trebalo bi unijeti u javni registar. Vezani kreditni posrednici koji rade isključivo s jednim vjerovnikom pod njegovom punom i bezuvjetnom odgovornošću trebali bi imati mogućnost da ih ovlasti nadležno tijelo pod okriljem vjerovnika u čije ime djeluju. Države bi članice trebale imati pravo zadržati ili nametnuti ograničenja u pogledu pravnog oblika određenih kreditnih posrednika, bilo da im je dopušteno djelovati isključivo kao pravnim ili fizičkim osobama. Državama članicama trebalo bi biti dopušteno odlučiti o tome unose li se svi kreditni posrednici u jedan registar ili postoji li potreba za različitim registrima, ovisno o tome je li kreditni posrednik vezan ili djeluje kao neovisan kreditni posrednik. Nadalje, države bi članice trebale biti slobodne zadržati ili nametnuti ograničenja na mogućnosti izmjene bilo kojih naknada za potrošače od strane kreditnih posrednika vezanih za jednog ili više vjerovnika.
- (70) U pojedinim državama članicama kreditni posrednici mogu odlučiti koristiti usluge imenovanih predstavnika za obavljanje djelatnosti u njihovo ime. Države članice trebale bi imati mogućnost primijeniti poseban režim utvrđen ovom Direktivom za imenovane predstavnike. Međutim, države članice bi trebale moći slobodno odbiti uvođenje takvog režima ili dopustiti drugim subjektima obavljanje uloge koju je moguće usporediti s ulogom imenovanog predstavnika, pod uvjetom da su ti subjekti podložni jednakom režimu kao kreditni posrednici. Pravila o imenovanim predstavnicima određena u ovoj Direktivi ne obvezuju države članice da odobre imenovanim predstavnicima djelovanje pod njihovom nadležnošću, osim ako se takvi imenovani predstavnici smatraju kreditnim posrednicima na temelju ove Direktive.
- (71) Kako bi se osigurao djelotvoran nadzor kreditnih posrednika od strane nadležnih tijela, kreditni posrednik, koji je pravna osoba, trebao bi biti ovlašten u državi članici u kojoj ima registrirano sjedište. Kreditni posrednik koji nije pravna osoba trebao bi biti ovlašten u državi članici u kojoj ima sjedište uprave. Povrh toga, države članice trebale bi zahtijevati da središnja uprava kreditnog posrednika uvijek bude smješteno u njegovoj matičnoj državi članici te da stvarno ondje i posluje.
- (72) Zahtjevi za ovlaštenje trebali bi omogućivati kreditnim posrednicima djelovanje u drugim državama članicama u skladu s načelima slobode poslovnog nastana i slobode pružanja usluga, pod uvjetom da je proveden odgovarajući postupak obavješćivanja među nadležnim tijelima. Čak i u slučajevima kada države članice odluče ovlastiti pojedinačne zaposlenike kreditnog posrednika, obavješćivanje o namjeri pružanja usluga trebalo bi se izvršiti na temelju kreditnog posrednika, a ne pojedinačnog zaposlenika. Međutim, premda se ovom Direktivom pruža okvir za sve ovlaštene kreditne posrednike, uključujući kreditne posrednike vezane samo za jednog vjerovnika, za djelovanje diljem Unije, ova Direktiva ne pruža okvir za imenovane predstavnike. U takvim bi se primjerima imenovani predstavnici koji žele djelovati u drugoj državi članici trebali uskladiti sa zahtjevima za ovlaštenje kreditnih posrednika određenima u ovoj Direktivi.
- (73) U pojedinim državama članicama kreditni posrednici mogu obavljati svoje djelatnosti u pogledu ugovora o kreditu koje nude nekreditne i kreditne institucije. Načelo je da bi ovlaštenim kreditnim posrednicima trebalo dopustiti djelovanje na cjelokupnom području Unije. Međutim, ovlaštenje od strane nadležnih tijela matičnih država članica ne bi smjelo omogućiti kreditnim posrednicima da pružaju svoje usluge u odnosu na ugovore o kreditu koje potrošačima nude nekreditne institucije u državi članici gdje takvim nekreditnim institucijama nije dopušteno djelovati.
- (74) Države članice trebale bi imati mogućnost odrediti da osobe koje obavljaju djelatnosti kreditnog posredovanja samo povremeno, tijekom obavljanja profesionalne djelatnosti, poput odvjetnika i javnih bilježnika, ne podliježu postupku ovlaštenja određenom u ovoj Direktivi, pod uvjetom da je ta profesionalna djelatnost uređena i da relevantnim propisima nije zabranjeno povremeno obavljanje djelatnosti kreditnog posredovanja. Međutim, takvo izuzeće od postupka ovlaštenja utvrđenog u ovoj Direktivi trebalo bi značiti da takve osobe ne mogu ostvariti korist od režima putovnica određenog u ovoj Direktivi. Osobe koje samo povremeno predstavljaju potrošaču ili ga upućuju na vjerovnika ili kreditnog

posrednika tijekom obavljanja svoje profesionalne djelatnosti, primjerice na način da potrošaču ukažu na postojanje određenog vjerovnika ili kreditnog posrednika ili na određenu vrstu proizvoda s tim određenim vjerovnikom ili kreditnim posrednikom, a da ne vrše daljnje oglašavanje ili se upliću u predstavljanje, ponudu, pripreme radnje ili sklapanje ugovora o kreditu, ne bi trebalo smatrati kreditnim posrednicima za potrebe ove Direktive. Isto tako, dužnike koji samo prenose ugovor o kreditu potrošaču putem postupka subrogacije, a da se ne obavlja nikakva druga posrednička djelatnost ne bi se trebalo smatrati kreditnim posrednicima za potrebe ove Direktive.

- (75) Kako bi se osigurali jednaki uvjeti među vjerovnicima i promicala financijska stabilnost te dok se ne ostvari daljnje usklađivanje, države bi članice trebale osigurati poduzimanje odgovarajućih mjera za ovlašćivanje i nadzor nekreditnih institucija koje odobravaju ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine. U skladu s načelom proporcionalnosti, ovom se Direktivom ne bi trebali utvrđivati detaljni uvjeti za ovlašćivanje ili nadzor vjerovnika koji odobravaju takve ugovore o kreditu i koji nisu kreditne institucije, kako je utvrđeno u Uredbi (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva⁽¹⁾. Broj takvih institucija koje djeluju u Uniji trenutno je ograničen, kao i njihov tržišni udio te broj država članica u kojima aktivno djeluju, osobito od nastanka financijske krize. Niti bi uvođenje „putovnice“ za takve institucije trebalo biti predviđeno ovom Direktivom iz istog razloga.
- (76) Države članice trebale bi utvrditi pravila o sankcijama primjenjivima na kršenja nacionalnih odredaba koje su usvojene na temelju ove Direktive i osigurati da se one provode. I dok odabir sankcija i dalje ostaje diskrecijsko pravo država članica, predviđene bi sankcije trebale biti učinkovite, proporcionalne i odvraćajuće.
- (77) Potrošačima bi trebali biti dostupni izvansudski postupci pritužbi i pravnih lijekova za rješavanje sporova koji proizlaze iz prava i obveza određenih u ovoj Direktivi između vjerovnika i potrošača, kao i između kreditnih posrednika i potrošača. Države bi članice trebale osigurati da sudjelovanje u takvim alternativnim postupcima rješavanja sporova nije neobvezno za vjerovnike i kreditne posrednike. Kako bi se osiguralo neometano funkcioniranje alternativnih postupaka rješavanja sporova u slučajevima prekogranične aktivnosti, države članice trebale bi zahtijevati i poticati suradnju tijela nadležnih za rješavanje izvansudskih pritužbi i pravne lijekove. U tom kontekstu trebalo bi poticati tijela za izvansudske pritužbe i pravne lijekove na sudjelovanje u FIN-NET-u,

mreži rješavanja financijskih sporova u nacionalnim izvansudskim programima nadležnima za sporove između potrošača i pružatelja financijskih usluga.

- (78) Kako bi se osigurala dosljedna usklađenost i kako bi se uzeo u obzir razvoj na tržištima za ugovore o kreditu ili tijekom razvoja kreditnih proizvoda ili u gospodarskim uvjetima te kako bi se pružila daljnja objašnjenja određenih zahtjeva u ovoj Direktivi, ovlast za donošenje akata u skladu s člankom 290. UFEU-a trebala bi biti dodijeljena Komisiji u odnosu na izmjenu standardnih izraza ili uputa za ispunjavanje ESIS-a i izmjenu opaski ili ažuriranje pretpostavki za izračun EKS-a. Od posebne je važnosti da Komisija u okviru svog svojih pripremnih radnji održi odgovarajuće konzultacije, uključujući i one na stručnoj razini. Komisija prilikom pripreme i sastavljanja delegiranih akata treba osigurati istovremen, pravodoban i odgovarajući prijenos relevantnih dokumenata Europskom parlamentu i Vijeću.
- (79) Kako bi se potpomogla sposobnost kreditnih posrednika da pružaju svoje usluge na prekograničnoj osnovi za potrebe suradnje, razmjena informacija i rješavanje sporova među nadležnim tijelima, nadležna tijela odgovorna za ovlašćivanje kreditnih posrednika trebala bi biti ona koja djeluju u okrilju Europskog nadzornog tijela (Europskog nadzornog tijela za bankarstvo) (EBA), kako je određeno u Uredbi (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. listopada 2010. o osnivanju Europskog nadzornog tijela (Europskog nadzornog tijela za bankarstvo)⁽²⁾ ili drugih nacionalnih tijela, pod uvjetom da surađuju s tijelima pod okriljem EBA-e u svrhu izvršenja svojih dužnosti na temelju ove Direktive.
- (80) Države članice trebale bi imenovati nadležna tijela ovlaštena za osiguravanje primjene ove Direktive i osigurati da im se dodijele istražne i provedbene ovlasti te adekvatni resursi potrebni za obavljanje svojih zadaća. Nadležna tijela mogla bi za određene aspekte ove Direktive djelovati putem podnošenja zahtjeva sudu nadležnom za donošenje pravne odluke, uključujući, prema potrebi, putem žalbe. To bi moglo omogućiti državama članicama, osobito ako su odredbe ove Direktive prenesene na građansko pravo, da primjenu ovih odredaba prepuste spomenutim tijelima i sudovima. Države članice trebale bi imati mogućnost imenovanja različitih nadležnih tijela za provođenje širokog raspona obveza utvrđenih u ovoj Direktivi. Primjerice, za pojedine odredbe, države bi članice trebale imenovati nadležna tijela odgovorna za provedbu zaštite potrošača, dok za druge mogu odlučiti imenovati bonitetne supervizore. Mogućnost imenovanja različitih nadležnih tijela ne bi trebala utjecati na obveze kontinuiranog nadzora i suradnje među nadležnim tijelima, kako je određeno u ovoj Direktivi.

⁽¹⁾ SL L 176, 27.6.2013., str. 1.

⁽²⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 12.

- (81) Učinkovito djelovanje ove Direktive potrebno je preispitati, kao i napredak u osnivanju unutarnjeg tržišta s visokim stupnjem zaštite potrošača za ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine. Preispitivanje bi trebalo uključivati, između ostalog, procjenu usklađenosti s ovom Direktivom i njezin učinak, procjenu o tome je li područje primjene Direktive i dalje odgovarajuće, analizu o odobravanju ugovora o kreditu od strane nekreditnih institucija i procjenu potrebe za daljnjim mjerama, uključujući i putovnicu za nekreditne institucije i pregled potrebe za uvođenjem daljnjih prava i obveza u pogledu poslijeugovorne faze ugovora o kreditu.
- (82) Ako država članica poduzme mjere samostalno, to će vjerojatno za posljedicu imati različita pravila koja mogu ugroziti ili stvoriti nove prepreke funkcioniranju unutarnjeg tržišta. Budući da ciljeve ove Direktive, prije svega učinkovito i konkurentno unutarnje tržište za ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine istodobno osiguravajući visoki stupanj zaštite potrošača, ne mogu dostatno ostvariti države članice, nego ih se zbog učinka djelovanja, može na bolji način ostvariti na razini Unije, Unija može donijeti mjere u skladu s načelom supsidijarnosti, kao što je utvrđeno člankom 5. Ugovora o Europskoj uniji (UEU). U skladu s načelom proporcionalnosti, kao što je navedeno u tom članku, ova Direktiva ne prelazi ono što je potrebno kako bi se ostvarili ti ciljevi.
- (83) Države članice mogu odlučiti prenijeti određene aspekte koje obuhvaća ova Direktiva u nacionalno pravo putem bonitetnih propisa, primjerice procjenu kreditne sposobnosti potrošača, a drugi se prenose putem zakona u području građanskog i kaznenog prava, primjerice obveze koje se odnose na odgovornog dužnika.
- (84) U skladu sa Zajedničkom političkom izjavom država članica i Komisije o obrazloženjima od 28. rujna 2011.⁽¹⁾, u opravdanim se slučajevima države članice pridružuju obavještanju o svojim mjerama za prijenos s pomoću jednog ili više dokumenata u kojima se objašnjava odnos između sastavnih dijelova direktive i odgovarajućih dijelova nacionalnih instrumenata za prijenos. Uzimajući u obzir ovu Direktivu, zakonodavac drži da je prijenos takvih dokumenata opravdan.
- (85) Europski nadzornik za zaštitu podataka dostavio je svoje mišljenje 25. srpnja 2011.⁽²⁾ na temelju članka 28. stavka 2. Uredbe (EZ) br. 45/2001 Europskog parlamenta i Vijeća o zaštiti pojedinaca u odnosu na obradu osobnih podataka od strane institucija Zajednice i tijela te o slobodnom kretanju takvih podataka⁽³⁾,

DONIJELI SU OVU DIREKTIVU:

POGLAVLJE 1.

PREDMET, PODRUČJE PRIMJENE, DEFINICIJE I NADLEŽNA TIJELA

Članak 1.

Predmet

Ovom se Direktivom utvrđuje zajednički okvir za određene aspekte zakona i drugih propisa država članica o ugovorima koji obuhvaćaju potrošačke kredite koji su osigurani hipotekom ili se na drugi način odnose na stambene nekretnine, uključujući obvezu provedbe procjene kreditne sposobnosti prije odobravanja kredita kao osnove za razvoj učinkovitih standarda preuzimanja rizika u odnosu na stambene nekretnine u državama članicama i za određene bonitetne i nadzorne zahtjeve, uključujući za uspostavu i nadzor kreditnih posrednika, imenovanih predstavnika i nekreditnih institucija.

Članak 2.

Razina usklađivanja

1. Ova Direktiva ne sprečava države članice da zadrže ili uvedu strože odredbe s ciljem zaštite potrošača, pod uvjetom da su te odredbe u skladu s njihovim obvezama prema pravu Unije.

2. Iznimno od stavka 1., države članice ne smiju zadržavati niti uvoditi u svoje nacionalno pravo odredbe koje odstupaju od onih utvrđenih u članku 14. stavku 2. i Prilogu II. dijelu A u pogledu standardnih informacija prije sklapanja ugovora putem Europskog standardiziranog informativnog obrasca (ESIS) i članku 17. stavcima od 1. do 5, 7. i 8. te Prilogu I. u pogledu zajedničkog, dosljednog standarda Unije za izračun efektivne kamatne stope (EKS).

Članak 3.

Područje primjene

1. Ova se Direktiva primjenjuje na:

(a) ugovore o kreditu osigurane hipotekom ili nekim drugim sličnim sredstvom osiguranja koji se obično upotrebljava u dotičnoj državi članici za stambenu nekretninu ili osigurane pravom u vezi s tom stambenom nekretninom; i

(b) ugovore o kreditu čiji je cilj steći ili zadržati imovinska prava nad zemljištem ili na postojećoj ili projektiranoj građevini.

⁽¹⁾ SL C 369, 17.12.2011., str. 14.

⁽²⁾ SL C 377, 23.12.2011., str. 5.

⁽³⁾ SL L 8, 12.1.2001., str. 1.

2. Ova se Direktiva ne primjenjuje na:

(a) ugovore o kreditu uz otplatu kredita iz vrijednosti založene nekretnine, prema kojima vjerovnik:

i. isplaćuje kredit uplatom paušalnog iznosa, obročnim plaćanjem ili na neki drugi način u zamjenu za iznos koji proizlazi iz buduće prodaje stambene nekretnine ili prava koje se odnosi na stambenu nekretninu; te

ii. neće tražiti otplatu kredita dok se ne dogodi jedan ili više specificiranih događaja u životu potrošača, kako ih odrede države članice osim ako potrošač prekrši ugovorne obveze što vjerovniku omogućuje da raskine ugovor o kreditu;

(b) ugovore o kreditu na temelju kojih poslodavac odobrava kredit svojim zaposlenicima kao sekundarnu djelatnost, a takav se ugovor o kreditu nudi bez kamata ili po EKS-u nižem od stopa koje prevladavaju na tržištu i koja se obično ne nude javnosti;

(c) ugovore o kreditu prema kojima se kredit odobrava bez kamata i bez ikakvih drugih naknada, osim onih koje služe za nadoknadu troškova izravno povezanih s osiguranjem kredita;

(d) ugovore o kreditu u obliku prekoračenja po računu kada se kredit mora otplatiti u roku od mjesec dana;

(e) ugovore o kreditu koji su rezultat nagodbe postignute na sudu ili pred nekim drugim tijelom sa zakonskim ovlastima;

(f) ugovore o kreditu koji se odnose na odgođeno plaćanje postojećeg duga, bez naknade, a koji nisu obuhvaćeni točkom (a) stavka 1.

3. Države članice mogu odlučiti da neće primjenjivati:

(a) članke 11. i 14. te Prilog II. na ugovore o potrošačkim kreditima osigurane hipotekom ili nekim drugim sličnim sredstvom osiguranja koji se obično upotrebljava u dotičnoj državi članici za stambenu nekretninu ili osigurane pravom u vezi s tom stambenom nekretninom, pod uvjetom da svrha toga nije stjecanje ili zadržavanje prava na stambenu nekretninu te pod uvjetom da države članice primjenjuju na takve ugovore o kreditu članke 4. i 5. te priloge II. i III. Direktive 2008/48/EZ;

(b) ovu Direktivu na ugovore o kreditu koji se odnose na nekretninu u kojima je predviđeno da potrošač ili član obitelji potrošača ne smije ni u koje vrijeme nekretninu koristiti kao kuću, stan ili drugo boravište, a nekretnina se, na temelju ugovora o najmu, treba koristiti kao kuća, stan ili drugo boravište;

(c) ovu Direktivu na ugovore o kreditu koji se odnose na kredite koji se odobravaju užoj javnosti prema zakonskim odredbama s ciljem općeg interesa, bez kamata ili po nižim stopama zaduživanja od onih koje prevladavaju na tržištu ili prema nekim drugim uvjetima koji su povoljniji za potrošača od onih koji prevladavaju na tržištu te po stopama zaduživanja koje nisu više od onih koje prevladavaju na tržištu;

(d) ovu Direktivu na kredite za premošćivanje;

(e) ovu Direktivu na ugovore o kreditu prema kojima je vjerovnik organizacija obuhvaćena člankom 2. stavkom 5. Direktive 2008/48/EZ.

4. Države članice koje koriste mogućnost iz stavka 3. točke (b) osiguravaju primjenu odgovarajućeg okvira za ovu vrstu kredita, na nacionalnoj razini.

5. Države članice koje koriste mogućnost iz stavka 3., točaka (c) ili (e), osiguravaju primjenu primjerenih alternativnih aranžmana kojima se osigurava da potrošači pravovremeno primaju informacije o glavnim značajkama, rizicima i troškovima vezanim uz takve ugovore o kreditu u predugovornoj fazi te da je oglašavanje takvih ugovora o kreditu pošteno, jasno i da ne dovodi u zabludu.

Članak 4.

Definicije

Za potrebe ove Direktive, primjenjuju se sljedeće definicije:

1. „potrošač” znači potrošač u skladu s definicijom u članku 3. točki (a) Direktive 2008/48/EZ;

2. „vjerovnik” znači fizička ili pravna osoba koja odobrava ili obećava odobriti kredit koji potpada pod područje primjene članka 3. u sklopu svog obrta, djelatnosti ili profesije;

3. „ugovor o kreditu” znači ugovor pri kojem vjerovnik odobrava ili obećava odobriti potrošaču kredit u području primjene članka 3., u obliku odgode plaćanja, kredita ili slične financijske nagodbe;

4. „dodatna usluga” znači usluga koja se nudi potrošaču u vezi s ugovorom o kreditu;

5. „kreditni posrednik” znači fizička ili pravna osoba koja ne djeluje kao vjerovnik ili javni bilježnik i koja ne povezuje potrošača, izravno ili neizravno, s vjerovnikom ili kreditnim posrednikom i koja u okviru svojeg obrta, djelatnosti ili profesije, za naknadu koja može poprimiti novčani oblik ili bilo koji drugi dogovoreni financijski oblik:
- (a) potrošačima predstavlja ili nudi ugovore o kreditu;
 - (b) potrošačima pomaže obavljanjem pripremnih radnji ili druge vrste predugovornih administrativnih poslova u pogledu ugovora o kreditu koji nisu oni iz podtočke (a); ili
 - (c) sklapa ugovore o kreditu s potrošačima u ime vjerovnika;
6. „skupina” znači skupina vjerovnika koji se trebaju konsolidirati u svrhu izrade konsolidiranih financijskih izvještaja, kao što je definirano u Direktivi 2013/34/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o godišnjim financijskim izvještajima, konsolidiranim financijskim izvještajima i povezanim izvješćima određenih vrsta poduzeća ⁽¹⁾;
7. „vezani kreditni posrednik” znači svaki kreditni posrednik koji djeluje u ime i pod punom i bezuvjetnom odgovornošću:
- (a) samo jednog vjerovnika;
 - (b) samo jedne skupine; ili
 - (c) više vjerovnika ili skupina koji ne predstavljaju većinu tržišta;
8. „imenovani predstavnik” znači fizička ili pravna osoba koja obavlja aktivnosti iz točke 5., a koja djeluje u ime i pod punom i bezuvjetnom odgovornošću samo jednog kreditnog posrednika;
9. „kreditna institucija” znači kreditna institucija u skladu s definicijom iz članka 4. stavka 1. točke 1. Uredbe (EU) br. 575/2013;
10. „nekreditna institucija” znači svaki vjerovnik koji nije kreditna institucija.
11. „osoblje” znači:
- (a) svaka fizička osoba koja radi za vjerovnika ili kreditnog posrednika koja se izravno bavi aktivnostima obuhvaćenim ovom Direktivom ili koja je u doticaju s potrošačima u okviru aktivnosti obuhvaćenih ovom Direktivom;
 - (b) svaka fizička osoba koja radi za imenovanog predstavnika koji je u doticaju s potrošačima u okviru aktivnosti obuhvaćenih ovom Direktivom;
 - (c) svaka fizička osoba koja izravno upravlja i/ili nadzire fizičke osobe iz podtočaka i. i ii;
12. „ukupni iznos kredita” znači ukupni iznos kredita u skladu s definicijom iz članka 3. stavka 1. Direktive 2008/48/EZ;
13. „ukupni trošak kredita za potrošača” znači ukupni trošak kredita za potrošača u skladu s definicijom iz članka 3. točke (g) Direktive 2008/48/EZ, uključujući trošak vrednovanja imovine ako je to vrednovanje nužno za dobivanje kredita, ali isključujući troškove registracije za prijenos vlasništva nad nekretninom. On isključuje sve naknade koje je potrošač dužan platiti za nepoštovanje obveza utvrđenih ugovorom o kreditu;
14. „ukupni iznos koji plaća potrošač” znači ukupan iznos koji plaća potrošač u skladu s definicijom iz članka 3. točke (h) Direktive 2008/48/EZ;
15. „efektivna kamatna stopa” (EKS) znači ukupni trošak kredita za potrošača, izražen kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita, uključujući, prema potrebi i troškove iz članka 12. stavka 2. te izjednačuje na godišnjoj osnovi sadašnju vrijednost svih budućih ili postojećih obveza (povlačenja tranše, otplata i naknada), dogovorenih između vjerovnika i potrošača;
16. „stopa zaduživanja” znači stopa zaduživanja u skladu s definicijom iz članka 3. točke (j) Direktive 2008/48/EZ;
17. „procjena kreditne sposobnosti” znači procjena vjerojatnosti ispunjavanja dužničke obveze koja proizlazi iz ugovora o kreditu;
18. „trajni medij” znači trajni medij u skladu s definicijom iz članka 3. točke (m) Direktive 2008/48/EZ;
19. „matična država članica” znači:
- (a) ako je vjerovnik ili kreditni posrednik fizička osoba, država članica u kojoj je smješteno njezino središte;

⁽¹⁾ SL L 182, 29.6.2013., str. 19.

- (b) ako je vjerovnik ili kreditni posrednik pravna osoba, država članica u kojoj se nalazi njezino registrirano sjedište ili, ako prema njezinom mjerodavnom pravu nema registrirano sjedište, država članica u kojoj se nalazi njezina središnja uprava;
20. „država članica domaćin” znači država članica različita od matične države članice, u kojoj vjerovnik ili kreditni posrednik ima podružnicu ili pruža usluge.
21. „savjetodavne usluge” znači pružanje osobnih preporuka potrošaču u odnosu na jednu ili više transakcija koje se odnose na ugovor o kreditu i predstavlja aktivnost odvojenju od odobravanja kredita i od djelatnosti kreditnog posredovanja iz točke 5;
22. „nadležno tijelo” znači tijelo koje država članica imenuje kao nadležno u skladu s člankom 4;
23. „kredit za premošćivanje” znači ugovor o kreditu na neodređeno vrijeme ili koji dospijeva na isplatu u roku od 12 mjeseci, a koji potrošač koristi kao privremeno rješenje za financiranje tijekom prijelaza na neki drugi financijski aranžman za nekretninu;
24. „potencijalna obveza ili jamstvo” znači ugovor o kreditu koji služi kao jamstvo za drugu, odvojenu i pomoćnu transakciju i prema kojem se glavnica osigurana nekretninom povlači samo ako dođe do jednog ili više događaja navedenih u ugovoru;
25. „ugovor o kreditu sa zajedničkim vlasničkim kapitalom” znači ugovor o kreditu pri kojem se otplata glavnice temelji na ugovorno utvrđenom postotku vrijednosti nekretnine u trenutku otplate glavnice ili otplate iznosa kredita;
26. „praksa vezanja usluga” znači ponuda ili prodaja ugovora o kreditu u paketu s drugim zasebnim financijskim proizvodima ili uslugama kada ugovor o kreditu potrošaču nije raspoloživ zasebno;
27. „praksa objedinjavanja usluga” znači ponuda ili prodaja ugovora o kreditu u paketu s drugim zasebnim financijskim proizvodima ili uslugama ako je ugovor o kreditu potrošaču također raspoloživ zasebno, ali ne nužno pod istim uvjetima kao kad je ponuđen u paketu s dodatnim uslugama;
28. „kredit u stranoj valuti” znači ugovor o kreditu u kojem je kredit:
- (a) nominiran u valuti koja se razlikuje od one u kojoj potrošač prima prihod ili drži imovinu iz koje se kredit treba isplatiti; ili

- (b) nominiran u valuti koja se razlikuje od valute države članice u kojoj potrošač ima boravište.

Članak 5.

Nadležna tijela

1. Države članice imenuju nacionalna nadležna tijela ovlaštena za osiguranje primjene i izvršavanja ove Direktive i osiguravaju im dodjelu istražnih i provedbenih ovlasti te adekvatnih resursa potrebnih za uspješno i učinkovito za obavljanje svojih zadaća.

Tijela iz prvog podstavka su ili javna tijela ili tijela priznata prema nacionalnom pravu ili od strane javnih tijela izričito ovlaštenih u tu svrhu prema nacionalnom pravu. Ta tijela ne smiju biti vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici.

2. Države članice osiguravaju da nadležna tijela, sve osobe koje rade ili koje su radile za nadležna tijela, kao i revizori i stručne osobe koje su dobile nalog od nadležnih tijela, podliježu obvezi čuvanja poslovne tajne. Povjerljive podatke koje su saznali tijekom obavljanja svojih dužnosti ne smiju otkriti drugim osobama niti tijelima, osim u sažetom ili općenitom obliku, ne dovodeći u pitanje slučajeve iz kaznenog prava ili ove Direktive. Međutim, to ne priječi nadležna tijela da međusobno razmjenjuju ili prosljeđuju povjerljive podatke u skladu s ovom Direktivom i s nacionalnim pravom te pravom Unije.

3. Države članice osiguravaju da su tijela imenovana nadležnima za osiguravanje primjene i provedbe članaka 9., 29., 32., 33., 34. i 35. ove Direktive barem jedno od sljedećeg:

- (a) nadležna tijela, kako su definirana u članku 4. stavku 2. Uredbe (EU) br. 1093/2010;
- (b) tijela koja se razlikuju od nadležnih tijela iz podtočke (a), pod uvjetom da nacionalni zakoni ili drugi propisi zahtijevaju od tih tijela suradnju s nadležnim tijelima iz podtočke (a) kad god je to potrebno za obavljanje svojih zadaća u okviru ove Direktive, uključujući za potrebe suradnje s Europskim nadzornim tijelom (Europskim nadzornim tijelom za bankarstvo) (EBA), kako je propisano ovom Direktivom.

4. Države članice obavješćuju Komisiju i EBA-u o imenovanju nadležnih tijela i o bilo kojim promjenama te pri tome navode eventualne podjele zadaća između različitih nadležnih tijela. Prva se takva obavijest šalje u najkraćem mogućem roku, a najkasnije 21. ožujka 2016.

5. Nadležna tijela izvršavaju svoje ovlasti u skladu s nacionalnim pravom:

- (a) izravno prema svojoj ovlasti ili pod nadzorom pravosudnih tijela; ili
- (b) zahtjevom upućenim sudovima nadležnima za donošenje potrebnih odluka, uključujući, prema potrebi, i žalbom, ako zahtjev za dobivanje potrebne odluke nije bio uspješan, osim za članke 9., 29., 32., 33., 34. i 35.

6. Ako na državnom području država članica postoji više od jednog nadležnog tijela, države članice osiguravaju jasno određenje njihovih zadaća i njihovu tijesnu suradnju kako bi svako tijelo moglo učinkovito obavljati svoje zadaće.

7. Komisija najmanje jednom godišnje objavljuje popis nadležnih tijela u *Službenom listu Europske unije* i stalno ga ažurira na svojoj internetskoj stranici.

POGLAVLJE 2.

FINANCIJSKO OBRAZOVANJE

Članak 6.

Financijsko obrazovanje potrošača

1. Države članice promoviraju mjere koje podupiru obrazovanje potrošača u odnosu na odgovorno zaduživanje i upravljanje dugom, a posebno u odnosu na hipotekarne ugovore o kreditu. Radi usmjeravanja potrošača, a osobito onih koji po prvi puta uzimaju hipotekarni kredit, potrebna je dostupnost jasnih i općenitih informacija o postupku odobravanja kredita. Također su potrebne informacije o savjetovanju koje organizacije potrošača i nacionalna tijela mogu pružiti potrošačima.

2. Komisija je dužna objaviti procjenu financijskog obrazovanja dostupnog potrošačima u državama članicama i navesti primjere najbolje prakse koji se mogu dalje razraditi radi povećanja financijske osviještenosti potrošača.

POGLAVLJE 3.

UVJETI PRIMJENJIVI NA VJEROVNIKE, KREDITNE POSREDNIKE I IMENOVANE PREDSTAVNIKE

Članak 7.

Pravila poslovnog ponašanja prilikom davanja kredita

1. Države članice zahtijevaju da prilikom osmišljavanja kreditnih proizvoda, odobravanja, posredovanja ili pružanja savjetodavnih usluga o kreditu i prema potrebi, dodatnih usluga potrošačima ili prilikom izvršavanja ugovora o kreditu, vjerovnik, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik postupi

pošteno, pravedno, transparentno i profesionalno, uzimajući u obzir prava i interese potrošača. U odnosu na odobravanje, posredovanje ili pružanje savjetodavnih usluga o kreditu, aktivnosti se temelje na informacijama o okolnostima potrošača i o bilo kojim posebnim zahtjevima koje je potrošač dao na znanje, te na razumnim pretpostavkama o rizicima u odnosu na potrošačev položaj tijekom trajanja ugovora o kreditu. U odnosu na takvo pružanje savjetodavnih usluga, aktivnost se također temelji i na informacijama zahtijevanim temeljem članka 22. stavka 3.

2. Države članice osiguravaju da način na koji vjerovnici isplaćuju primitke svom osoblju i kreditnim posrednicima i način na koji kreditni posrednici isplaćuju primitke svom osoblju i imenovanim predstavnicima ne sprečava poštivanje obaveze navedene u stavku 1.

3. Države članice osiguravaju da, prilikom izrade i primjene politika primitaka za osoblje odgovorno za procjenu kreditne sposobnosti, vjerovnici poštuju sljedeća načela, na način i u opsegu koji je primjeren njihovoj veličini, unutarnjoj organizaciji i karakteru, opsegu, složenosti njihovih aktivnosti:

(a) politika primitaka u skladu je i promiče odgovarajuće i učinkovito upravljanje rizikom te ne potiče preuzimanje rizika koje prelazi razinu prihvatljivog rizika za vjerovnika;

(b) politika primitaka u skladu je s poslovnom strategijom, ciljevima, vrijednostima i dugoročnim interesima vjerovnika te uključuje mjere za sprječavanje sukoba interesa, posebice osiguravajući da primici ne ovise o broju ili udjelu odobrenih zahtjeva.

4. Države članice osiguravaju da, kad vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici pružaju savjetodavne usluge, struktura primitaka uključenog osoblja ne dovodi u pitanje njihovu sposobnost postupanja u najboljem interesu potrošača, a osobito da nije ovisna o ciljevima prihoda od prodaje. U svrhu postizanja tog cilja, države članice mogu dodatno zabraniti provizije koje vjerovnik isplaćuje kreditnom posredniku.

5. Države članice mogu zabraniti ili uvesti ograničenja na plaćanja od strane potrošača prema vjerovniku ili kreditnom posredniku prije sklapanja ugovora o kreditu.

Članak 8.

Obveza pružanja informacija potrošačima bez naknade

Države članice osiguravaju da se prilikom pružanja informacija potrošačima, u skladu sa zahtjevima utvrđenim u ovoj Direktivi, takve informacije potrošaču pružaju bez naknade.

Članak 9.

Zahtjevi za osoblje u pogledu znanja i stručnosti

1. Države članice osiguravaju da vjerovnici, kreditni posrednici i imenovani predstavnici zahtijevaju od svog osoblja posjedovanje i ažuriranje odgovarajuće razine znanja i stručnosti što se tiče osmišljavanja, ponude ili odobravanja ugovora o kreditu, obavljanja djelatnosti kreditnog posredovanja navedenih u članku 4. točki 5. ili pružanja savjetodavnih usluga. Ako sklapanje ugovora uključuje dodatnu uslugu, zahtijeva se odgovarajuće znanje i stručnost u odnosu na tu dodatnu uslugu.

2. Osim u okolnostima navedenim u stavku 3., matične države članice utvrđuju minimalne zahtjeve u pogledu znanja i stručnosti osoblja vjerovnika, kreditnih posrednika i imenovanih predstavnika, u skladu s načelima utvrđenim u Prilogu III.

3. Ako vjerovnik ili kreditni posrednik pruža svoje usluge na području jedne ili više država članica:

- i. posredstvom podružnice, država članica domaćin odgovorna je za utvrđivanje minimalnih zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti primjenjivih na osoblje podružnice;
- ii. temeljem slobode pružanja usluga, matična država članica odgovorna je za utvrđivanje minimalnih zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti primjenjivih na osoblje u skladu s Prilogom III., međutim, država članica domaćin može utvrditi minimalne zahtjeve u pogledu znanja i stručnosti za zahtjeve navedene u Prilogu III., stavku 1. točkama (b), (c), (e) i (f).

4. Države članice osiguravaju da poštivanje zahtjeva iz stavka 1. nadziru nadležna tijela i da nadležna tijela posjeduju ovlasti kojima mogu od vjerovnika, kreditnih posrednika i imenovanih predstavnika tražiti da dostave dokaze koje nadležno tijelo smatra nužnim za omogućavanje takvog nadzora.

5. Za učinkovit nadzor vjerovnika i kreditnih posrednika koji pružaju svoje usluge na državnom području jedne ili više država članica u skladu sa slobodom pružanja usluga, nadležna tijela država članica domaćina i matičnih država članica blisko surađuju s ciljem učinkovitog nadzora i izvršenja zahtjeva u pogledu minimalnih zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti države članice domaćina. U tu svrhu mogu međusobno delegirati zadaće i odgovornosti.

POGLAVLJE 4.

INFORMACIJE I POSTUPCI PRIJE SKLAPANJA UGOVORA O KREDITU

Članak 10.

Opće odredbe primjenjive na oglašavanje i promidžbu

Ne dovodeći u pitanje Direktivu 2005/29/EZ, države članice zahtijevaju da su sve vrste oglašavanja i promidžbeni sadržaji vezani uz ugovore o kreditu poštteni, jasni i da ne dovode u zabludu. Posebno je zabranjeno izražavanje koje bi kod potrošača moglo pobuditi lažna očekivanja u vezi s dostupnošću ili trošku kredita.

Članak 11.

Standardne informacije koje treba uključiti u oglašavanje

1. Države članice osiguravaju da svako oglašavanje koje se odnosi na ugovore o kreditu, a koje navodi kamatnu stopu ili bilo kakve brojke koje se odnose na troškove kredita za potrošača, obuhvaća standardne informacije u skladu s ovim članom.

Države članice mogu propisati da se prvi podstavak ne primjenjuje kada nacionalno pravo zahtijeva navođenje EKS-a u oglašavanju koje se odnosi na ugovore o kreditu, a u kojem se ne navode kamatna stopa ni druge brojke koje se odnose na troškove kredita za potrošača u smislu prvog podstavka.

2. U standardnim informacijama navode se jasno, sažeto i uočljivo sljedeće stavke:

- (a) identitet vjerovnika ili, prema potrebi, kreditnog posrednika ili imenovanog predstavnika;
- (b) da će, prema potrebi, ugovor o kreditu biti osiguran hipotekom ili nekim drugim sličnim sredstvom osiguranja koji se obično upotrebljava u dotičnoj državi članici za stambenu nekretninu ili pravom u vezi s tom stambenom nekretninom;
- (c) stopa zaduživanja, uz navođenje je li fiksna ili varijabilna ili kombinacija obaju kamata, zajedno s pojedinostima o svim naknadama uključenim u ukupne troškove kredita za potrošača;
- (d) ukupni iznos kredita;
- (e) EKS koji mora biti uključen u oglašavanju barem jednako uočljivo kao bilo koja kamatna stopa;
- (f) ako je primjenjivo, trajanje ugovora o kreditu;
- (g) ako je primjenjivo, iznos obroka;

- (h) ako je primjenjivo, ukupni iznos koji plaća potrošač;
- (i) ako je primjenjivo, broj mjesečnih obroka;
- (j) ako je primjenjivo, upozorenje o činjenici da moguće fluktuacije tečaja mogu utjecati na iznos koji plaća potrošač.

3. Informacije navedene u stavku 2., osim onih navedenih u točkama (a), (b) ili (j), navode se u obliku reprezentativnog primjera i s njim su u skladu u cijelosti. Države članice donose kriterije za određivanje reprezentativnog primjera.

4. Ako je sklapanje ugovora o dodatnim uslugama, a posebno o osiguranju, obvezno za dobivanje kredita ili za dobivanje kredita prema uvjetima koji vrijede na tržištu, a trošak te usluge ne može se utvrditi unaprijed, obveza sklapanja takvog ugovora navodi se jasno sažeto i uočljivo, zajedno s EKS-om.

5. Informacije iz stavaka 2. i 4. moraju biti jasno čitljive ili prema potrebi jasno čujne, ovisno o mediju koji se koristi za oglašavanje.

6. Države članice mogu zahtijevati uključivanje sažetog i proporcionalnog upozorenja o posebnim rizicima povezanim s ugovorima o kreditu. One Komisiju bez odgode obavješćuju o tim zahtjevima.

7. Ovaj članak ne dovodi u pitanje Direktivu 2005/29/EZ.

Članak 12.

Prakse vezanja i objedinjavanja usluga

1. Države članice dopuštaju prakse objedinjavanja usluga, ali zabranjuju prakse vezanja usluga.

2. Iznimno od stavka 1., države članice mogu odrediti da vjerovnici mogu zatražiti od potrošača ili od člana obitelji ili bliskog rođaka potrošača da:

- (a) otvori ili održava štedni račun, pri čemu je jedina svrha takvog računa prikupljanje kapitala za otplatu kredita, održavanje kredita, objedinjavanje resursa s ciljem dobivanja kredita ili u svrhu pružanja dodatnog sredstva osiguranja za vjerovnika u slučaju neispunjavanja obveza;
- (b) kupi ili drži investicijski proizvod ili privatni mirovinski proizvod, pri čemu takav proizvod koji ulagatelju prvenstveno nudi prihod u doba umirovljenja također služi za pružanje dodatnog sredstva osiguranja za vjerovnika u slučaju neispunjavanja obveza ili za prikupljanje kapitala za otplatu kredita, održavanje kredita ili objedinjavanje resursa za dobivanje kredita;

- (c) s ciljem dobivanja kredita sklopi posebni ugovor o kreditu u vezi s ugovorom o zajedničkom vlasničkom kapitalu.

3. Iznimno od stavka 1., države članice mogu dopustiti praksu vezanja usluga ako vjerovnik može dokazati svojem nadležnim tijelu da vezani proizvodi ili kategorije proizvoda koji se nude pod međusobno sličnim uvjetima, a koji nisu dostupni zasebno, dovode do jasne koristi za potrošače, uzimajući u obzir dostupnost i cijene relevantnih proizvoda koji se nude na tržištu. Ovaj se stavak primjenjuje samo na proizvode koji su stavljeni na tržište nakon 20. ožujka 2014.

4. Države članice mogu dopustiti vjerovnicima da traže od potrošača da drže relevantnu policu osiguranja povezanu s ugovorom o kreditu. U takvim slučajevima, države članice osiguravaju da vjerovnik prihvća policu osiguranja od pružatelja usluga koji se razlikuje od njegovog preferiranog pružatelja usluga, ako takva polica ima razinu jamstva istovjetnu onoj koju je predložio vjerovnik.

Članak 13.

Opće informacije

1. Države članice osiguravaju da vjerovnici ili prema potrebi, vezani kreditni posrednici ili njihovi imenovani predstavnici u svako doba stavljaju na raspolaganje jasne i razumljive opće informacije o ugovorima o kreditu i to na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju ili u elektroničkom obliku. Povrh toga, države članice mogu odrediti da nevezani kreditni posrednici također moraju staviti na raspolaganje opće informacije.

Takve opće informacije obuhvaćaju najmanje sljedeće:

- (a) identitet i adresu davatelja informacija;
- (b) svrhe u koje se kredit može koristiti;
- (c) oblike sredstva osiguranja, uključujući, kada je to primjenjivo, mogućnost da se ono nalazi u nekoj drugoj državi članici;
- (d) moguće trajanje ugovora o kreditu;
- (e) vrste dostupne stope zaduživanja, uz navođenje je li fiksna ili varijabilna ili oboje, zajedno s kratkim opisom značajki fiksne i varijabilne stope, uključujući implikacije za potrošača povezane s time;
- (f) ako su dostupni krediti u stranoj valuti, strana valuta ili valute moraju biti navedene, zajedno s objašnjenjem o implikacijama za potrošača ako je kredit nominiran u stranoj valuti;

- (g) reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita, ukupni trošak kredita za potrošača, ukupni iznos koji plaća potrošač i EKS;
- (h) navođenje mogućih dodatnih troškova koji nisu uključeni u ukupni trošak kredita za potrošača, a koji se trebaju platiti u vezi s ugovorom o kreditu;
- (i) izbor različitih dostupnih mogućnosti za povrat kredita vjerovniku (uključujući broj, učestalost i iznos redovitih obroka za otplatu);
- (j) prema potrebi, jasnu i sažetu izjavu da pridržavanje uvjeta ugovora o kreditu ne jamči otplatu ukupnog iznosa kredita u skladu s ugovorom o kreditu;
- (k) opis uvjeta koji se izravno odnose na prijevremenu otplatu;
- (l) je li potrebno izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine i prema potrebi, tko je odgovoran za osiguravanje da se procjena vrijednosti provede te predstavlja li to dodatni trošak za potrošača;
- (m) navođenje dodatnih usluga koje je potrošač dužan uzeti kako bi dobio kredit ili kako bi dobio kredit prema uvjetima pod kojima se nudi na tržištu i prema potrebi, pojašnjenje da dodatne usluge može kupiti od davatelja usluge koji nije vjerovnik; i
- (n) opće upozorenje o mogućim posljedicama nepoštovanja obveza povezanih s ugovorom o kreditu.

2. Države članice mogu obvezati vjerovnike da uključe druge vrste upozorenja koja su relevantne u državi članici. One Komisiji bez odgode obavješćuju o tim zahtjevima.

Članak 14.

Informacije prije sklapanja ugovora

1. Države članice osiguravaju da vjerovnik i, prema potrebi, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik, potrošaču stavi na raspolaganje personalizirane informacije koje su mu potrebne za usporedbu kredita dostupnih na tržištu, procjenu njihovih implikacija i donošenje informirane odluke o tome hoće li sklopiti ugovor o kreditu:

- (a) bez neopravdanog odlaganja, nakon što je potrošač dao potrebne informacije o svojim potrebama, financijskom stanju i preferencijama u skladu s člankom 20.; te
- (b) pravodobno, prije nego što se potrošač obveže ugovorom o kreditu ili ponudom.

2. Personalizirane informacije iz stavka 1., na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju, daju se putem ESIS-a, kako je utvrđeno u Prilogu II.

3. Države članice osiguravaju da, ako se potrošaču dostavi ponuda koja je obvezujuća za vjerovnika, ona se dostavlja na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju i popraćena je ESIS-om ako:

- (a) potrošaču prethodno nije bio pružen ESIS; ili
- (b) se značajke ponude razlikuju od informacija iz prethodno pruženog ESIS-a.

4. Države članice mogu odrediti da je vjerovnik dužan pružiti ESIS prije davanja ponude koja je obvezujuća za vjerovnika. Ako država članica tako odredi, ona zahtijeva da se ESIS potrošaču treba ponovno dostaviti samo ako je zadovoljen uvjet iz stavka 3. točke (b).

5. Države članice koje su prije 20. ožujka 2014. primjenjivale informativni obrazac koji zadovoljava istovrijedne zahtjeve u pogledu informacija kao one iz Priloga II., mogu ga i dalje upotrebljavati za potrebe ovog članka do 21. ožujka 2019.

6. Države članice utvrđuju vremenski rok od barem sedam dana tijekom kojeg će potrošač imati dovoljno vremena za usporedbu ponuda, procjenu njihovih implikacija i donošenje informirane odluke.

Države članice određuju da vremenski rok naveden u prvom podstavku predstavlja ili razdoblje razmatranja prije sklapanja ugovora o kreditu ili razdoblje za izvršavanje prava na odustanak nakon sklapanja ugovora o kreditu ili kombinaciju tih dviju stvari.

Ako država članica odredi razdoblje razmatranja prije sklapanja ugovora o kreditu:

- (a) ponuda je obvezujuća za vjerovnika za vrijeme trajanja razdoblja razmatranja; te
- (b) potrošač za vrijeme razdoblja razmatranja može u bilo koje doba prihvatiti ponudu.

Države članice mogu odrediti da potrošači ne mogu prihvatiti ponudu u određenom razdoblju koje ne prelazi prvih deset dana od razdoblja razmatranja.

Ako se stopa zaduživanja ili drugi troškovi primjenjivi na ponudu određuju na osnovi prodaje temeljnih obveznica ili drugih dugoročnih instrumenata financiranja, države članice mogu odrediti da se stopa zaduživanja ili drugi troškovi mogu razlikovati od onih navedenih u ponudi, u skladu s vrijednošću temeljne obveznice ili drugog dugoročnog instrumenta financiranja.

Ako potrošač ima pravo na odustanak u skladu s drugim podstavkom ovog stavka, članak 6. Direktive 2002/65/EZ-a se ne primjenjuje.

7. Smatra se da su vjerovnik i, prema potrebi, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik koji je potrošaču dostavio ESIS ispunili zahtjeve o informiranju potrošača prije sklapanja ugovora na daljinu kako je utvrđeno u članku 3. stavku (1) Direktive 2002/65/EZ te se smatra da su zadovoljili zahtjeve članka 5. stavka 1. te direktive samo ako su prije sklapanja ugovora barem dostavili ESIS.

8. Države članice ne smiju mijenjati predložak ESIS-a, osim na način predviđen u Prilogu II. Sve dodatne informacije koje bi vjerovnik ili, prema potrebi, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik mogao dati potrošaču ili ih je obvezan dati potrošaču prema nacionalnom pravu, daju se u zasebnom dokumentu koji se može priložiti ESIS-u.

9. Komisija je ovlaštena za donošenje delegiranih akata u skladu s člankom 40. s ciljem izmjene standardnog teksta u dijelu A ili uputa u dijelu B Priloga II. za potrebe davanja informacija ili upozorenja o novim proizvodima koji nisu bili stavljeni na tržište prije 20. ožujka 2014. Takvi delegirani akti ne smiju, međutim, mijenjati strukturu ili oblik ESIS-a.

10. U slučaju glasovne telefonske komunikacije iz članka 3. stavka 3. Direktive 2002/65/EZ, opis glavnih karakteristika financijske usluge koju treba pružiti prema drugoj alineji članka 3. stavka 3. točke (b) te Direktive obuhvaća barem stavke iz dijela A, odjeljaka od 3. do 6. Priloga II. ovog Direktivi.

11. Države članice osiguravaju da, ako ne postoji pravo odustanka, vjerovnik ili, prema potrebi, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik barem potrošaču stave na raspolaganje primjerak nacrtu ugovora o kreditu u trenutku dostave ponude koja je obvezujuća za vjerovnika. Ako postoji pravo na odustanak, države članice osiguravaju da, vjerovnik ili, prema potrebi, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik potrošaču ponudi stavi na raspolaganje primjerak nacrtu ugovora o kreditu u trenutku dostave ponude koja je obvezujuća za vjerovnika.

Članak 15.

Zahtjevi u pogledu pružanja informacija za kreditne posrednike i imenovane predstavnike

1. Države članice osiguravaju da, prije obavljanja bilo koje od djelatnosti kreditnog posredovanja navedenih u članku 3. točki 5. kreditni posrednik ili imenovani predstavnik pravodobno

potrošaču stavi na raspolaganje barem sljedeće informacije i to na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju:

- (a) identitet i adresu kreditnog posrednika;
- (b) registar u koji je upisan, prema potrebi, registarski broj i način provjere takvog upisa;
- (c) je li kreditni posrednik vezan za ili radi isključivo za jednog ili više vjerovnika. Ako je kreditni posrednik vezan za ili radi isključivo za jednog ili više vjerovnika, navodi imena vjerovnika za koje djeluje. Kreditni posrednik može otkriti da je neovisan ako zadovoljava uvjete utvrđene u skladu s člankom 22. stavkom 4.;
- (d) nudi li kreditni posrednik savjetodavne usluge;
- (e) prema potrebi, naknadu, koju je potrošač dužan platiti kreditnom posredniku za njegove usluge ili ako to nije moguće, metodu izračuna naknade;
- (f) postupke kojima se potrošačima ili drugim zainteresiranim stranama omogućuje interno podnošenje pritužbi o kreditnim posrednicima i prema potrebi, o načinu podnošenja izvansudskih pritužbi i pravnih lijekova;
- (g) prema potrebi, postojanje i, ako je to poznato, iznos provizija ili drugih poticaja, koje su vjerovnik ili treće strane mogu platiti kreditnom posredniku za njegove usluge u odnosu na ugovor o kreditu. Ako iznos nije poznat u trenutku objave, kreditni posrednik obavješćuje potrošača da se stvarni iznos otkriva kasnije, u sklopu ESIS-a.

2. Kreditni posrednici koji nisu vezani, ali koji primaju proviziju od jednog ili više vjerovnika, na zahtjev potrošača daju na raspolaganje informacije o varijacijama u razinama provizije koju su dužni platiti različiti vjerovnici koji nude ugovore o kreditu koji se nude potrošaču. Potrošača se obavješćuje o pravu da zatraži takvu informaciju.

3. Ako kreditni posrednik naplati potrošaču naknadu i uz to primi proviziju od vjerovnika ili treće strane, kreditni posrednik dužan je potrošaču objasniti hoće li se provizija djelomično ili u potpunosti prebiti s naknadom.

4. Države članice osiguravaju da naknada, ako takva postoji, koju je potrošač dužan platiti kreditnom posredniku za njegove usluge, bude priopćena vjerovniku od strane kreditnog posrednika u svrhu izračuna EKS-a.

5. Države članice određuju da su kreditni posrednici dužni osigurati da, osim objava propisanih ovim člankom, njihov imenovani predstavnik otkrije potrošaču u kojem svojstvu djeluje i kojeg kreditnog posrednika predstavlja prije nego što kontaktira bilo kojeg potrošača ili s njime posluje.

Članak 16.

Odgovarajuća objašnjenja

1. Države članice osiguravaju da vjerovnici i prema potrebi, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici potrošaču pruže adekvatna objašnjenja o predloženim ugovorima o kreditu i bilo kojim dodatnom uslugama, kako bi potrošaču omogućili da procijeni jesu li predloženi ugovori o kreditu i dodatne usluge prilagođeni njegovim potrebama i financijskoj situaciji.

Objašnjenja, prema potrebi, uključuju:

(a) informacije prije sklapanja ugovora koje se trebaju pružiti u skladu s:

i. člankom 14. u slučaju vjerovnika;

ii. člancima 14. i 15. u slučaju kreditnih posrednika ili imenovanih predstavnika;

(b) bitne karakteristike predloženih proizvoda;

(c) posebne učinke koje bi predloženi proizvodi mogli imati na potrošača, uključujući i posljedice neispunjavanja obveze plaćanja od strane potrošača; te

(d) ako dodatne usluge dolaze u paketu s ugovorom o kreditu, može li se svaka komponenta iz paketa otkazati zasebno te posljedice za potrošača ako to učini.

2. Države članice mogu prilagoditi način i stupanj u kojem se daju objašnjenja iz stavka 1., kao i subjekt pružanja takve pomoći, okolnostima situacije u kojoj se nudi ugovor o kreditu, osobi kojoj se on nudi i vrsti ponuđenog kredita.

POGLAVLJE 5.

EFEKTIVNA KAMATNA STOPA

Članak 17.

Izračun EKS-a

1. EKS se izračunava u skladu s matematičkom formulom navedenom u Prilogu I.

2. Troškovi otvaranja i upravljanja pojedinim računom, korištenja sredstava plaćanja i za transakcije i za povlačenje tranše iz tog računa te drugi troškovi vezani uz platni promet uključeni su u ukupni trošak kredita za potrošača kad god je otvaranje ili održavanje računa obvezno za dobivanje kredita ili za dobivanje kredita prema uvjetima pod kojima se prodaje na tržištu.

3. Izračun EKS-a temelji se na pretpostavci da će taj ugovor o kreditu ostati valjan tijekom dogovorenog vremenskog razdoblja te da će i vjerovnik i potrošač ispuniti svoje obveze prema uvjetima i datumima definiranim u tom ugovoru o kreditu.

4. U slučaju ugovora o kreditu koji sadrže klauzule koje dopuštaju varijacije stope zaduživanja i, prema potrebi, naknada sadržanih u EKS-u, ali koje se ne mogu odrediti u trenutku izračuna, EKS se izračunava prema pretpostavci da će stopa zaduživanja i ostale pristojbe ostati fiksne u odnosu na razinu utvrđenu pri sklapanju ugovora.

5. Za ugovore o potrošačkim kreditima za koje je dogovorena fiksna stopa zaduživanja u odnosu na početno razdoblje od barem pet godina, na kraju kojeg se pregovara o novoj stopi zaduživanja kako bi se dogovorila nova fiksna stopa za dodatno stvarno razdoblje, izračun dodatnog, oglednog EKS-a navedenog u ESIS-u pokriva samo početno razdoblje fiksne stope i temelji se na pretpostavci da je na kraju razdoblja fiksne stope zaduživanja nepodmirena glavnica otplaćena.

6. Ako ugovor o kreditu dopušta varijacije stope zaduživanja, države članice osiguravaju da se potrošača, barem putem ESIS-a, obavijesti o mogućim učincima varijacija na iznose koje je dužan platiti i na EKS. To se vrši tako da se kupcu dostavi novi EKS koji ilustrira moguće rizike povezane sa značajnim povećanjem stope zaduživanja. Ako nije određena gornja granica stope zaduživanja, te se informacije moraju popratiti s upozorenjem u kojem je naglašeno da se ukupan trošak kredita za potrošača, koji EKS prikazuje, može promijeniti. Ova se odredba ne primjenjuje na ugovore o kreditu pri kojima je stopa zaduživanja fiksna u početnom razdoblju od barem pet godina, na kraju kojeg se pregovara o novoj stopi zaduživanja kako bi se dogovorila nova fiksna stopa za dodatno stvarno razdoblje, za koje je u ESIS-u predviđeni dodatni, ogledni, EKS.

7. Pri izračunu EKS-a koriste se, ako je primjenjivo, dodatne pretpostavke iz Priloga I.

8. Komisija je ovlaštena za donošenje delegiranih akata u skladu s člankom 40. s ciljem izmjene napomena ili ažuriranja pretpostavki koje se koriste za izračun EKS-a iz Priloga I., posebno ako napomene ili pretpostavke iz ovog članka i iz Priloga I. nisu dovoljne za izračun EKS-a na jednoobrazan način ili ako one nisu više prilagođene komercijalnoj situaciji na tržištu.

POGLAVLJE 6.

PROCJENA KREDITNE SPOSOBNOSTI

Članak 18.

Obveza procjene kreditne sposobnosti potrošača

1. Države članice osiguravaju da, prije sklapanja ugovora o kreditu, vjerovnik provede detaljnu procjenu kreditne sposobnosti potrošača. Procjena uzima u obzir čimbenike relevantne za provjeru vjerojatnosti da će potrošač ispuniti svoje obaveze prema ugovoru o kreditu.
2. Države članice osiguravaju da su postupci i informacije na kojima se temelji procjena uspostavljeni, dokumentirani i održavani.
3. Procjena kreditne sposobnosti ne smije se pretežito osloniti na to da je vrijednost stambene nekretnine veća od iznosa kredita ili na pretpostavku da će vrijednost stambene nekretnine rasti, osim ako je svrha ugovora o kreditu izgradnja ili obnova stambene nekretnine.
4. Države članice osiguravaju da, ako vjerovnik s potrošačem sklopi ugovor o kreditu, vjerovnik ga ne smije naknadno otkazati ili izmijeniti na temelju toga što je procjena kreditne sposobnosti bila netočno provedena. Ovaj se stavak ne primjenjuje ako se dokaže da je potrošač svjesno uskratio ili krivotvorio informacije u smislu članka 15.
5. Države članice osiguravaju da:
 - (a) vjerovnik potrošaču stavlja na raspolaganje kredit samo ako rezultat procjene kreditne sposobnosti ukazuje kako je vjerojatno da će se obveze koje proizlaze iz ugovora o kreditu zadovoljiti na način propisan tim ugovorom;
 - (b) u skladu s člankom 10. Direktive 95/46/EZ, vjerovnik unaprijed obavještava potrošača da se treba izvršiti uvid u bazu podataka;
 - (c) ako je zahtjev za odobrenjem kredita odbijen vjerovnik bez odlaganja obavještuje potrošača o odluci odbijanja i, prema potrebi, o tome da se ta odluka temelji na automatiziranoj obradi podataka. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u bazu podataka, vjerovnik obavještuje potrošača o rezultatima takvog uvida te o pojedinostima baze podataka iz koje je pribavio podatke.
6. Države članice osiguravaju da se kreditna sposobnost potrošača procijeni ponovno na temelju ažuriranih informacija, prije odobravanja bilo kakvog značajnog povećanja ukupnog

iznosa kredita nakon sklapanja ugovora o kreditu, osim ako je ovaj dodatni kredit bio predviđen i uključen u izvornu procjenu kreditne sposobnosti.

7. Ovim se člankom ne dovodi u pitanje Direktiva 95/46/EZ.

Članak 19.

Vrednovanje imovine

1. Države članice osiguravaju razvijanje pouzdanih standarda vrednovanja stambene nekretnine za potrebe davanja hipotekarnih kredita na svom državnom području. Države članice zahtijevaju od vjerovnika da osiguraju upotrebu tih standarda ako sami vrše vrednovanje imovine ili da poduzmu razumne mjere s ciljem osiguravanja primjene tih standarda ako vrednovanje vrši treća strana. Ako su nacionalna tijela nadležna za reguliranje neovisnih procjenitelja koji vrše vrednovanje imovine, ona osiguravaju da se oni pridržavaju postojećih nacionalnih pravila.
2. Države članice osiguravaju da su unutarnji i vanjski procjenitelji koji vrše vrednovanje nekretnine stručno osposobljeni i dovoljno neovisni od procesa odobravanja kredita, na način da mogu izvršiti nepristrano i objektivno vrednovanje koje se dokumentira na trajnom mediju, a o čemu vjerovnik vodi evidenciju.

Članak 20.

Objava i provjera informacija o potrošaču

1. Procjena kreditne sposobnosti iz članka 18. provodi se na temelju informacija o приходima i rashodima potrošača i drugim financijskim te ekonomskim okolnostima koje se nužno, dovoljne i proporcionalne. Informacije prikuplja vjerovnik iz relevantnih unutarnjih ili vanjskih izvora, uključujući potrošača i uključujući informacije stavljene na raspolaganje kreditnom posredniku ili imenovanom predstavniku za vrijeme postupka predaje zahtjeva za odobrenjem kredita. Informacije se primjereno provjeravaju, uključujući, prema potrebi, posredstvom upućivanja na dokumentaciju koja se može neovisno provjeriti.
2. Države članice osiguravaju da kreditni posrednici ili imenovani predstavnici točno podnose sve potrebne informacije pribavljene od potrošača relevantnom vjerovniku kako bi se mogla provesti procjena kreditne sposobnosti.
3. Države članice osiguravaju da vjerovnici tijekom predugovorne faze jasno i izravno navedu potrebne informacije i dokaze koji se mogu neovisno provjeriti, a koje potrošač mora dostaviti te vremenski okvir unutar kojeg potrošač mora dostaviti te informacije. Takav je zahtjev u pogledu dostave informacija razmjeran i ograničen na ono što je potrebno za provedbu pravilne procjene kreditne sposobnosti. Države članice dopuštaju vjerovnicima da traže pojašnjenje informacija koje su primili kao odgovor na taj zahtjev, ako je to potrebno da bi se mogla provesti procjena kreditne sposobnosti.

Države članice ne smiju dopustiti vjerovniku da raskine ugovor o kreditu na temelju toga što su informacije koje je pružio potrošač prije sklapanja ugovora o kreditu bile nepotpune.

Drugi podstavak ne priječi države članice da dopuste raskid ugovora od strane vjerovnika ako se dokaže da je potrošač svjesno uskratio ili krivotvorio informacije.

4. Države članice donose mjere kojima se osigurava senzibilizacija potrošača u vezi potrebe da u sklopu odgovora na zahtjev iz stavka 2. prvog podstavka moraju pružiti točne informacije i da takve informacije moraju biti potpune do mjere koja je potrebna za provedbu pravilne procjene kreditne sposobnosti. Vjerovnik, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik upozoravaju potrošača da se kredit ne može odobriti ako vjerovnik nije u stanju provesti procjenu kreditne sposobnosti jer potrošač ne želi pružiti informacije ili ovjere potrebne za procjenu kreditne sposobnosti. To se upozorenje može dati u standardiziranom obliku.

5. Ovim se člankom ne dovodi u pitanje Direktiva 95/46/EZ, a posebno njezinog članka 6.

POGLAVLJE 7.

PRISTUP BAZI PODATAKA

Članak 21.

Pristup bazi podataka

1. Svaka država članica osigurava pristup svim vjerovnicima iz svih država članica bazama podataka koje se u toj državi članici koriste za procjenu kreditne sposobnosti potrošača i to isključivo u svrhu nadzora poštovanja obveza prema kreditu od strane potrošača, tijekom trajanja ugovora o kreditu. Uvjeti za takav pristup su nediskriminirajući.

2. Stavak 1. primjenjuje se i na baze podataka kojima upravljaju privatni kreditni uredi i na javne registre.

3. Ovim se člankom ne dovodi u pitanje Direktiva 95/46/EZ.

POGLAVLJE 8.

SAVJETODAVNE USLUGE

Članak 22.

Standardi savjetodavnih usluga

1. Države članice osiguravaju da vjerovnik, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik, u kontekstu određene transakcije, potrošača izričito obavijeste jesu li mu osigurane ili mu se mogu osigurati savjetodavne usluge.

2. Države članice osiguravaju da prije pružanja savjetodavnih usluga ili prema potrebi, sklapanja ugovora za pružanje savjetodavnih usluga, vjerovnik, kreditni posrednik ili imenovani predstavnik dostavljaju potrošaču sljedeće informacije na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju:

(a) hoće li se preporuka temeljiti na razmatranju isključivo vlastitog izbora proizvoda u skladu s točkom (b) stavka 3. ili širokog izbora proizvoda diljem tržišta u skladu s točkom (c) stavka 3., kako bi potrošač mogao razumjeti na temelju čega se daje preporuka;

(b) prema potrebi, naknadu koju je potrošač dužan platiti za savjetodavne usluge, ili ako se taj iznos u trenutku objave ne može utvrditi, metodu koja se koristi za njezin izračun.

Informacije navedene u prvom podstavku točkama (a) i (b) mogu se pružiti potrošaču u obliku dodatnih informacija prije sklapanja ugovora.

3. Ako se potrošačima pružaju savjetodavne usluge, države članice, osim zahtjeva iz članaka 7. i 9., osiguravaju da:

(a) vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici pribave potrebne informacije o osobnoj i financijskoj situaciji potrošača, njegovim preferencijama i ciljevima, kako bi mogli preporučiti odgovarajuće ugovore o kreditu. Takva se procjena temelji na informacijama koje su u tom trenutku ažurne i uzima u obzir razumne pretpostavke o rizicima u pogledu situacije potrošača tijekom trajanja predloženog ugovora o kreditu;

(b) vjerovnici, vezani kreditni posrednici ili imenovani predstavnici vezanih kreditnih posrednika razmatraju dovoljno velik broj ugovora o kreditu u svojem rasponu proizvoda i preporučuju prikladan ugovor o kreditu ili nekoliko prikladnih ugovora o kreditu iz svojeg izbora proizvoda koji odgovaraju potrebama, financijskoj situaciji i osobnim okolnostima potrošača;

(c) nevezani kreditni posrednici ili imenovani predstavnici nevezanih kreditnih posrednika razmatraju dovoljno velik broj ugovora o kreditu dostupnih na tržištu i preporučuju prikladan ugovor o kreditu ili nekoliko prikladnih ugovora o kreditu koji su dostupni na tržištu, a odgovaraju potrebama, financijskoj situaciji i osobnim okolnostima potrošača;

(d) vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici postupaju u najboljem interesu potrošača tako da:

i. se informiraju o potrebama i okolnostima potrošača; i

ii. preporučuju prikladne ugovore o kreditu u skladu s točkama (a), (b) i (c); te

(e) vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici daju na raspolaganje potrošaču, na papiru ili drugom trajnom mediju, evidenciju o pruženoj preporuci.

4. Države članice mogu zabraniti upotrebu pojmova „savjet” i „savjetnik” ili sličnih pojmova ako savjetodavne usluge potrošačima pružaju vjerovnici, vezani kreditni posrednici ili imenovani predstavnici vezanih kreditnih posrednika.

Ako države članice ne zabranjuju upotrebu pojmova „savjet” i „savjetnik”, one nameću sljedeće uvjete za upotrebu pojma „neovisan savjet” ili „neovisan savjetnik” od strane vjerovnika, kreditnih posrednika ili imenovanih predstavnika koji pružaju savjetodavne usluge:

(a) vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici razmatraju dovoljno velik broj ugovora o kreditu dostupnih na tržištu; te

(b) vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici ne smiju dobiti naknadu za te savjetodavne usluge od jednog ili više vjerovnika.

Drugi podstavak točka (b) primjenjuje se samo ako se smatra da broj razmatranih vjerovnika ne predstavlja većinu tržišta.

Države članice mogu odrediti strože zahtjeve u odnosu na upotrebu pojma „neovisan savjet” ili „neovisan savjetnik” od strane vjerovnika, kreditnih posrednika ili imenovanih predstavnika, uključujući zabranu primanja naknade od strane vjerovnika.

5. Države članice mogu propisati da su vjerovnici, kreditni posrednici i imenovani predstavnici obvezni upozoriti potrošača ako bi, uzimajući u obzir financijsku situaciju potrošača, ugovor o kreditu mogao predstavljati poseban rizik za potrošača.

6. Države članice osiguravaju da savjetodavne usluge pružaju isključivo vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici.

Države članice mogu odlučiti da neće primjenjivati prvi podstavak na osobe koje:

(a) obavljaju djelatnosti kreditnog posredovanja iz članka 4. točke 5. ili pružaju savjetodavne usluge ako se te djelatnosti ili usluge obavljaju uzgredno u sklopu obavljanja profesionalne djelatnosti i ako je ta djelatnost uređena zakonskim ili drugim propisima ili etičkim kodeksom za tu profesiju koji ne isključuju obavljanje tih djelatnosti ili usluga;

(b) pružaju savjetodavne usluge u kontekstu upravljanja postojećim dugom, a koje su stečajni upravitelji i pod uvjetom da je ta djelatnost uređena zakonskim ili drugim propisima, ili javne ili dobrovoljne službe za savjetovanje o dugu koje ne posluju po tržišnim uvjetima; ili

(c) pružaju savjetodavne usluge, a nisu vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici, pod uvjetom da su te osobe ovlaštene od strane nadležnih tijela i pod njihovim nadzorom, u skladu sa zahtjevima za kreditne posrednike prema ovoj Direktivi.

Osobe koje ostvaruju korist od odricanja u drugom podstavku ne ostvaruju korist od prava iz članka 22. stavka 1. na pružanje usluga na cijelom području Unije.

7. Ovaj članak ne dovodi u pitanje članak 11. i nadležnost država članica da osiguraju da se potrošačima stave na raspolaganje usluge koje služe da im pomognu u razumijevanju vlastitih financijskih potreba i vrsta proizvoda koji bi te potrebe vjerojatno zadovoljili.

POGLAVLJE 9.

KREDITI U STRANOJ VALUTI I ZAJMOVI S VARIJABILNOM STOPOM

Članak 23.

Krediti u stranoj valuti

1. Države članice osiguravaju da, ako se ugovor o kreditu odnosi na kredit u stranoj valuti, u trenutku sklapanja kredita postoji prikladan regulatorni okvir kojim se osigurava barem da:

(a) potrošač ima pravo pretvoriti ugovor o kreditu u alternativnu valutu, pod određenim uvjetima; ili

(b) postoje drugi aranžmani kojima se ograničava tečajni rizik kojem je potrošač izložen u okviru ugovora o kreditu.

2. Alternativna valuta iz stavka 1. točke (a) je ili:

- (a) valuta u kojoj potrošač primarno prima prihod ili drži imovinu iz koje se kredit treba isplatiti, kako je navedeno u doba kad je provedena posljednja procjene kreditne sposobnosti u odnosu na ugovor o kreditu; ili
- (b) valuta države članice u kojoj je potrošač imao boravište u trenutku sklapanja ugovora o kreditu ili u kojoj trenutno ima boravište.

Država članica može odrediti jesu li potrošaču dostupne obje mogućnosti navedene u točkama (a) i (b) prvog podstavka ili samo jedna od njih ili može dopustiti vjerovnicima da odrede jesu li potrošaču dostupne obje mogućnosti navedene u točkama (a) i (b) prvog podstavka ili samo jedna od njih.

3. Ako potrošač ima pravo pretvoriti ugovor o kreditu u alternativnu valutu u skladu sa stavkom 1. točkom (a), država članica osigurava da je tečaj koji se koristi za pretvaranje tržišni tečaj koji vrijedi na dan provedbe pretvaranja, osim ako je u ugovoru o kreditu drugačije određeno.

4. Države članice osiguravaju da, ako potrošač ima kredit u stranoj valuti, vjerovnik potrošaču redovito šalje upozorenja, na papiru ili drugom trajnom mediju, barem ako vrijednost ukupnog nepodmirenog iznosa koji plaća potrošač ili redovitih obroka varira za više od 20 % od one koju bi iznosila ako bi se primijenio tečaj između valute ugovora o kreditu i valute države članice koji je vrijedio u trenutku sklapanja ugovora. U tom se upozorenju potrošača obavješćuje o povećanju ukupnog iznosa koji je dužan platiti, navode se, prema potrebi, pravo na pretvaranje u alternativnu valutu i uvjeti pod kojima se to može izvršiti te objašnjavaju bilo koji drugi primjenjivi mehanizmi za ograničavanje tečajnog rizika kojem je potrošač izložen.

5. Države članice mogu dodatno regulirati kredite u stranoj valuti, pod uvjetom da se takvi propisi ne primjenjuju retroaktivno.

6. Aranžmani primjenjivi u okviru ovog članka objavljuju se potrošaču u ESIS-u i u ugovoru o kreditu. Ako u ugovoru o kreditu ne postoji odredba kojom se tečajni rizik kojem je potrošač izložen ograničava na fluktuaciju tečaja za manje od 20 %, ESIS uključuje ogledni primjer učinka 20-postotne fluktuacije tečaja.

Članak 24.

Kredit s varijabilnom stopom

Ako je ugovor o kreditu kredit s varijabilnom stopom, države članice osiguravaju da:

- (a) bilo koji indeksi ili referentne stope koji se koriste za izračun stope zaduživanja budu jasni, dostupni, objektivni te da ih stranke ugovora o kreditu i nadležna tijela mogu provjeriti; i
- (b) arhivske evidencije indeksa za izračun stopa zaduživanja održavaju davatelji tih indeksa ili vjerovnici.

POGLAVLJE 10.

DOBRO IZVRŠENJE UGOVORA O KREDITU I SRODNIH PRAVA

Članak 25.

Prijevremena otplata

1. Države članice osiguravaju da potrošač ima pravo da, u cijelosti ili djelomice, ispunji svoje obveze prema ugovoru o kreditu prije isteka tog ugovora. U takvim slučajevima, potrošač ima pravo na sniženje ukupnih troškova kredita za potrošača, a takvo sniženje sastoji se od kamata i troškova za preostalo trajanje ugovora.

2. Države članice mogu odrediti da je ostvarivanje prava iz stavka 1. podložno određenim uvjetima. Takvi uvjeti mogu uključivati vremenska ograničenja za ostvarivanje prava, različito postupanje ovisno o vrsti stope zaduživanja ili o trenutku kada potrošač ostvaruje pravo, ili ograničenjima u vezi s okolnostima pod kojima se pravo može ostvariti.

3. Države članice mogu odrediti da vjerovnik, ako je to opravdano, ima pravo na pravednu i objektivnu kompenzaciju za moguće troškove izravno povezane s prijevremenom otplatom, ali potrošaču ne nameće kaznu. U tom pogledu, kompenzacija ne prelazi financijski gubitak vjerovnika. Podložno tim uvjetima, države članice mogu odrediti da kompenzacija ne smije prelaziti određenu razinu ili biti dopuštena samo za određeno vremensko razdoblje.

4. Ako potrošač želi ispuniti svoje obveze prema ugovoru o kreditu prije isteka ugovora, vjerovnik po primitku zahtjeva bez odlaganja potrošaču dostavlja na papiru ili na nekom drugom trajnom mediju, informacije potrebne za razmatranje te mogućnosti. U tim se informacijama u najmanju ruku kvantificiraju posljedice za potrošača koji ispunji svoje obaveze prije isteka ugovora o kreditu i jasno navode sve primijenjene pretpostavke. Sve primijenjene pretpostavke moraju biti razumne i opravdane.

5. Ako prijevremena otplata potpada pod vremensko razdoblje tijekom kojeg se primjenjuje fiksna stopa zaduživanja, države članice mogu odrediti da je ostvarivanje prava iz stavka 1. podložno postojanju legitimnog interesa na strani potrošača.

Članak 26.

Fleksibilna i pouzdana tržišta

1. Države članice dužne su osigurati postojanje odgovarajućih mehanizama kojima se osigurava da su zahtjevi vjerovnika u pogledu sredstva osiguranja izvršivi. Države članice također osiguravaju da vjerovnici vode odgovarajuću evidenciju o vrstama imovine koja je prihvaćena kao sredstvo osiguranja, kao i o praksama u pogledu preuzetih hipotekarnih kredita.

2. Države članice poduzimaju mjere potrebne za osiguravanje odgovarajućeg statističkog praćenja tržišta stambenih nekretnina, uključujući, prema potrebi, za potrebe nadzora tržišta, potičući razvoj i upotrebu specifičnih indeksa cijena koji mogu biti javni ili privatni ili oboje.

Članak 27.

Informacije o promjenama stope zaduživanja

1. Države članice osiguravaju da vjerovnik potrošača obavještuje o svim promjenama stope zaduživanja, na papiru ili nekom drugom trajnom mediju, prije nego što te promjene počnu proizvoditi učinke. U tim se informacijama navodi barem iznos uplata koje treba izvršiti nakon što nova stopa zaduživanja počne proizvoditi učinke te, ako se promijeni broj ili učestalost uplata, pojedinosti o njima.

2. Međutim, države članice mogu dopustiti da se strane u ugovoru o kreditu mogu dogovoriti da se informacije iz stavka 1. potrošaču pružaju periodično, ako je promjena stope zaduživanja povezana s promjenom referentne stope, ako se nova referentna stopa stavlja na raspolaganje javnosti odgovarajućim sredstvima te ako su informacije o novoj referentnoj stopi dostupne u prostorima vjerovnika i osobno priopćene potrošaču zajedno s iznosom novih periodičnih obroka.

3. Vjerovnici mogu i dalje periodično obavještavati potrošače u slučajevima kad promjena stope zaduživanja nije povezana s promjenom referentne stope, ako je to bilo dopušteno prema nacionalnom zakonodavstvu prije 20. ožujka 2014.

4. Ako se promjene stope zaduživanja određuju dražbom na tržištima kapitala pa tako vjerovnik ne može obavijestiti potrošača o bilo kakvoj promjeni prije nego što ta promjena počne proizvoditi učinke, vjerovnik prije dražbe, pravodobno, na

papiru ili drugom trajnom mediju, obavještuje potrošača o predstojećem postupku i daje mu na raspolaganje naznaku o tome kako bi to moglo utjecati na stopu zaduživanja.

Članak 28.

Dospjele neplaćene obveze i ovršni postupak

1. Države članice donose mjere s ciljem poticanja vjerovnika da pokažu razuman stupanj strpljenja prije pokretanja ovršnog postupka.

2. Države članice mogu odrediti da, ako je vjerovniku dopušteno odrediti i nametnuti potrošaču plaćanje naknada koje proizlaze iz neispunjavanja obveza, te naknade ne smiju biti veće nego što je to potrebno da bi se vjerovnik kompenzirao za troškove koji su nastali kao posljedica neispunjavanja obveza.

3. Države članice mogu dopustiti vjerovnicima nametanje dodatnih naknada potrošačima u slučaju neispunjavanja obveza. U tom slučaju, države članice utvrđuju gornju granicu iznosa tih naknada.

4. Države članice ne sprečavaju stranke ugovora o kreditu da se izričito dogovore da je povrat ili prijenos sredstva osiguranja ili prihoda od prodaje sredstva osiguranja dovoljan za otplatu kredita.

5. Ako cijena postignuta za nekretninu utječe na iznos koji potrošač duuguje, države članice moraju imati postupke ili mjere koji će omogućiti postizanje najbolje cijene za nekretninu koja je predmet ovrhe.

Ako je nakon ovršnog postupka dug i dalje nepodmiren, države članice osiguravaju donošenje mjera s ciljem olakšavanja otplate u svrhu zaštite potrošača.

POGLAVLJE 11.

ZAHTJEVI U POGLEDU USPOSTAVE I NADZORA KREDITNIH POSREDNIKA I IMENOVANIH PREDSTAVNIKA

Članak 29.

Ovlaštenje kreditnih posrednika

1. Kreditne posrednike za obavljanje svih ili dijela djelatnosti kreditnog posredovanja iz članka 4. točke 5. ili za pružanje savjetodavnih usluga ovlašćuje nadležno tijelo u njihovoj matičnoj državi članici. Ako država članica dopušta postojanje imenovanih predstavnika u okviru članka 31., nije potrebno da se takav imenovani predstavnik ovlasti kao kreditni posrednik u okviru ovog članka.

2. Države članice osiguravaju da je ovlašćivanje kreditnih posrednika podložno ispunjenju barem sljedećih zahtjeva u pogledu stručnosti, pored zahtjeva predviđenih u članku 9.:

- (a) Kreditni posrednici imaju osiguranje od profesionalne odgovornosti koje vrijedi na čitavom području na kojem nude usluge ili neko drugo odgovarajuće jamstvo koje pokriva odgovornost za profesionalni nemar. Međutim, što se tiče vezanih kreditnih posrednika, matična država članica može predvidjeti da takvo osiguranje ili odgovarajuće jamstvo može pružiti vjerovnik u čije je ime vezani kreditni posrednik ovlašten djelovati.

Komisiji su dodijeljene ovlasti za donošenje i prema potrebi, izmjenu regulatornih tehničkih standarda kojima se propisuje minimalni novčani iznos osiguranja od profesionalne odgovornosti ili odgovarajućeg jamstva iz prvog stavka ove točke. Ti se regulatorni tehnički standardi donose u skladu s člancima 10. do 14. Uredbe (EU) br. 1093/2010.

EBA izrađuje nacrt regulatornih tehničkih standarda kojima se propisuje minimalni novčani iznos osiguranja od profesionalne odgovornosti ili odgovarajućeg jamstva iz prvog stavka ove točke i dostavlja ga Komisiji do 21. rujna 2014. EBA pregledava i prema potrebi, izrađuje nacrt regulatornih tehničkih standarda kojima se propisuje minimalni novčani iznos osiguranja od profesionalne odgovornosti ili odgovarajućeg jamstva iz prvog stavka ove točke i po prvi puta ga dostavlja Komisiji do 21. ožujka 2018. i svake dvije godine nakon toga.

- (b) Fizička osoba koja je kreditni posrednik, članovi uprave kreditnog posrednika koji je pravna osoba i fizičke osobe koje u kreditnom posredniku koji je pravna osoba, ali nema upravni odbor, obavljaju istovjetne poslove, moraju imati dobar ugled. Najmanji je uvjet taj da nemaju policijski dosje ili drugi ekvivalentni dokument prema nacionalnim propisima vezan uz kaznena djela protiv imovine ili u području financijskih djelatnosti te da nad njima nije bio proglašen stečaj, osim ako je provedena njihova rehabilitacija u skladu s nacionalnim pravom.
- (c) Fizička osoba koja je kreditni posrednik, članovi upravnog odbora kreditnog posrednika koji je pravna osoba i fizičke osobe koje u kreditnom posredniku koji je pravna osoba, ali nema upravni odbor, obavljaju istovjetne poslove, moraju posjedovati odgovarajuću razinu znanja i stručnosti u odnosu na ugovore o kreditu. Matična država članica utvrđuje odgovarajuću razinu znanja i stručnosti u skladu s načelima iz Priloga III.

3. Države članice osiguravaju javnu objavu kriterija utvrđenih kako bi osoblje kreditnih posrednika ili vjerovnika zadovoljilo njihove zahtjeve u pogledu stručnosti.

4. Države članice osiguravaju da su svi ovlašteni kreditni posrednici, bez obzira jesu li fizičke ili pravne osobe, upisani u registar nadležnog tijela u svojoj matičnoj državi članici. Države članice osiguravaju da se registar kreditnih posrednika redovito ažurira i da je javno dostupan putem interneta.

Registar kreditnih posrednika sadrži najmanje sljedeće podatke:

- (a) imena osoba u upravi koje su odgovorne za djelatnost posredovanja. Države članice mogu također zahtijevati registraciju svih fizičkih osoba koje obnašaju funkciju izravnog kontakta s klijentom u poduzeću čija je djelatnost kreditno posredovanje;
- (b) države članice u kojima kreditni posrednik obavlja djelatnost prema pravilima slobode poslovnog nastana ili slobode pružanja usluga i o kojima je kreditni posrednik obavijestio nadležno tijelo matične države članice u skladu s člankom 22. stavkom 2.;
- (c) je li kreditni posrednik vezan ili ne.

Države članice koje odluče iskoristiti mogućnost iz članka 30. osiguravaju da je u registru naveden vjerovnik u čije ime vezani kreditni posrednik djeluje.

Države članice koje odluče iskoristiti mogućnost iz članka 31. osiguravaju da je u registru naveden kreditni posrednik, ili u slučaju imenovanog predstavnika vezanog kreditnog posrednika, vjerovnik, u čije ime imenovani predstavnik djeluje.

5. Države članice osiguravaju da:

- (a) svaki kreditni posrednik koji nije pravna osoba ima središte uprave u istoj državi članici u kojoj se nalazi njegovo registrirano sjedište, ako prema svom nacionalnom pravu ima registrirano sjedište;
- (b) svaki kreditni posrednik koji nije pravna osoba ili svaki kreditni posrednik koji jest pravna osoba, ali prema vlastitom nacionalnom pravu nema registrirano sjedište, ima središte uprave u istoj državi članici u kojoj uistinu obavlja svoju glavnu djelatnost.

6. Svaka država članica uspostavlja jedinstveno informativno mjesto koje omogućuje brz i jednostavan javni pristup informacijama iz nacionalnog registra, koje se prikupljaju elektroničkim putem i stalno ažuriraju. Ta informativna mjesta sadrži identifikacijske podatke nadležnih tijela svake države članice.

EBA na svojoj internetskoj stranici objavljuje upućivanja ili hiperveze na to informativno mjesto.

7. Matične države članice osiguravaju da svi ovlašteni kreditni posrednici i imenovani predstavnici trajno poštuju zahtjeve utvrđene u stavku 1.a. Ovaj stavak ne dovodi u pitanje odredbe članaka 19.a i 19.b.

8. Države članice mogu odlučiti ne primjenjivati ovaj članak na osobe koje obavljaju djelatnosti kreditnog posredovanja iz članka 3. točke 5. ako se te djelatnosti obavljaju uzgredno u sklopu obavljanja profesionalne djelatnosti i ako je ta djelatnost uređena zakonskim ili drugim propisima ili etičkim kodeksom za tu djelatnost, koji ne isključuju obavljanje tih djelatnosti.

9. Ovaj se članak ne primjenjuje na kreditne institucije koje imaju odobrenje za rad u skladu s Direktivom 2013/36/EU ili na druge financijske institucije koje prema nacionalnom pravu podliježu istovjetnom režimu odobrenja za rad i nadzora.

Članak 30.

Kreditni posrednici vezani uz samo jednog vjerovnika

1. Ne dovodeći u pitanje članak 31. stavak 1., države članice mogu dopustiti ovlašćivanje vezanih kreditnih posrednika navedenih u članku 4. točki 6. podtočki (a) od strane nadležnih tijela putem vjerovnika u čije ime vezani kreditni posrednik isključivo djeluje.

U tim slučajevima vjerovnik ostaje u punoj mjeri i bezuvjetno odgovoran za sve radnje ili propuste vezanog kreditnog posrednika koji djeluje u ime vjerovnika u područjima uređenima ovom Direktivom. Države članice od vjerovnika zahtijevaju da osigura da ti vezani kreditni posrednici udovoljavaju barem zahtjevima u pogledu stručnosti određenima u članku 29. stavku 2.

2. Ne dovodeći u pitanje članak 34., vjerovnici prate poslove vezanih kreditnih posrednika navedenih u članku 4. točki 7. podtočki (a) kako bi se osigurala daljnja usklađenost s ovom Direktivom. Konkretno, vjerovnik je odgovoran za praćenje ispunjavanja zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti vezanog kreditnog posrednika i njegovog osoblja.

Članak 31.

Imenovani predstavnici

1. Države članice kreditnom posredniku mogu dopustiti imenovanje predstavnika.

Kada imenovanog predstavnika imenuje vezani kreditni posrednik naveden u članku 4. točki 7. podtočki (a), države članice zahtijevaju da vjerovnik ostaje u punoj mjeri i bezuvjetno odgovoran za sve radnje ili propuste imenovanog predstavnika koji djeluje u ime tog vezanog kreditnog posrednika u područjima uređenima ovom Direktivom. U ostalim slučajevima kreditni posrednik ostaje u punoj mjeri i bezuvjetno odgovoran za sve radnje ili propuste imenovanog predstavnika koji djeluje u ime kreditnog posrednika u područjima uređenima ovom Direktivom.

2. Kreditni posrednici osiguravaju da njihovi imenovani predstavnici udovoljavaju barem zahtjevima u pogledu stručnosti određenima u članku 29. stavku 2. Međutim, matična država članica može predvidjeti da osiguranje od profesionalne odgovornosti ili odgovarajuće jamstvo pruža kreditni posrednik u čije ime imenovani predstavnik ovlašten djelovati.

3. Ne dovodeći u pitanje članak 22.b, kreditni posrednici prate poslove svojih imenovanih predstavnika kako bi se osigurala potpuna usklađenost s ovom Direktivom. Konkretno, kreditni posrednik odgovoran je za praćenje ispunjavanja zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti imenovanog predstavnika i njihovog osoblja.

4. Države članice koje kreditnom posredniku dopuste imenovanje predstavnika uspostavljaju javni registar u kojem se navode barem podaci iz članka 29. Imenovani predstavnici registriraju se u javnom registru u državi članici u kojoj imaju poslovni nastan. Navedeni registar redovito se ažurira. Mora biti dostupan javnosti na internetu.

Članak 32.

Sloboda poslovnog nastana i sloboda pružanja usluga od strane kreditnih posrednika

1. Ovlašćivanje kreditnog posrednika od strane nadležnog tijela njegove matične države članice kako je utvrđeno u članku 29. stavku 1. na snazi je na čitavom području Unije pri čemu za obavljanje djelatnosti ili pružanje usluga obuhvaćenih ovlaštenjem nije potrebno dodatno ovlašćivanje od strane nadležnih tijela država članica domaćina, pod uvjetom da ovlašćivanje obuhvaća poslove koje kreditni posrednik namjerava obavljati u državama članicama domaćinima. Međutim, kreditnim posrednicima nije dopušteno pružati svoje usluge u odnosu na ugovore o kreditu koje potrošačima nude nekreditne institucije u državi članici gdje takvim nekreditnim institucijama nije dopušteno djelovati.

2. Predstavnicima imenovanima u državama članicama koje koriste mogućnost na temelju članka 31. nije dopušteno obavljati neke ili sve djelatnosti kreditnog posredovanja navedene u članku 4. točki (5) niti pružati savjetodavne usluge u državama članicama u kojima takvim imenovanim predstavnicima nije dopušteno djelovati.

3. Svaki ovlašteni kreditni posrednik koji namjerava prvi put poslovati u jednoj ili više država članica na temelju slobode pružanja usluga ili prilikom osnivanja podružnice obavješćuje nadležna tijela svoje matične države članice.

U roku od mjesec dana od primitka obavijesti, ta nadležna tijela obavješćuju nadležna tijela jedne ili više dotičnih država članica domaćina o namjeri kreditnog posrednika te istodobno o toj obavijesti obavješćuju i dotičnog kreditnog posrednika. Ona obavješćuju nadležna tijela država članica domaćina o vjerovnicima uz koje je vezan kreditni posrednik te preuzimaju li vjerovnici punu i bezuvjetnu odgovornost za poslove kreditnog posrednika. Država članica domaćin služi se podacima dobivenim od matične države članice za unošenje potrebnih podataka u svoj registar.

Kreditni posrednik može započeti poslovanje mjesec dana nakon datuma kada ga je nadležno tijelo matične države članice obavijestilo o obavijesti iz drugog podstavka.

4. Prije nego što podružnica kreditnog posrednika počne s radom ili u roku od dva mjeseca od primitka obavijesti iz stavka 3. drugog podstavka, nadležna tijela države članice domaćina pripremaju nadzor kreditnog posrednika u skladu s člankom 34. te, ako je potrebno, ukazuju kreditnom posredniku na uvjete pod kojima se, u područjima koja nisu usklađena s pravom Unije, ti poslovi obavljaju u državi članici domaćinu.

Članak 33.

Oduzimanje ovlaštenja kreditnim posrednicima

1. Nadležna tijela države članice domaćina mogu oduzeti ovlaštenje odobreno kreditnom posredniku u skladu s člankom 29. ako taj kreditni posrednik:

(a) izričito odbije ovlaštenje ili ako nije obavljao djelatnosti kreditnog posredovanja navedene u članku 4. točki 5. niti pružao savjetodavne usluge tijekom prethodnih šest mjeseci, osim ako dotična država članica donese propise po kojima to ovlaštenje u tom slučaju prestaje važiti;

(b) dobije ovlaštenje na temelju lažnih ili zavaravajućih izjava ili na bilo koji drugi protupropisni način;

(c) više ne ispunjava uvjete na temelju kojih je izdano ovlaštenje;

(d) potpada pod neki od slučajeva u kojima je nacionalnim pravom, vezano uz pitanja izvan područja primjene ove Direktive, predviđeno oduzimanje ovlaštenja;

(e) ozbiljno je ili sustavno kršio odredbe donesene sukladno ovoj Direktivi kojima se uređuju uvjeti poslovanja kreditnih posrednika.

2. Ako je kreditnom posredniku ovlaštenje oduzelo nadležno tijelo matične države članice, potomje, što prije, a najkasnije u roku od 14 dana, na odgovarajući način obavješćuje nadležna tijela država članica domaćina o tom oduzimanju.

3. Države članice osiguravaju da se kreditni posrednici kojima je oduzeto ovlaštenje bez nepotrebnog odlaganja brišu iz registra.

Članak 34.

Nadzor kreditnih posrednika i imenovanih predstavnika

1. Države članice osiguravaju nadzor tekućih poslova kreditnih posrednika od strane nadležnih tijela matične države članice.

Matične države članice osiguravaju da vezani kreditni posrednici podliježu nadzoru izravno ili kao dio nadzora vjerovnika u čije ime djeluju ako je vjerovnik kreditna institucija s odobrenjem za rad u skladu s Direktivom 2013/36/EU, ili neka druga financijska institucija koja prema nacionalnom pravu podliježe istovrijednom režimu odobrenja za rad i nadzora. Međutim, ako vezani kreditni posrednik pruža usluge u državi članici osim matične države članice, tada podliježe izravnom nadzoru.

Matične države članice koje kreditnim posrednicima omogućavaju imenovanje predstavnika u skladu s člankom 31. osiguravaju da takvi imenovani predstavnici podliježu nadzoru, bilo izravno ili kao dio nadzora kreditnog posrednika u čije ime ti predstavnici djeluju.

2. Nadležna tijela država članica u kojima kreditni posrednik ima podružnicu odgovorna su za osiguravanje da usluge koje pruža kreditni posrednik na njezinu području budu u skladu s obvezama utvrđenim u članku 7. stavku 1. te člancima 8., 9., 10., 11., 13., 14., 15., 16., 17., 20., 22. i 39. i mjerama donesenim po istim člancima.

Ako nadležna tijela države članice domaćina utvrde da kreditni posrednik koji ima podružnicu na njezinu području krši mjere donesene u toj državi članici u skladu s člankom 7. stavkom 1. te članka 8., 9., 10., 11., 13., 14., 15., 16., 17., 20., 22. i 39., ta tijela moraju tražiti od dotičnog kreditnog posrednika da prekine takvo protupropisno postupanje.

Ako dotični kreditni posrednik ne udovolji ovom zahtjevu, nadležna tijela države članice domaćina poduzimaju odgovarajuće djelovanje kako bi se osiguralo da taj kreditni posrednik prekine protupropisno postupanje. Vrsta tog djelovanja pripisuje se nadležnim tijelima matične države članice.

Ako, unatoč djelovanju koje je poduzela država članica domaćin, kreditni posrednik nastavi kršiti mjere iz prvoga podstavka koji su na snazi u državi članici domaćinu, država članica domaćin može, nakon obavješćivanja nadležnih tijela matične države članice, poduzeti odgovarajuće djelovanje kako bi spriječila ili sankcionirala daljnje nepravilnosti i prema potrebi zabranila kreditnom posredniku pokretanje novih transakcija na njezinu području. Komisiji treba obavijestiti o svakom takvom djelovanju bez neopravdanog odlaganja.

Ako se nadležno tijelo matične države članice ne slaže s djelovanjem koje je poduzela država članica domaćin, može se obratiti EBA-i i zatražiti njezinu pomoć u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010. U tom slučaju EBA može djelovati u skladu sa svojim ovlastima koje su joj dodijeljene tim člankom.

3. Nadležna tijela jedne ili više država članica u kojima je smještena podružnica imaju pravo prekontrolirati ustrojstvo podružnice i zatražiti promjene koje su prijeko potrebne kako bi mogla ispuniti svoje dužnosti na temelju stavka 2. i kako bi se nadležnim tijelima matične države članice omogućilo da provedu obveze na temelju članka 7. stavka 2., stavka 3. i 4. i mjere donesene po istim člancima, u vezi s uslugama koje pruža podružnica.

4. Ako nadležno tijelo države članice domaćina ima jasne i opravdane razloge za zaključivanje da kreditni posrednik koji na njezinu području posluje na temelju slobode pružanja usluga krši obveze koje proizlaze iz mjera donesenih na temelju ove Direktive ili da kreditni posrednik koji ima podružnicu na njezinu državnom području krši obveze koje proizlaze iz mjera donesenih na temelju ove Direktive, osim onih navedenih u stavku 2., o svojim saznanjima obavješćuje nadležno tijelo matične države članice koje poduzima odgovarajuće djelovanje.

Ako nadležno tijelo matične države članice ne poduzme nikakvo djelovanje u roku od mjesec dana od obavješćivanja o tim saznanjima ili kada, unatoč djelovanju koje je poduzelo nadležno tijelo matične države članice, kreditni posrednik

nastavlja raditi na način koji očito šteti interesima potrošača države članice domaćina ili urednom funkcioniranju tržišta, nadležno tijelo matične države članice:

(a) nakon obavješćivanja nadležnog tijela matične države članice, poduzima svako odgovarajuće djelovanje koje je potrebno za zaštitu potrošača i osiguravanje urednog funkcioniranja tržišta, između ostalog, sprečavanjem kreditnog posrednika koji djeluje na takav štetan način u pokretanju daljnjih transakcija na njegovu državnom području. Komisiji i EBA-u o takvom se djelovanju obavješćuje bez neopravdanog odlaganja;

(b) može se obratiti EBA-i i zatražiti njezinu pomoć u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010. U tom slučaju EBA može djelovati u skladu sa svojim ovlastima koje su joj dodijeljene tim člankom.

5. Države članice osiguravaju da, ako je kreditni posrednik koji je ovlašten u drugoj državi članici osnovao podružnicu na njezinu državnom području, nadležna tijela matične države članice mogu u okviru obavljanja svojih ovlasti i, nakon obavješćivanja nadležnih tijela države članice domaćina, izvršiti izravni nadzor te podružnice.

6. Raspodjela zadataka među državama članicama navedena u ovom članku ne dovodi u pitanje nadležnosti država članica u odnosu na područja koja nisu obuhvaćena ovom Direktivom u skladu s njihovim obvezama na temelju prava Unije.

POGLAVLJE 12.

OVLAŠĆIVANJE I NADZOR NEKREDITNIH INSTITUCIJA

Članak 35.

OVlašćivanje i nadzor nekreditnih institucija

Države članice osiguravaju podvrgavanje nekreditnih institucija prikladnom postupku ovlašćivanja koji uključuje upisivanje nekreditne institucije u registar i uređenje nadzora od strane nadležnog tijela.

POGLAVLJE 13.

SURADNJA NADLEŽNIH TIJELA RAZNIH DRŽAVA ČLANICA

Članak 36.

Obvezna suradnja

1. Nadležna tijela raznih država članica međusobno surađuju uvijek kada je to potrebno u svrhu izvršavanja njihovih zadaća na temelju ove Direktive, koristeći se ovlastima utvrđenim u ovoj Direktivi ili nacionalnom pravu.

Nadležna tijela pružaju pomoć nadležnim tijelima drugih država članica. Posebno razmjenjuju podatke i surađuju u bilo kojim istragama ili nadzornim aktivnostima.

Radi olakšavanja i ubrzavanja suradnje, a posebno radi razmjene informacija, države članice imenuju jedno nadležno tijelo kao kontaktno mjesto za potrebe ove Direktive. Države članice dostavljaju Komisiji i drugim državama članicama imena nadležnih tijela određenih za primanje zahtjeva za razmjenu informacija ili suradnju u skladu s ovim stavkom.

2. Države članice poduzimaju potrebne administrativne i organizacijske mjere za olakšavanje pružanja pomoći predviđenog u stavku 1.

3. Nadležna tijela država članica koja su imenovana kao kontaktno mjesto za potrebe ove Direktive u skladu sa stavkom 1. trebaju bez neopravdanog odlaganja jedno drugom dostaviti informacije potrebne za izvršavanje zadaća nadležnih tijela određenih u skladu s člankom 4. i utvrđenih u mjerama donesenima na temelju ove Direktive.

Nadležna tijela koja razmjenjuju informacije s drugim nadležnim tijelima na temelju ove Direktive mogu naznačiti kod razmjene informacija da se te informacije ne smiju otkrivati bez njihove izričite suglasnosti, u kojem se slučaju takve informacije mogu razmijeniti samo u svrhu za koju su ta tijela dala suglasnost.

Nadležno tijelo koje je imenovano kao kontaktno mjesto može prenijeti primljene informacije drugim nadležnim tijelima, međutim, ono ne smije prenositi informacije drugim tijelima ili fizičkim ili pravnim osobama bez izričite suglasnosti nadležnih tijela koja su informacije dostavila i samo u svrhu za koju su ta tijela dala suglasnost, osim u opravdanim okolnostima, u kojem slučaju odmah obavješćuje kontaktno mjesto koje je poslalo informacije.

4. Nadležno tijelo može odbiti zahtjev za suradnju u provođenju istražnih radnji ili nadzornih aktivnosti ili odbiti razmjenu informacija predviđenu u članku 3. samo ako:

(a) bi istražne radnje, izravni nadzor, nadzorne aktivnosti ili razmjena informacija mogli negativno utjecati na suverenitet, sigurnost ili javnu politiku te države članice;

(b) su već pokrenuti sudski postupci protiv istih osoba i za iste radnje pred tijelima te države članice;

(c) je već donesena pravomoćna presuda protiv istih osoba i za iste radnje u toj državi članici.

U slučaju odbijanja suradnje nadležno tijelo o tome obavješćuje nadležno tijelo koje je zatražilo suradnju i dostavlja što više pojedinosti.

Članak 37.

Rješavanje sporova među nadležnim tijelima različitih država članica

Nadležna tijela mogu se obratiti EBA-i vezano uz slučajeve kada je zahtjev za suradnju, posebice za razmjenu informacija, odbijen ili nije obrađen u razumnom roku, te zatražiti pomoć EBA-e u skladu s člankom 19. Uredbe (EU) br. 1093/2010. U tim slučajevima EBA može postupati u skladu s ovlastima koje su joj dodijeljene na temelju tog članka i svaka obvezujuća odluka EBA-e u skladu s tim člankom obvezujuća je za dotična nadležna tijela, bez obzira na to jesu li ta nadležna tijela članovi EBA-e.

POGLAVLJE 14.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 38.

Sankcije

1. Države članice utvrđuju pravila o sankcijama primjenjivim na povrede nacionalnih odredaba donesenih na temelju ove Direktive i poduzimaju potrebne mjere kako bi osigurale da se one primjenjuju. Te sankcije trebaju biti učinkovite, proporcionalne i odvraćajuće.

2. Države članice osiguravaju nadležnim tijelima mogućnost otkrivanja javnosti svih upravnih sankcija koje se određuju u slučaju kršenja mjera donesenih radi prenošenja ove Direktive, osim ako bi takvo otkrivanje moglo ozbiljno ugroziti financijska tržišta ili uključenim stranama prouzrokovati nerazmjernu štetu.

Članak 39.

Mehanizmi rješavanja sporova

1. Države članice osiguravaju uspostavu prikladnih i učinkovitih postupaka pritužbi i pravnih lijekova u okviru izvanjudskog rješavanja sporova između potrošača i vjerovnika, kreditnih posrednika i imenovanih predstavnika u odnosu na ugovore o kreditu, putem postojećih tijela gdje je to prikladno. Države članice osiguravaju primjenjivost tih postupaka na vjerovnike i kreditne posrednike te njihovo obuhvaćanje poslova imenovanih predstavnika.

2. Države članice od tijela odgovornih za izvansudsko rješavanje potrošačkih sporova zahtijevaju da surađuju radi rješavanja prekograničnih sporova u odnosu na ugovore o kreditu.

Članak 40.

Izvršavanje ovlasti

1. Ovlast za donošenje delegiranih akata dodjeljuje se Komisiji podložno uvjetima utvrđenima u ovom članku.

2. Ovlast za donošenje delegiranih akata iz članka 14. stavka 9. i članka 17. stavka 8. dodjeljuje se Komisiji na neodređeno razdoblje počevši od 20. ožujka 2014.

3. Europski parlament ili Vijeće u svakom trenutku mogu opozvati delegiranje ovlasti iz članka 14. stavka 9. i članka 17. stavka 8. Odlukom o opozivu prekida se delegiranje ovlasti koje je u njoj navedeno. Opoziv proizvodi učinke dan nakon objave u *Službenom listu Europske unije* ili na kasniji dan naveden u spomenutoj odluci. On ne utječe na valjanost delegiranih akata koji su već na snazi.

4. Čim donese delegirani akt, Komisija ga istodobno priopćuje Europskom parlamentu i Vijeću.

5. Delegirani akt donesen na temelju članka 14. stavka 9. i članka 17. stavka 8. stupa na snagu samo ako Europski parlament ili Vijeće u roku od tri mjeseca od priopćenja tog akta Europskom parlamentu i Vijeću na njega ne ulože nikakav prigovor ili ako su prije isteka tog roka i Europski parlament i Vijeće obavijestili Komisiju da neće uložiti prigovore. Taj se rok produljuje za tri mjeseca na inicijativu Europskog parlamenta ili Vijeća.

Članak 41.

Obvezujuća narav ove Direktive

Države članice osiguravaju da se:

- (a) potrošači ne smiju odreći prava koja su im dodijeljena nacionalnim pravom koje prenosi ovu Direktivu;
- (b) mjere koje one donesu u pri prenošenju ove Direktive ne mogu zaobići tako da bi to moglo dovesti do gubitka zaštite koju potrošačima osigurava ova Direktiva kao rezultat načina formuliranja ugovora, posebno integriranjem ugovora o kreditu koji potpadaju pod područje primjene ove Direktive u ugovore o kreditu čija bi narav ili svrha omogućili izbjegavanje primjene tih mjera.

Članak 42.

Prenošenje

1. Države članice najkasnije do 21. ožujka 2016. donose i objavljuju zakone i druge propise potrebne za usklađivanje s ovom Direktivom. One Komisiji odmah dostavljaju tekst tih mjera.

2. Države članice primjenjuju mjere iz stavka 1. od 21. ožujka 2016.

Kad države članice donose ove mjere, te mjere prilikom njihove službene objave sadržavaju uputu na ovu Direktivu ili se uz njih navodi takva uputa. Načine tog upućivanja određuju države članice.

3. Države članice Komisiji dostavljaju tekst glavnih odredaba nacionalnog prava koje donose u području na koje se odnosi ova Direktiva.

Članak 43.

Prijelazne odredbe

1. Ova se Direktiva ne primjenjuje na ugovore o kreditu koji već postoje prije 21. ožujka 2016.

2. Kreditni posrednici koji već obavljaju djelatnosti kreditnog posredovanja iz članka 4. točke 5. prije 21. ožujka 2016. i koji još nisu ovlašteni u skladu s uvjetima određenim u nacionalnom pravu matične države članice koja prenosi ovu Direktivu mogu nastaviti obavljati te aktivnosti u skladu s nacionalnim pravom do 21. ožujka 2017. Ako se oslanja na navedeno odstupanje, kreditni posrednik može obavljati aktivnosti samo u svojoj matičnoj državi članici, osim ako udovoljava i nužnim pravnim zahtjevima države članice domaćina.

3. Vjerovnici, kreditni posrednici ili imenovani predstavnici koji obavljaju aktivnosti uređene ovom Direktivom prije 21. ožujka 2014. udovoljavaju odredbama nacionalnog prava koje prenose članak 9. do 21. ožujka 2017.

Članak 44.

Klauzula o preispitivanju

Komisija preispituje ovu Direktivu do 21. ožujka 2019. U preispitivanju se razmatra učinkovitost i prikladnost odredaba za potrošače i unutarnje tržište.

Preispitivanje uključuje sljedeće:

- (a) ocjenjivanje korištenja ESIS-a, razumijevanja potrošača u odnosu na ESIS te njihovog zadovoljstva ESIS-om;

- (b) analizu drugih predugovornih otkrivanja;
- (c) analizu prekograničnog poslovanja kreditnih posrednika i vjerovnika;
- (d) analizu razvoja tržišta za nekreditne institucije koje nude ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine;
- (e) procjenu potrebe za dodatnim mjerama, uključujući putovnicu za nekreditne institucije koje nude ugovore o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine;
- (f) razmatranje potrebe za uvođenjem dodatnih prava i obveza u vezi s poslijeugovornom fazom ugovorâ o kreditu;
- (g) procjenu radi utvrđivanja je li područje primjene ove Direktive i dalje prikladno, uzimajući u obzir njegov utjecaj na druge zamjenjive oblike kredita;
- (h) procjenu nužnosti dodatnih mjera za osiguravanje sljedivosti ugovora o kreditu koji su osigurani stambenim nekretninama;
- (i) procjenu dostupnosti podataka o trendovima s obzirom na cijene stambenih nekretnina i o mjeri u kojoj su podaci usporedivi;
- (j) procjenu radi utvrđivanja je li i dalje prikladno primjenjivati Direktivu 2008/48/EZ na neosigurane kredite čija je svrha renoviranje stambene nekretnine i koji obuhvaćaju ukupan iznos kredita iznad najvišeg iznosa navedenog u članku 2. stavku 2. točke (c) te Direktive;
- (k) procjenu radi utvrđivanja jesu li rješenja za objavu sankcija na temelju članka 38. stavka 2. dovoljno transparentna;
- (l) procjenu proporcionalnosti upozorenja iz članka 11. stavka 6. i iz članka 3. stavka 9. te mogućnosti za daljnje usklađivanje upozorenja o rizicima.

Članak 45.

Daljnje inicijative za odgovorno kreditiranje i zaduživanje

Komisija do 21. ožujka 2019. podnosi sveobuhvatno izvješće u kojem se procjenjuju veći izazovi privatne prezaduženosti

izravno povezane uz kreditne poslove. U njemu će se također razmatrati potreba za nadzorom kreditnih registara i mogućnost razvoja fleksibilnijih i pouzdanijih tržišta. To izvješće prate, gdje je to primjereno, zakonodavni prijedlozi.

Članak 46.

Izmjena Direktive 2008/48/EZ

U članku 2. Direktive 2008/48/EZ umeće se sljedeći stavak:

„2.a Neovisno o članku 2. stavku 2., ova se Direktiva primjenjuje na neosigurane ugovore o kreditu čija je svrha renoviranje stambene nekretnine i koji obuhvaćaju ukupan iznos kredita iznad 75 000 EUR.”

Članak 47.

Izmjena Direktive 2013/36/EU

U Direktivi 2013/36/EU, umeće se sljedeći članak:

„Članak 54.a

Članci 53. i 54. ne dovode u pitanje istražne ovlasti povjerene Europskom parlamentu u skladu s člankom 226. UFEU-a.”

Članak 48.

Izmjena Uredbe (EU) br. 1093/2010

Uredba (EU) br. 1093/2010 izmjenjuje se:

1. Članak 13. stavak 1. podstavak 2. zamjenjuje se sljedećim:

„Ako Komisija usvoji regulatorni tehnički standard koji je jednak nacrtu regulatornog tehničkog standarda podnesenog od strane Tijela, razdoblje tijekom kojeg Europski parlament i Vijeće mogu iznijeti prigovore jest mjesec dana od datuma obavijesti. Na inicijativu Europskog parlamenta ili Vijeća to razdoblje produžuje se na početno razdoblje od mjesec dana i može se naknadno produljiti razdobljem od mjesec dana.”

2. Članak 17. stavak 2. podstavak 2. zamjenjuje se sljedećim:

„Ne dovodeći u pitanje ovlasti utvrđene u članku 35., nadležno tijelo, bez odgode, pruža Tijelu sve informacije koje Tijelo smatra neophodnim za istragu, uključujući i kako se akti navedeni u članku 1. stavku 2. primjenjuju u skladu s pravom Unije.”

Članak 49.

Stupanje na snagu

Ova Direktiva stupa na snagu dvadesetog dana od dana objave u *Službenom listu Europske unije*.

Članak 50.

Adresati

Ova je Direktiva upućena državama članicama.

Sastavljeno u Strasbourgu 4. veljače 2014.

Za Europski parlament
Predsjednik
M. SCHULZ

Za Vijeće
Predsjednik
E. VENIZELOS

PRILOG I.

IZRAČUN EFEKTIVNE KAMATNE STOPE (EKS)

I. Osnovna jednadžba koja izražava ekvivalentnost povlačenja tranše, s jedne strane, te otplate i naknada s druge.

Osnovna jednadžba, kojom se utvrđuje efektivna kamatna stopa (EKS), izjednačava, na godišnjoj razini, ukupnu trenutačnu vrijednost povlačenja tranše, s jedne strane, i ukupnu sadašnju vrijednost otplate i isplate naknada, s druge strane, tj.:

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

gdje:

- X predstavlja EKS
- m predstavlja broj posljednjeg povlačenja tranše
- k predstavlja broj povlačenja tranše, dakle $1 \leq k \leq m$
- C_k predstavlja iznos povlačenja tranše k
- t_k predstavlja interval, izražen u godinama i dijelovima godine, između dana prvog povlačenja tranše i dana svakog sljedećeg povlačenja tranše, dakle $t_1 = 0$
- m' predstavlja broj posljednje otplate ili isplate naknada
- l predstavlja broj otplate ili isplate naknada
- D_l predstavlja iznos otplate ili isplate naknada
- s_l predstavlja interval, izražen u godinama i dijelovima godine, između dana prvog povlačenja tranše i dana svake otplate ili isplate naknada.

Napomene:

- (a) Iznosi koje isplaćuju obje strane u različitim trenucima nisu nužno jednaki i ne isplaćuju se nužno u jednakim intervalima.
- (b) Datum prvog povlačenja tranše predstavlja početni datum.
- (c) Intervali između datuma korištenih u izračunima izražavaju se u godinama ili dijelovima godine. Pretpostavlja se da godina ima 365 dana (odnosno da prijestupna ima 366 dana), 52 tjedna ili 12 jednakih mjeseci. Pretpostavlja se da jednaki mjesec ima 30,41666 dana (tj. 365/12), bez obzira radi li se o prijestupnoj godini.

Ako se intervali između datuma korištenih u izračunima ne mogu izraziti kao cijeli brojevi tjedana, mjeseci ili godina, intervali se izražavaju kao cijeli broj jednog od tih razdoblja zajedno s brojem dana. Ako se koriste dani:

- i. broji se svaki dan, uključujući vikende i praznike;
 - ii. jednaka razdoblja, a potom dani, broje se unazad do datuma početnog povlačenja tranše;
 - iii. duljina razdoblja dana dobiva se isključivanjem prvog dana i uključivanjem posljednjeg dana te se izražava u godinama dijeljenjem tog razdoblja brojem dana (365 ili 366) cijele godine brojeći unazad od posljednjeg dana do istog dana prethodne godine.
- (d) Rezultat izračuna izražava se točnošću od najmanje jednog decimalnog mjesta. Ako je broj koji se nalazi na sljedećem decimalnom mjestu veći ili jednak 5, broj na prethodnom decimalnom mjestu uvećava se za jedan.

- (e) Jednadžba se može drugačije napisati pomoću jedinstvenog iznosa i koncepta tokova (A_k), koji će biti pozitivni ili negativni, odnosno isplaćeni ili primljeni tijekom razdoblja 1 do n , izraženih u godinama, tj.:

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

pri čemu S predstavlja trenutnu ravnotežu tokova. Ako je cilj održati ekvivalentnost tokova, vrijednost će biti nula.

II. Dodatne pretpostavke za izračun EKS-a

- (a) Ako ugovor o kreditu daje potrošaču slobodu povlačenja tranše, smatra se da se ukupan iznos kredita povlači odmah i u cijelosti.
- (b) Ako ugovor o kreditu predviđa različite načine povlačenja tranše s različitim naknadama ili stopama zaduživanja, smatra se da se ukupan iznos kredita povlači po najvišoj naknadi i stopi zaduživanja koje se primjenjuju na najuobičajeniji mehanizam povlačenja tranše za ovu vrstu ugovora o kreditu.
- (c) Ako ugovor o kreditu daje potrošaču slobodu povlačenja tranše općenito, ali nameće, između različitih načina povlačenja tranše, ograničenje s obzirom na iznos kredita i razdoblje, smatra se da je iznos kredita povučen na najraniji datum predviđen ugovorom o kreditu i u skladu s tim ograničenjima za povlačenje tranše.
- (d) Ako su za ograničeno razdoblje ili ograničeni iznos ponuđene različite stope zaduživanja i naknade, smatra se da su najviša stopa zaduživanja i najviše naknade stope zaduživanja i naknade tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o kreditu.
- (e) Za ugovore o kreditu za koje je dogovorena fiksna stopa zaduživanja u odnosu na početno razdoblje, na kraju kojeg se određuje nova stopa zaduživanja koja se dalje periodično prilagođava u skladu s nekim dogovorenim pokazateljem ili internom referentnom stopom, izračun EKS-a temelji se na pretpostavci da je na kraju razdoblja fiksne stope zaduživanja stopa zaduživanja ista kao u trenutku izračuna EKS-a, na temelju vrijednosti dogovorenog pokazatelja ili interne referentne stope u tom trenutku, no da nije manja od fiksne stope zaduživanja.
- (f) Ako još nije utvrđena gornja granica koja se primjenjuje na kredit, pretpostavlja se da je ta gornja granica 170 000 eura. U slučaju ugovora o kreditu - osim potencijalnih obveza ili jamstava - čija svrha nije stjecanje ili zadržavanje prava na nekretnini ili zemljištu, prekoračenja po računu, debitnih kartica s odgođenom naplatom ili kreditnih kartica pretpostavlja se da je ta gornja granica 1 500 eura.
- (g) U slučaju ugovora o kreditu osim prekoračenja po računu, kredita za premošćivanje, ugovora o kreditu sa zajedničkim vlasničkim kapitalom, potencijalnih obveza ili jamstava i otvorenih ugovora o kreditu iz pretpostavki navedenih u točkama (i), (j), (k), (l) i (m):
- ako se datum ili iznos otplate glavnice koju treba izvršiti potrošač ne mogu sa sigurnošću odrediti, pretpostavlja se da se otplata izvršava na najraniji datum predviđen u ugovoru o kreditu i u najmanjem iznosu koji ugovor o kreditu predviđa;
 - ako se interval između datuma početnog povlačenja tranše i datuma prve uplate koju treba izvršiti potrošač ne mogu sa sigurnošću odrediti, pretpostavlja se najkraći interval.
- (h) U slučaju kada se datum ili iznos uplate koju treba izvršiti potrošač ne mogu sa sigurnošću odrediti na temelju ugovora o kreditu ili pretpostavki navedenih u točkama (g), (i), (j), (k), (l) i (m), pretpostavlja se da se uplata izvršava u skladu s datumima i uvjetima koje zahtijeva vjerovnik, a ako oni nisu poznati:
- kamate se plaćaju zajedno s otplatama glavnice;
 - nekamatne naknade izražene kao jedinstveni iznos plaćaju se na datum sklapanja ugovora o kreditu;
 - nekamatne naknade izražene kao odvojene uplate plaćaju se u redovitim razmacima, počevši s datumom prve otplate glavnice, a ako iznos takvih uplata nije poznat, pretpostavlja se da su im iznosi jednaki;
 - zadnjom uplatom poravnavaju se preostala glavnica, kamate i druge naknade, ako ih ima.

- (i) U slučaju prekoračenja po računu smatra se da se ukupni iznos kredita povlači u cijelosti i tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o kreditu. Ako trajanje prekoračenja po računu nije poznato, EKS se izračunava na temelju pretpostavke da je trajanje kredita tri mjeseca.
 - (j) U slučaju kredita za premošćivanje smatra se da se ukupni iznos kredita povlači u cijelosti i tijekom cjelokupnog trajanja ugovora o kreditu. Ako trajanje ugovora o kreditu nije poznato, EKS se izračunava na temelju pretpostavke da je trajanje kredita 12 mjeseci.
 - (k) U slučaju otvorenog ugovora o kreditu, osim prekoračenja po računu i kredita za premošćivanje, pretpostavlja se sljedeće:
 - i. za ugovore o kreditu čija je svrha stjecanje ili zadržavanje prava na nekretnini kredit se daje na rok od 20 godina, počevši od datuma početnog povlačenja tranše, a zadnjim obrokom koji uplaćuje potrošač poravnava se preostala glavnica, kamate i druge naknade, ako ih ima; u slučaju ugovora o kreditu čija svrha nije stjecanje ili zadržavanje prava na nekretnini ili gdje se kredit povlači debitnim karticama s odgođenom naplatom ili kreditnim karticama, to razdoblje iznosi godinu dana;
 - ii. potrošač otplaćuje glavniciu jednakim mjesečnim uplatama, počevši mjesec dana od datuma početnog povlačenja tranše. Međutim, u slučajevima u kojima se glavnica mora otplatiti isključivo u cijelosti, jednokratnom uplatom, unutar svakog razdoblja otplate, smatra se da se uzastopna povlačenja tranši i otplate čitave glavnice od strane potrošača događaju tijekom razdoblja od godinu dana. Kamate i druge naknade primjenjuju se u skladu s tim povlačenjima tranše i otplatama glavnice i kako je predviđeno ugovorom o kreditu.
- Za potrebe ove točke otvoreni je ugovor o kreditu ugovor o kreditu na neograničeno vrijeme koji uključuje kredite koji se moraju otplatiti u cijelosti ili nakon nekog razdoblja, a kada su otplaćeni ponovno su na raspolaganju za povlačenje.
- (l) U slučaju potencijalnih obveza ili jamstava smatra se da se ukupan iznos kredita povlači u cijelosti kao jedinstveni iznos ranijeg od sljedećih datuma:
 - (a) najkasnijeg datuma povlačenja tranše dopuštenog na temelju ugovora o kreditu koji je mogući izvor buduće obveze ili jamstva; ili
 - (b) u slučaju obnovljivih ugovora o kreditu, na kraju početnog razdoblja prije obnavljanja ugovora.
 - (m) U slučaju ugovora o kreditu sa zajedničkim vlasničkim kapitalom:
 - i. smatra se da se uplate potrošača vrše najkasnijeg(-ih) datuma dopuštenog(-ih) na temelju ugovora o kreditu;
 - ii. smatra se da su postotna povećanja vrijednosti nekretnine kojom je osiguran ugovor o kreditu sa zajedničkim vlasničkim kapitalom i stopa indeksa inflacije iz ugovora jednaki postotku jednakom trenutačnoj ciljanoj stopi inflacije središnje banke ili razini inflacije u državi članici u kojoj se nalazi nekretnina u trenutku sklapanja ugovora o kreditu, ovisno o tome što je veće, ili 0 % ako su ti postoci negativni.
-

PRILOG II.

EUROPSKI STANDARDIZIRANI INFORMATIVNI OBRAZAC (ESIS)

DIO A

Tekst iz ovog predloška prenosi se u ESIS kao takav. Navodi u uglatim zagradama zamjenjuju se odgovarajućim podacima. Upute namijenjene vjerovniku ili, prema potrebi, kreditnom posredniku o ispunjavanju ESIS-a navode se u dijelu B.

Tamo gdje se navodi izraz „prema potrebi”, vjerovnik navodi tražene podatke ako su oni od važnosti za ugovor o kreditu. Ako podaci nisu od važnosti, vjerovnik briše odnosne podatke ili čitav odjeljak (primjerice, ako odjeljak nije primjenjiv). Ako se briše čitav odjeljak, numeriranje odjeljaka ESIS-a mijenja se sukladno tome.

Podaci navedeni u nastavku navode se u jednom dokumentu. Font koji se koristi mora biti čitljiv. Podebljani font, sjenčanje ili veći font koriste se za podatke koje je potrebno istaknuti. Ističu se sva primjenjiva upozorenja o rizicima.

Model ESIS-a

(Uvodni tekst)
Ovaj je dokument sastavljen za [ime potrošača] dana [datum]. Ovaj je dokument sastavljen na temelju podataka koje ste dosad dostavili i trenutačnih uvjeta na financijskom tržištu. Podaci u nastavku valjani su do [rok valjanosti], (prema potrebi) osim kamatne stope i drugih troškova. Nakon tog datuma podaci se mogu promijeniti u skladu s uvjetima na tržištu. (Prema potrebi) Ovaj dokument [naziv vjerovnika] ne nameće obvezu da vam odobri kredit.
1. Zajmodavac
[Naziv] [Telefonski broj] [Adresa] (Nije obavezno) [Adresa e-pošte] (Nije obavezno) [Broj telefaksa] (Nije obavezno) [Internetska adresa] (Nije obavezno) [Osoba za kontakt/kontaktno mjesto] (Prema potrebi, informacije o pružanju savjetodavnih usluga:) [(Nakon procjenjivanja Vaših potreba i okolnosti, preporučujemo Vam da uzmete kredit/Ne preporučujemo Vam neki određeni kredit. Međutim, na temelju nekih Vaših odgovora, dajemo vam informacije o ovom kreditu kako biste mogli sami odlučiti)]
2. (Prema potrebi) Kreditni posrednik
[Naziv] [Telefonski broj] [Adresa]

(Nije obavezno) [Adresa e-pošte] (Nije obavezno) [Broj telefaksa] (Nije obavezno) [Internetska adresa] (Nije obavezno) [Osoba za kontakt/kontaktno mjesto] (Prema potrebi [informacije o pružanju savjetodavnih usluga])[(Nakon procjenjivanja Vaših potreba i okolnosti, preporučujemo Vam da uzmete kredit/Ne preporučujemo Vam neki određeni kredit. Međutim, na temelju nekih Vaših odgovora, dajemo vam informacije o ovom kreditu kako biste mogli sami odlučiti)] [Naknada]
3. Glavna obilježja kredita
Iznos i valuta kredita koji se odobrava: [vrijednost] [valuta] (Prema potrebi) Ovaj kredit nije u [nacionalna valuta dužnika] (Prema potrebi) Vrijednost Vašeg kredita u [nacionalna valuta dužnika] mogla bi se promijeniti. (Prema potrebi) Primjerice, ako bi vrijednost [nacionalna valuta dužnika] pala za 20 % u odnosu na [valuta kredita], vrijednost Vašeg kredita porasla bi na [umetnuti iznos u nacionalnoj valuti dužnika]. Međutim, mogla bi iznositi i više od toga ako vrijednost [nacionalna valuta dužnika] padne za više od 20 %. (Prema potrebi) Najviša vrijednost Vašeg kredita bit će [umetnuti iznos u nacionalnoj valuti dužnika].(Prema potrebi) Bit ćete upozoreni ako iznos kredita dosegne [umetnuti iznos u nacionalnoj valuti dužnika]. (Prema potrebi) Imat ćete mogućnost [umetnuti pravo na ponovno ugovaranje kredita u stranoj valuti ili pravo na pretvorbu kredita u [predmetna valuta] te uvijek] Trajanje kredita: [trajanje] [Vrsta kredita] [Vrsta primjenjive kamatne stope] Ukupni iznos koji se isplaćuje: To znači da ćete vratiti [iznos] za svaki(-u) posuđeni(-u) [jedinica valute]. (Prema potrebi) [Ovo/Dio ovoga] je kredit kod kojeg se plaćaju samo kamate. Na kraju razdoblja kredita još ćete dugovati [umetnuti iznos kredita kod kojeg se plaćaju samo kamate]. (Prema potrebi) Vrijednost nekretnine pretpostavljena radi sastavljanja ovog informativnog obrasca: [umetnuti iznos] (Prema potrebi) Najviši iznos kredita dostupan s obzirom na vrijednost nekretnine [umetnuti omjer] ili Najniža vrijednost nekretnine potrebna za pozajmljivanje navedenog iznosa [umetnuti iznos] (Po potrebi) [Sredstvo osiguranja]
4. Kamatna stopa i drugi troškovi
Efektivna kamatna stopa (EKS) ukupan je trošak kredita izražen kao godišnji postotak. EKS se navodi kao pomoć prilikom uspoređivanja različitih ponuda. EKS primjenjiv na Vaš kredit je [EKS].

EKS obuhvaća: Kamatnu stopu [vrijednost izražena u postotku ili, prema potrebi, navođenje referentne stope i postotne vrijednosti kamatne marže vjerovnika] [Ostale sastavnice EKS-a] Jednokratni troškovi (Prema potrebi) Morat ćete platiti naknadu za upis hipoteke. [Umetnuti iznos naknade ako je poznat ili temelj za izračun.] Troškovi koji se plaćaju redovito (Prema potrebi) Navedeni EKS izračunava se na temelju pretpostavki o kamatnoj stopi. (Prema potrebi) Zbog toga što je [dio] Vašeg kredita kredit s varijabilnom kamatnom stopom, stvarni EKS mogao bi se razlikovati od navedenog EKS-a ako se kamatna stopa za Vaš kredit promijeni. Primjerice, ako bi kamatna stopa porasla na [scenarij opisan u dijelu B], EKS bi mogao porasti na [umetnuti primjer EKS-a koji odgovara tom scenariju] (Prema potrebi) Napominjemo da se navedeni EKS izračunava na temelju toga da kamatna stopa ostaje na razini utvrđenoj za početno razdoblje tijekom čitavog trajanja ugovora. (Prema potrebi) Sljedeći troškovi nisu poznati zajmodavcu i stoga se ne uključuju u EKS: [Troškovi] (Prema potrebi) Morat ćete platiti naknadu za upis hipoteke. Molimo da se upoznate sa svim drugim porezima i troškovima vezanima uz svoj kredit.
5. Učestalost i broj uplata
Učestalost otplate: [učestalost] Broj uplata: [broj]
6. Iznos svakog obroka
[Iznos] [valuta] Vaš se dohodak može promijeniti. Molimo da razmotrite hoćete li moći plaćati [učestalost] obroke otplate ako se Vaš dohodak smanji. (Prema potrebi) Zbog toga što je [ovo/dio ovoga] kredit kod kojeg se plaćaju samo kamate, morat ćete posebno urediti otplatu iznosa od [umetnuti iznos kredita za koji se plaćaju samo kamate] koji ćete dugovati na kraju razdoblja kredita. Ne zaboravite navedenom iznosu obroka dodati potrebne uplate. (Prema potrebi) Kamatna stopa na [dio] ovog kredita može se promijeniti. To znači da bi se iznos vaših obroka mogao povećati ili smanjiti. Primjerice, ako bi kamatna stopa porasla na [scenarij opisan u dijelu B], vaše uplate mogle bi porasti na [umetnuti iznos obroka koji odgovara tom scenariju] (Prema potrebi) Vrijednost iznosa koji morate platiti u [nacionalna valuta dužnika] svaki [učestalost obroka] mogla bi se promijeniti. (Prema potrebi) Vaše uplate mogle bi porasti na [umetnuti najviši iznos u nacionalnoj valuti dužnika] svaki [umetnuti razdoblje] (Prema potrebi). Primjerice, ako bi vrijednost [nacionalna valuta dužnika] pala za 20 % u odnosu na [valuta kredita], morali biste platiti dodatni iznos od [umetnuti iznos u nacionalnoj valuti dužnika] svaki [umetnuti razdoblje]. Vaše uplate mogle bi se povećati više od navedenog. (Prema potrebi) Tečaj koji se koristi za pretvorbu vaše otplate iz [valuta kredita] u [nacionalna valuta dužnika] bit će tečaj koji je objavila [naziv institucije koja objavljuje tečaj] dana [datum] ili će se izračunati dana [datum] pomoću [umetnuti naziv referentnog mjerila ili metodu izračuna].

(Prema potrebi) [Pojediniosti o proizvodima oročene štednje, kreditima s odgodom plaćanja kamata].
7. (Prema potrebi) Tablica s primjerom otplate
U ovoj tablici prikazuje se iznos koji treba platiti svaki [učestalost]. Obroci (stupac [broj]) predstavljaju zbroj kamata koje treba platiti (stupac [broj]), prema potrebi, plaćene glavnice (stupac [broj]) i, prema potrebi, ostalih troškova (stupac [broj]). (Prema potrebi) Troškovi u stupcu namijenjenom ostalim troškovima odnose se na [popis troškova]. Nepodmirena glavnica (stupac [broj]) predstavlja iznos kredita koji treba otplatiti nakon svakog obroka. [Tablica]
8. Dodatne obveze
Dužnik mora ispunjavati sljedeće obveze kako bi izvukao korist iz uvjeta kreditiranja opisanih u ovom dokumentu. [Obveze] (Prema potrebi) Napominjemo da se uvjeti kreditiranja opisani u ovom dokumentu (uključujući kamatnu stopu) mogu promijeniti u slučaju neispunjavanja ovih obveza. (Prema potrebi) U nastavku se navode moguće posljedice prekida bilo koje dodatne usluge u vezi s kreditom u kasnijoj fazi: [Posljedice]
9. Prijevremena otplata
Imate mogućnost prijevremene otplate dijela ili čitavog kredita. (Po potrebi) [Uvjeti] (Prema potrebi) Izlazna naknada: [umetnuti iznos ili, ako to nije moguće, metodu izračuna]. (Prema potrebi) Ako se odlučite na prijevremenu otplatu kredita, molimo da nam se obratite kako bismo utvrdili točan iznos izlazne naknade u tom trenutku.
10. Pogodnosti
(Prema potrebi) [Informacije o prenosivosti/subrogaciji] Ovaj kredit možete prenijeti na drugog [zajmodavca] [ili] [nekretninu]. [Umetnuti uvjete] (Prema potrebi) Ovaj kredit ne možete prenijeti na drugog [zajmodavca] [ili] [nekretninu]. (Prema potrebi) Dodatna obilježja: [Umetnuti obrazloženje dodatnih obilježja navedenih u dijelu B i, po želji, svega drugog što zajmodavac nudi kao dio ugovora o kreditu, a što nije spomenuto u prijašnjim odjeljcima].
11. Druga prava dužnika
(Prema potrebi) Imate [duljina razdoblja razmatranja] nakon [početak razdoblja razmatranja] za razmatranje prije nego što se obvežete uzeti ovaj kredit. (Prema potrebi) Nakon što ste od zajmodavca primili ugovor o kreditu, ne morate ga prihvatiti prije kraja [duljina razdoblja razmatranja]. (Prema potrebi) Tijekom razdoblja od [duljina razdoblja za odustanak] nakon [početak razdoblja za odustanak] imate pravo otkazati ugovor. [Uvjeti] [Umetnuti postupak]

(Prema potrebi) Možete izgubiti pravo na otkaz ugovora ako, tijekom tog razdoblja, kupite ili prodate nekretninu vezanu uz ovaj ugovor o kreditu. (Prema potrebi) Ako odlučite iskoristiti svoje pravo odustanak [od ugovora o kreditu], molimo da provjerite hoće li se na Vas odnositi druge obveze povezane s kreditom [uključujući dodatne usluge povezane s kreditom] [iz odjeljka 7.]
12. Pritužbe
Ako imate pritužbu, obratite se [umetnuti interno kontaktno mjesto i izvor podataka o postupku]. (Prema potrebi) Najduže razdoblje za obradu pritužbi [vremensko razdoblje] (Prema potrebi) [Ako interno ne riješimo pritužbu na Vaše zadovoljstvo,] možete se također obratiti: [umetnuti naziv vanjskog tijela za izvansudske pritužbe i pravne lijekove] (prema potrebi) ili se možete obratiti FIN-NET-u i zatražiti podatke o odgovarajućim tijelima u vlastitoj zemlji.
13. Neispunjavanje obveza povezanih s kreditom: posljedice za dužnika
[Vrste neispunjavanja obveza] [Financijske i/ili pravne posljedice] Ako se susretnete s poteškoćama prilikom svojih [učestalost] uplata, molimo da nam se odmah obratite kako bismo istražili moguća rješenja. (Prema potrebi) U konačnici može se pribjeći oduzimanju Vašeg doma ako Vaše uplate nisu redovite.
(Prema potrebi) 14. Dodatni podaci
(Prema potrebi) [Navedi pravo primjenjivo na ugovor o kreditu] (Ako zajmodavac namjerava koristiti jezik koji se razlikuje od jezika ESIS-a) Informacije i ugovorni uvjeti bit će na [jezik]. Uz Vaš pristanak, namjeravamo komunicirati na [jeziku/jezicima] tijekom trajanja ugovora o kreditu. [Umetnuti izjavu o pravu koje se osigurava ili nudi, prema potrebi, nacrtom ugovora o kreditu]
15. Nadzorno tijelo
Zajmodavca nadzire [naziv(i) i internetska(-e) stranica(-e) nadzornog(-ih) tijela] (Prema potrebi) Kreditnog posrednika nadzire [naziv i internetska stranica nadzornog tijela]

DIO B

Upute za ispunjavanje ESIS-a

Prilikom ispunjavanja ESIS-a potrebno je pridržavati se barem sljedećih uputa. Međutim, države članice mogu razraditi ili pobliže odrediti upute za ispunjavanje ESIS-a.

Odjeljak „Uvodni tekst”

1. Rok valjanosti prikladno se ističe. Za potrebe ovog dijela „rok valjanosti” znači razdoblje tijekom kojeg će podaci, npr. stopa zaduživanja navedena u ESIS-u ostati nepromijenjeni i primijenit će se ako vjerovnik odluči odobriti kredit u tom razdoblju. Ako određivanje primjenjive stope zaduživanja i drugih troškova ovisi o rezultatima prodaje temeljnih obveznica, konačna stopa zaduživanja i drugi troškovi mogu se razlikovati od navedenih. Samo u tim okolnostima navodi se da se rok valjanosti ne primjenjuje na stopu zaduživanja i druge troškove dodavanjem riječi: „osim kamatne stope i drugih troškova”.

Odjeljak „1. Zajmodavac”

1. Naziv, telefonski broj i adresa vjerovnika odnose se na podatke za kontakt koje potrošač može koristiti u kasnijoj prepisci.
2. Navođenje adrese e-pošte, broja telefaksa, internetske stranice i osobe za kontakt/kontaktnog mjesta nije obavezno.
3. U skladu s člankom 3. Direktive 2002/65/EZ, ako se transakcija nudi na daljinu, vjerovnik navodi, prema potrebi, ime i geografsku adresu svojeg predstavnika u državi članici u kojoj potrošač ima boravište. Navođenje telefonskog broja, adrese e-pošte i internetske adrese predstavnika davatelja kredita nije obavezno.
4. Ako odjeljak 2. nije primjenjiv, vjerovnik pomoću teksta iz dijela A. obavješćuje potrošača o tome pružaju li se savjetodavne usluge i na kojoj osnovi.

(Prema potrebi) Odjeljak „2. Kreditni posrednik”

Ako potrošača o proizvodu informira kreditni posrednik, potonji navodi sljedeće podatke:

1. Naziv, telefonski broj i adresa kreditnog posrednika odnose se na podatke za kontakt koje potrošač može koristiti u kasnijoj prepisci.
2. Navođenje adrese e-pošte, broja telefaksa, internetske stranice i osobe za kontakt/kontaktnog mjesta nije obavezno.
3. Kreditni posrednik obavješćuje potrošača pomoću teksta iz dijela A. o tome pružaju li se savjetodavne usluge i na kojoj osnovi.
4. Objašnjenje o naknadi koju prima kreditni posrednik. Ako prima proviziju od vjerovnika, navodi se iznos i naziv vjerovnika ako se razlikuje od naziva u odjeljku 1.

Odjeljak „3. Glavna obilježja kredita”

1. U ovom odjeljku objašnjavaju se glavna obilježja kredita, uključujući vrijednost i valutu te moguće rizike povezane sa stopom zaduživanja, uključujući one iz točke (8), te strukturu amortizacije.
2. Ako se valuta kredita razlikuje od nacionalne valute potrošača, vjerovnik navodi da će potrošač redovito primati upozorenja barem kada tečaj fluktuirati za više od 20 %, prema potrebi, pravo na pretvorbu valute ugovora o kreditu ili na mogućnost ponovnog ugovaranja uvjeta te sve druge aranžmane dostupne potrošaču za ograničavanje izloženosti tečajnom riziku. Ako u ugovoru o kreditu postoji odredba kojom se tečajni rizik ograničava, vjerovnik navodi najviši iznos koji bi potrošač morao otplatiti. Ako u ugovoru o kreditu ne postoji odredba kojom se tečajni rizik kojem je potrošač izložen ograničava na fluktuaciju tečaja za manje od 20 %, vjerovnik navodi primjer učinka pada vrijednosti nacionalne valute potrošača od 20 % u odnosu na valutu kredita, na vrijednost kredita.
3. Trajanje kredita izražava se u godinama ili mjesecima, ovisno o tome što je najrelevantnije. Ako trajanje kredita može varirati tijekom trajanja ugovora, vjerovnik objašnjava kada se i pod kojim uvjetima to može dogoditi. Ako se radi o otvorenom kreditu, primjerice, kod kreditnih kartica s pologom, vjerovnik jasno navodi tu činjenicu.
4. Vrsta kredita jasno se navodi (npr. hipotekarni kredit, stambeni kredit, kreditna kartica s pologom). U opisu vrste kredita jasno se navodi kako će se isplaćivati glavnica i kamate u razdoblju trajanja kredita (tj. struktura amortizacije), uz jasno navođenje temelji li se ugovor o kreditu na otplati glavnice ili kamata ili na kombinaciji navedenog.
5. Ako je čitav ili dio kredita kredit kod kojeg se plaćaju samo kamate, na kraju ovog odjeljka umeće se izjava kojom se na to jasno ukazuje pomoću teksta iz dijela A.
6. U ovom odjeljku navodi se je li stopa zaduživanja fiksna ili varijabilna i, prema potrebi, razdoblja tijekom kojih će ta stopa ostati fiksna; učestalost kasnijih revizija i postojanje ograničenja u pogledu varijabilnosti stope zaduživanja, kao što su gornje ili donje granice.

Objašnjava se formula koja se koristi za reviziju stope zaduživanja i njezinih raznih sastavnica (npr. referentne stope, marže kamatne stope). Vjerovnik navodi, npr. upućujući na internetsku stranicu, gdje se mogu pronaći dodatne informacije o indeksima ili stopama korištenim u formuli, npr. Euriboru ili referentnoj stopi središnje banke.

7. Ako se u različitim okolnostima primjenjuju različite stope zaduživanja, navode se informacije za sve stope koje se primjenjuju.
8. „Ukupni iznos koji se isplaćuje” odgovara ukupnom iznosu koji plaća potrošač. Prikazuje se kao zbroj iznosa kredita i ukupnog troška kredita za potrošača. Ako stopa zaduživanja nije fiksna tijekom trajanja ugovora, ističe se da taj iznos služi kao primjer i da može varirati, posebice u odnosu na varijaciju stope zaduživanja.
9. Ako se kredit osigurava hipotekom na nekretnini ili nekim drugim sličnim sredstvom osiguranja ili pravom u vezi s nekretninom, vjerovnik na to ukazuje potrošaču. Prema potrebi, vjerovnik navodi pretpostavljenu vrijednost nekretnine ili neko drugo sredstvo osiguranja korišteno u svrhu pripreme ovog informativnog obrasca.
10. Vjerovnik navodi, prema potrebi:
 - (a) „najviši iznos kredita dostupan s obzirom na vrijednost nekretnine”, uz navođenje omjera vrijednosti kredita i imovine. Taj omjer treba popratiti primjerom najvišeg apsolutnog iznosa koji se može pozajmiti za određenu vrijednost nekretnine; ili
 - (b) „najnižu vrijednost nekretnine koju vjerovnik zahtijeva za pozajmljivanje navedenog iznosa”.
11. Ako se krediti sastoje od više dijelova (npr. istodobno postoji dio s fiksnom stopom i dio s varijabilnom), to se navodi prilikom navođenja vrste kredita i za svaki dio kredita daju se potrebne informacije.

Odjeljak „4. Kamatna stopa i drugi troškovi”

1. Upućivanje na „kamatnu stopu” odgovara stopi ili stopama zaduživanja.
2. Stopa zaduživanja navodi se kao postotna vrijednost. Ako je stopa zaduživanja varijabilna i ako se temelji na referentnoj stopi, vjerovnik može naznačiti stopu zaduživanja navodeći referentnu stopu i postotnu vrijednost kamatne marže vjerovnika. Međutim, vjerovnik navodi vrijednost referentne stope koja vrijedi na dan izdavanja EKS-a.

Ako je stopa zaduživanja varijabilna, navode se sljedeće informacije: (a) pretpostavke korištene za izračun EKS-a; (b) prema potrebi, primjenjive gornje i donje granice i (c) upozorenje da bi varijabilnost mogla nepovoljno utjecati na stvarnu razinu EKS-a. Radi privlačenja pozornosti potrošača, font korišten za upozorenja mora biti veći i isticati se u glavnom dijelu EKS-a. Upozorenje mora biti popraćeno oglednim primjerom EKS-a. Ako postoji gornja granica stope zaduživanja, u primjeru se pretpostavlja da će stopa zaduživanja što prije porasti do najviše razine predviđene u ugovoru o kreditu. Ako ne postoji gornja granica, u primjeru se navodi EKS s najvišom stopom zaduživanja barem u posljednjih 20 godina, ili, ako su osnovni podaci za izračun stope zaduživanja dostupni za razdoblje kraće od 20 godina, za najduže razdoblje za koje su ti podaci dostupni, na temelju najviše vrijednosti bilo koje vanjske referentne stope korištene pri izračunavanju stope zaduživanja, prema potrebi, ili najviše vrijednosti referentne stope koju određuje nadležno tijelo ili EBA ako vjerovnik ne koristi vanjsku referentnu stopu. Taj se uvjet ne primjenjuje na ugovore o kreditu prema kojima je stopa zaduživanja fiksna u stvarnom početnom razdoblju od nekoliko godina, a kasnije se može odrediti kao fiksna u daljnjem razdoblju nakon pregovora između vjerovnika i potrošača. Kod ugovora o kreditu prema kojima je stopa zaduživanja fiksna u stvarnom početnom razdoblju od nekoliko godina, a kasnije se može odrediti kao fiksna u daljnjem razdoblju nakon pregovora između vjerovnika i potrošača, u informacije se uključuje upozorenje da se EKS izračunava na temelju stope zaduživanja u početnom razdoblju. Upozorenje je popraćeno dodatnim primjerom EKS-a izračunatim u skladu s člankom 12. stavkom 4. Ako se krediti sastoje od više dijelova (npr. istodobno postoji dio s fiksnom stopom i dio s varijabilnom), informacije se daju za svaki dio kredita.

3. U odjeljku o „ostalim sastavnicama EKS-a” navode se svi drugi troškovi obuhvaćeni EKS-om, uključujući jednokratne troškove poput upravnih pristojbi te redovite troškove poput godišnjih upravnih pristojbi. Vjerovnik navodi sve troškove po kategorijama (troškovi koji se plaćaju jednokratno, troškovi koji se plaćaju redovito i koji su uključeni u obroke, troškovi koji se plaćaju redovito, ali koji nisu uključeni u obroke), njihov iznos te kome se i kada isplaćuju. U to se ne moraju uključivati troškovi nastali zbog kršenja ugovornih obveza. Ako iznos nije poznat, vjerovnik daje naznaku iznosa, ako je to moguće, ili, ako to nije moguće, navodi kako će se iznos izračunavati uz napomenu da se radi o indikativnom iznosu. Ako određeni troškovi nisu uključeni u EKS jer nisu poznati vjerovniku, ta se činjenica ističe.

Ako je potrošač obavijestio vjerovnika o jednoj komponenti ili većem broju komponenata koje želi da njegov kredit ima, kao što je trajanje ugovora o kreditu i ukupan iznos kredita, vjerovnik, ako je to moguće, koristi te komponente; ako su ugovorom o kreditu predviđeni različiti načini povlačenja tranše s različitim naknadama ili stopama zaduživanja te ako vjerovnik primjenjuje pretpostavke navedene u dijelu II. Priloga I., u njemu se mora naznačiti da drukčiji mehanizmi povlačenja tranše za tu vrstu ugovora o kreditu mogu rezultirati višim EKS-om. Ako se uvjeti za povlačenje tranše koriste za izračun EKS-a, vjerovnik ističe naknade povezane s ostalim mehanizmima povlačenja tranše koji nisu nužno jednaki onima korištenima pri izračunu EKS-a.

4. Ako treba platiti naknadu za upis hipoteke ili slično osiguranje, to se navodi u ovom odjeljku zajedno s iznosom, ako je poznat, ili, ako to nije moguće, zajedno s temeljem za utvrđivanje iznosa. Ako je poznat iznos naknada i ako su one obuhvaćene EKS-om, postojanje i iznos naknade navode se pod „Jednokratni troškovi”. Ako iznos naknada vjerovniku nije poznat pa stoga nije obuhvaćen EKS-om, postojanje naknade mora se jasno navesti u popisu troškova koji nisu poznati vjerovniku. U oba slučaja u odgovarajućem poglavlju mora se koristiti standardizirani tekst iz dijela A.

Odjeljak „5. Učestalost i broj uplata”

1. Ako se uplate trebaju vršiti redovito, navodi se učestalost uplata (npr. mjesečno). Ako se uplate neće vršiti redovito, to se jasno objašnjava potrošaču.
2. Naznačeni broj uplata obuhvaća čitavo trajanje kredita.

Odjeljak „6. Iznos svakog obroka”

1. Jasno se navode valuta kredita i valuta obroka.
2. Ako se iznos obroka može promijeniti tijekom trajanja kredita, vjerovnik navodi razdoblje tijekom kojeg će taj početni iznos obroka ostati nepromijenjen te kada će se i koliko često mijenjati nakon toga.
3. Ako je čitav ili dio kredita kredit kod kojeg se plaćaju samo kamate, na kraju ovog odjeljka umeće se izjava kojom se na to jasno ukazuje pomoću teksta iz dijela A.

Ako se potrošaču odobrenje kredita kod kojeg se plaćaju samo kamate i koji je osiguran hipotekom ili nekim drugim sličnim sredstvom osiguranja uvjetuje uzimanjem proizvoda oročene štednje, navode se iznos i učestalost svih uplata za taj proizvod.

4. Ako je stopa zaduživanja varijabilna, informacije uključuju izjavu kojom se na to ukazuje pomoću teksta iz dijela A. te primjer najvišeg iznosa obroka. Ako postoji gornja granica, u primjeru se navodi iznos obroka ako stopa zaduživanja poraste do iznosa gornje granice. Ako ne postoji gornja granica, u primjeru najgoreg slučaja prikazuje se iznos obroka uz najvišu stopu zaduživanja u posljednjih 20 godina, ili ako su osnovni podaci za izračun stope zaduživanja dostupni za razdoblje kraće od 20 godina, za najduže razdoblje za koje su ti podaci dostupni, na temelju najviše vrijednosti referentne stope koju određuje nadležno tijelo ili EBA ako vjerovnik ne koristi vanjsku referentnu stopu. Uvjet navođenja oglednog primjera ne primjenjuje se na ugovore o kreditu prema kojima je stopa zaduživanja fiksna u stvarnom početnom razdoblju od nekoliko godina, a kasnije se može odrediti kao fiksna u daljnjem razdoblju nakon pregovora između vjerovnika i potrošača. Ako se krediti sastoje od više dijelova (npr. istodobno postoji dio s fiksnom stopom i dio s varijabilnom), informacije se daju za svaki dio kredita i za ukupni kredit.
5. (Prema potrebi) Ako se valuta kredita razlikuje od nacionalne valute potrošača ili ako je kredit indeksiran uz valutu koja se razlikuje od nacionalne valute potrošača, vjerovnik uključuje brojčane primjere kojima se jasno pokazuje kako promjene relevantnog tečaja mogu utjecati na iznos obroka, koristeći tekst iz dijela A. Taj se primjer temelji na 20-postotnom smanjenju vrijednosti nacionalne valute potrošača zajedno s istaknutom izjavom da bi povećanje obroka moglo biti veće od iznosa prikazanog u tom primjeru. Ako postoji gornja granica kojom se povećanje ograničava na iznos niži od 20 %, umjesto toga daje se najviša vrijednost uplata u valuti potrošača te se izostavlja izjava o mogućnosti daljnjeg rasta.
6. Ako se radi o kreditu ili dijelu kredita s varijabilnom kamatnom stopom i ako se primjenjuje točka 3., primjer u točki 5. daje se na temelju iznosa obroka iz točke 1.

7. Ako se valuta koja se koristi za plaćanje obroka razlikuje od valute kredita ili ako iznos svakog obroka izražen u nacionalnoj valuti potrošača ovisi o odgovarajućem iznosu u drugoj valuti, u ovom se odjeljku navode datum izračuna primjenjivog tečaja te tečaj ili temelj za izračun tečaja i učestalost njegove prilagodbe. Prema potrebi, tu se navodi i naziv institucije koja objavljuje tečaj.
8. Ako se radi o kreditu s odgodom plaćanja kamata gdje iznos kamate koji je potrebno platiti nije u potpunosti pokriven obrocima te se dodaje ukupnom nepodmirenom iznosu kredita, objašnjava se sljedeće: kako se i kada odgođene kamate dodaju kreditu kao gotovinski iznos; te koje su posljedice za potrošača u odnosu na njegov preostali dug.

Odjeljak „7. Tablica s primjerom otplate”

1. Ovaj odjeljak uključuje se ako se radi o kreditu s odgodom plaćanja kamata gdje iznos kamate koji je potrebno platiti nije u potpunosti pokriven obrocima te se dodaje nepodmirenom iznosu kredita ili ako je stopa zaduživanja fiksna do isteka ugovora o kreditu. Države članice mogu propisati obvezu uključivanja amortizacijske tablice u drugim slučajevima.

Ako potrošač ima pravo dobiti revidiranu amortizacijsku tablicu, to se navodi zajedno s uvjetima pod kojima potrošač ima to pravo.

2. Ako stopa zaduživanja može varirati tijekom trajanja kredita, države članice mogu od vjerovnika zahtijevati da navede razdoblje tijekom kojeg će ta početna stopa zaduživanja ostati nepromijenjena.
3. Tablica koju treba uključiti u ovaj odjeljak sadrži sljedeće stupce: „raspored otplate” (npr. 1. mjesec, 2. mjesec, 3. mjesec), „iznos obroka”, „kamate koje se plaćaju po obroku”, „ostali troškovi uključeni u obrok” (prema potrebi), „dio glavnice otplaćen po obroku” i „nepodmirena glavnica nakon svakog obroka”.
4. Za prvu godinu otplate daju se informacije za svaki obrok te se navodi zbroj za svaki stupac na kraju te prve godine. Za sljedeće godine pojedinosti se mogu navoditi jednom godišnje. Na kraju tablice dodaje se redak u koji se upisuju ukupni iznosi za svaki stupac. Ukupan trošak kredita koji plaća potrošač (tj. ukupan iznos stupca „iznos obroka”) jasno se ističe i prikazuje kao takav.
5. Ako stopa zaduživanja podliježe reviziji i ako je iznos obroka nakon svake revizije nepoznat, vjerovnik može u amortizacijskoj tablici navesti isti iznos obroka za čitavo razdoblje trajanja kredita. U tom slučaju vjerovnik na to potrošaču ukazuje vizualnim razlikovanjem poznatih i pretpostavljenih iznosa (npr. korištenjem drukčijeg fonta, obruba ili sjenčanja). Nadalje, razumljivim tekstom objašnjava se za koja razdoblja iznosi prikazani u tablici mogu varirati i zašto.

Odjeljak „8. Dodatne obveze”

1. U ovom odjeljku vjerovnik navodi obveze poput obveze osiguranja nekretnine, sklapanja ugovora o životnom osiguranju, primanja dohotka na račun pri vjerovniku ili kupnje nekog drugog proizvoda ili usluge. Za svaku obvezu vjerovnik navodi prema kome i do kojeg roka ju je potrebno ispuniti.
2. Vjerovnik također navodi trajanje obveze, npr. do kraja ugovora o kreditu. Vjerovnik za svaku obvezu navodi sve troškove koje potrošač treba platiti i koji nisu uključeni u EKS.
3. Vjerovnik također navodi mora li se potrošač obvezati na dodatne usluge kako bi mu bio odobren ugovor pod navedenim uvjetima, te ako je tako, mora li ih kupiti kod pružatelja usluga kojem vjerovnik daje prednost ili ih može kupiti kod pružatelja po svojem izboru. Ako ta mogućnost ovisi o dodatnim uslugama koje ispunjavaju određena minimalna obilježja, ta se obilježja opisuju u ovom odjeljku.

Ako je ugovor o kreditu u paketu s drugim proizvodima, vjerovnik navodi ključna obilježja tih drugih proizvoda i jasno navodi ima li potrošač pravo raskinuti ugovor o kreditu ili otkazati proizvode u paketu odvojeno, uvjete i posljedice istog, i, prema potrebi, moguće posljedice prekida pružanja dodatnih usluga potrebnih u vezi s ugovorom o kreditu.

Odjeljak „9. Prijevremena otplata”

1. Vjerovnik navodi uvjete pod kojima potrošač može prijevremeno otplatiti dio kredita ili čitavi kredit.

2. U odjeljku o izlaznim naknadama vjerovnik potrošaču ukazuje na svaku izlaznu naknadu ili druge troškove koje treba platiti prilikom prijevremene otplate radi naknađivanja vjerovnika i, prema potrebi, navodi njihov iznos. U slučajevima u kojima bi iznos naknade ovisio o različitim čimbenicima, kao što su otplaćeni iznos ili prevladavajuća kamatna stopa u trenutku prijevremene otplate, vjerovnik navodi kako se izračunava naknada i najviši iznos naknade ili, ako to nije moguće, ogledni primjer kojim potrošaču prikazuje iznos naknade prema raznim mogućim scenarijima.

Odjeljak „10. Pogodnosti”

1. Vjerovnik prema potrebi objašnjava mogućnost prijenosa kredita na drugog vjerovnika ili nekretninu i uvjete tog prijenosa.
2. (Prema potrebi) Dodatna obilježja: Ako proizvod sadrži bilo koje obilježje navedeno pod točkom 5., u ovom se odjeljku moraju navesti ta obilježja te ukratko objasniti sljedeće: okolnosti pod kojima potrošač može koristiti obilježje; svi uvjeti povezani s obilježjem; podrazumijeva li obilježje koje je dio kredita osiguranog hipotekom ili sličnim instrumentom osiguranja da potrošač gubi bilo kakvu zakonsku ili drugu zaštitu koja se obično povezuje s obilježjem; i poduzeće koje nudi obilježje (ako nije riječ o vjerovniku).
3. Ako obilježje sadrži dodatni kredit, u ovom se odjeljku potrošaču objašnjava sljedeće: ukupan iznos kredita (uključujući kredit osiguran hipotekom ili nekim sličnim instrumentom osiguranja); je li dodatni kredit osiguran ili ne; relevantne stope zaduživanja; te je li to regulirano. Taj iznos dodatnog kredita uključen je u izvornu procjenu kreditne sposobnosti ili, u suprotnom, u ovom se odjeljku jasno navodi da dostupnost dodatnog iznosa ovisi o daljnjoj procjeni sposobnosti otplate potrošača.
4. Ako obilježje uključuje neki oblik štednje, potrebno je objasniti relevantne kamatne stope.
5. Moguća dodatna obilježja su: „preplaćeni iznosi/nedovoljne uplate” [plaćanje većeg ili manjeg iznosa od iznosa obroka koji se obično zahtijeva na temelju strukture amortizacije]; „razmak između plaćanja” [razdoblja tijekom kojih potrošač ne treba vršiti uplate]; „ponovno zaduživanje” [mogućnost da potrošač ponovno pozajmi sredstva koja su već povučena i otplaćena]; „dodatno zaduživanje dostupno bez daljnjeg odobrenja”; „dodatno osigurano ili neosigurano zaduživanje” [u skladu s točkom 3.] „kreditna kartica”; „povezani tekući račun”; i „povezani štedni račun”.
6. Vjerovnik može uključiti sva druga obilježja koja nudi kao dio ugovora o kreditu koja nisu spomenuta u prethodnim odjeljcima.

Odjeljak „11. Druga prava dužnika”

1. Vjerovnik objašnjava pravo (ili više njih) npr. odustanka ili razmatranja te, prema potrebi, druga prava koja postoje, kao što su prenosivost (uključujući subrogaciju), navodi uvjete kojima to pravo (ili više njih) mora udovoljavati, postupak koji će potrošač trebati slijediti da bi ostvario to pravo (ili više njih), između ostalog, adresu na koju se šalje obavijest o povlačenju te odgovarajuće naknade (prema potrebi).
2. Ako se primjenjuje razdoblje razmatranja ili pravo odustanka potrošača, to se jasno navodi.
3. U skladu s člankom 3. Direktive 2002/65/EZ, ako se transakcija nudi na daljinu, potrošača se obavješćuje o postojanju ili nepostojanju prava na odustanak.

Odjeljak „12. Pritužbe”

1. U ovom odjeljku navode se interno kontaktno mjesto [naziv relevantnog odjela] i način stupanja u kontakt radi pritužbe [adresa] ili [telefonski broj] ili [osoba za kontakt]: [podaci za kontakt] te poveznica na postupak pritužbi na relevantnoj internetskoj stranici ili sličan izvor informacija.
2. Navodi se naziv relevantnog vanjskog tijela za izvansudske pritužbe i pravne lijekove te, ako je korištenje internog postupka za rješavanje pritužbi preduvjet za pristup tom tijelu, navodi se ta činjenica pomoću teksta iz dijela A.
3. U slučaju sklapanja ugovora o kreditu s potrošačem koji ima boravište u nekoj drugoj državi članici, vjerovnik upućuje na postojanje FIN-NET-a. (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Odjeljak „13. Neispunjavanje obveza povezanih s kreditom: posljedice za dužnika”

1. Ako neispunjavanje neke obveze potrošača povezane s kreditom može imati financijske ili pravne posljedice za potrošača, vjerovnik u ovom odjeljku opisuje različite glavne slučajeve (npr. zakašnjele uplate/neplaćanje, neispunjavanje obveza navedenih u odjeljku 8. „Dodatne obveze”) i navodi gdje se mogu dobiti dodatne informacije.
2. Za svaki od navedenih slučajeva vjerovnik jasno i razumljivo navodi kazne ili moguće posljedice. Ističu se ozbiljne posljedice.
3. Ako se nekretnine kojima se osigurava kredit mogu vratiti vjerovniku ili prenijeti na njega u slučaju neispunjavanja obveza potrošača, u ovom se odjeljku navodi izjava kojom se na to ukazuje pomoću teksta iz dijela A.

Odjeljak „14. Dodatne informacije”

1. U slučaju oglašavanja na daljinu u ovom će se odjeljku navesti sve odredbe o pravu primjenjivom na ugovor o kreditu ili nadležan sud.
2. Ako tijekom trajanja ugovora vjerovnik namjerava komunicirati s potrošačem na jeziku koji se razlikuje od jezika ESIS-a, navode se ta činjenica i jezik komunikacije. Time se ne dovodi u pitanje članak 3. stavak 1. točka 3. podtočka (g) Direktive 2002/65/EZ.
3. Vjerovnik ili kreditni posrednik navode pravo potrošača da mu se dostavi ili ponudi, prema potrebi, primjerak nacrtu ugovora o kreditu barem nakon što je ostvarena ponuda koja je obvezujuća za vjerovnika.

Odjeljak „15. Nadzorno tijelo”

1. Navodi se relevantno tijelo ili tijela za nadzor predugovorne faze o kreditiranju.
-

PRILOG III.

MINIMALNI ZAHTJEVI U POGLEDU ZNANJA I STRUČNOSTI

1. Minimalni zahtjevi u pogledu znanja i stručnosti za osoblje vjerovnika, kreditnih posrednika i imenovanih predstavnika iz članka 9. te za osobe uključene u upravljanje kreditnim posrednicima ili imenovanim predstavnicima iz članka 29. stavka 2. točke (c) i članka 31. stavka 2. treba uključiti barem:
 - (a) odgovarajuće poznavanje kreditnih proizvoda koji potpadaju pod područje primjene članka 3. i dodatnih usluga koje se obično nude uz njih;
 - (b) odgovarajuće poznavanje prava povezanog s ugovorima o potrošačkim kreditima, osobito zaštite potrošača;
 - (c) odgovarajuće poznavanje i razumijevanje postupka kupnje nekretnina;
 - (d) odgovarajuće poznavanje vrednovanja osiguranja;
 - (e) odgovarajuće poznavanje organizacije i funkcioniranja zemljišnih knjiga;
 - (f) odgovarajuće poznavanje tržišta u relevantnoj državi članici;
 - (g) odgovarajuće poznavanje standarda poslovne etike;
 - (h) odgovarajuće poznavanje postupka procjene kreditne sposobnosti potrošača ili, prema potrebi, stručnost u procjenjivanju kreditne sposobnosti potrošača;
 - (i) odgovarajuću razinu financijske i ekonomske stručnosti.
 2. Prilikom utvrđivanja minimalnih zahtjeva u pogledu znanja i stručnosti države članice mogu razlikovati razine i vrste zahtjeva primjenjivih na osoblje vjerovnika, osoblje kreditnih posrednika ili imenovanih predstavnika te upravu kreditnih posrednika ili imenovanih predstavnika.
 3. Države članice određuju prikladnu razinu znanja i stručnosti na temelju:
 - (a) stručnih kvalifikacija, npr. diploma, akademskih stupnjeva, osposobljavanja, testova o stručnoj osposobljenosti; ili
 - (b) profesionalnog iskustva, koje se može odrediti kao minimalni broj godina rada u područjima povezanim sa sastavljanjem, distribucijom ili posredovanjem kreditnih proizvoda.
- Nakon 21. ožujka 2019., određivanje odgovarajućeg stupnja znanja i stručnosti ne smije se temeljiti isključivo na metodama navedenim u točki (b) prvog podstavka.
-