

PL

PL

PL



KOMISJA EUROPEJSKA

Bruksela, dnia 31.3.2011
KOM(2011) 142 wersja ostateczna

2011/0062 (COD)

Wniosek

DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY

w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

SEK(2011) 355 wersja ostateczna
SEK(2011) 356 wersja ostateczna
SEK(2011) 357 wersja ostateczna

UZASADNIENIE

1. KONTEKST WNIOSKU

Podstawa i cele wniosku

Niniejszy wniosek należy postrzegać w kontekście wysiłków na rzecz utworzenia wewnętrznego rynku kredytu hipotecznego i w kontekście kryzysu finansowego.

Kryzys finansowy miał znaczące skutki dla obywateli UE. Chociaż jednym z istotnych czynników kryzysu był wzrost sekurytyzacji, który umożliwił kredytodawcom¹ przenoszenie ryzyka swoich portfeli kredytowych na inwestorów, to konsumenci pierwsi odczuli konsekwencje kryzysu. Wiele osób straciło zaufanie do sektora finansowego, a niektóre powszechne w przeszłości praktyki udzielania kredytów wywierają teraz bezpośrednie skutki². Kiedy kredytobiorcy zaczęli mieć coraz większe trudności ze spłatą swoich kredytów, wzrosła liczba przypadków zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości. Odniesienie się do kwestii nieodpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów jest zatem istotnym elementem wysiłków na rzecz reformy sektora finansowego.

Przez kilka lat Komisja prowadziła kompleksowy przegląd unijnych rynków mieszkaniowych kredytów hipotecznych, aby zapewnić skuteczne funkcjonowanie jednolitego rynku. W białej księdze dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w UE³ określono wcześniej obszary mające bezpośrednie znaczenie w kwestii odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów (np. informacje udzielane przed zawarciem umowy, porady, ocena zdolności kredytowej, przedterminowa spłata i pośrednictwo kredytowe) i będące przeszkodą w skutecznym funkcjonowaniu jednolitego rynku. Przeszkody te uniemożliwiają prowadzenie działalności gospodarczej (lub podnoszą koszty tej działalności) w innym państwie członkowskim oraz przynoszą szkody konsumentom poprzez obniżenie zaufania konsumentów, wyższe koszty i ograniczoną mobilność klientów, zarówno na rynku krajowym, jak i w wymiarze transgranicznym. W związku z problemami, jakie wystąpiły podczas kryzysu finansowego, i w kontekście wysiłków na rzecz zapewnienia skutecznego i konkurencyjnego jednolitego rynku, Komisja postanowiła zaproponować środki dotyczące odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów, w tym rzetelne ramy prawne dotyczące pośrednictwa kredytowego⁴. W związku z powyższym cel wniosku jest dwojaki. Po pierwsze, wniosek ma na celu stworzenie skutecznego i konkurencyjnego jednolitego rynku dla konsumentów, kredytodawców i pośredników kredytowych, zapewniającego wysoki poziom ochrony dzięki umacnianiu zaufania konsumentów oraz wspieraniu mobilności klientów, działalności transgranicznej kredytodawców i pośredników kredytowych oraz zapewnieniu jednakowych warunków dla wszystkich podmiotów, przy jednoczesnym poszanowaniu praw podstawowych, w szczególności prawa do ochrony danych osobowych zawartego w Karcie praw podstawowych Unii Europejskiej. Po drugie, wniosek ma na celu wspieranie stabilności finansowej poprzez zapewnienie odpowiedzialnego funkcjonowania rynków kredytu hipotecznego.

¹ Kredytodawców definiuje się jako instytucje kredytowe i niekredytowe.

² Na przykład udzielanie kredytów w obcych walutach, kredyty hipoteczne na podstawie oświadczenia o dochodach (ang. *self-certified mortgages*).

³ COM(2007) 807 z 18.12.2007.

⁴ „Realizacja europejskiego planu naprawy”, COM(2009) 114 z 4.3.2009.

Kontekst ogólny

Unijny rynek kredytu hipotecznego ma znaczące rozmiary: w 2008 r. kwota pozostających do spłaty mieszkaniowych kredytów hipotecznych w UE-27 wynosiła prawie 6 bln EUR, czyli około 50 % PKB UE⁵. Unijny rynek kredytu hipotecznego jest również niezmiernie ważny dla milionów europejskich obywateli spłacających obecnie kredyty hipoteczne oraz dla potencjalnych przyszłych właścicieli nieruchomości mieszkalnych. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego jest jedną z najważniejszych decyzji finansowych w życiu człowieka, pociągającym za sobą zobowiązania finansowe trwające potencjalnie kilka dziesięcioleci.

W całej Europie wzrasta poziom zadłużenia gospodarstw domowych. Jednak fakt ten sam w sobie nie oznacza, że ma miejsce nieodpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów, o ile poziom zadłużenia jest zrównoważony i możliwe jest dokonywanie spłat. Dane pokazują jednak, że obywatele mają coraz większe trudności ze spłatą swojego zadłużenia. Trudności z dokonywaniem spłat doprowadziły do wzrostu wskaźnika zaległości w spłacie i liczby egzekucji z nieruchomości. Na te dane mogą mieć wpływ inne czynniki niż nieodpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów, na przykład ogólny spadek koniunktury gospodarczej. Jednak dane statystyczne wraz z danymi jakościowymi przekazanymi przez zainteresowane strony i niepotwierdzonymi danymi z całej Europy pokazują, że nie jest to wyłącznie problem koniunkturalny ograniczony do jednego lub dwóch państw członkowskich, lecz występuje on w całej UE.

Szereg czynników wpływa na decyzję o udzieleniu określonego kredytu hipotecznego, ostateczny wybór produktu hipotecznego przez kredytobiorcę i zdolność kredytobiorcy do spłaty zaciągniętego kredytu. Czynniki te obejmują klimat gospodarczy, asymetrie informacyjne i konflikty interesów, luki i niespójności regulacyjne, a także inne czynniki, takie jak poziom wiedzy finansowej kredytobiorców i struktury finansowania hipotecznego. Chociaż te pozostałe czynniki niewątpliwie odgrywają pewną rolę, pozostaje faktem, że nieodpowiedzialne zachowanie niektórych podmiotów rynkowych przyczyniło się do powstania „bańki mieszkaniowej” i było jednym z najważniejszych elementów charakterystycznych kryzysu finansowego. Jest zatem jasne, że należy zająć się kwestią nieodpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów, aby uniknąć powtórnego powstania warunków, które doprowadziły do obecnego kryzysu finansowego.

Obowiązujące przepisy w dziedzinie, której dotyczy wniosek

Kwestia reklamy wprowadzającej w błąd jest regulowana dyrektywą 2006/114/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącą reklamy wprowadzającej w błąd i reklamy porównawczej⁶, która odnosi się do stosunków między przedsiębiorcami, a także dyrektywą 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotyczącą nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym⁷. Przepisy te nie uwzględniają jednak specyfiki kredytu hipotecznego ani nie odnoszą się do potrzeby zapewnienia konsumentom możliwości porównania reklam.

⁵ *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, Europejska Federacja Hipoteczna, listopad 2009, s. 7, 70 i 71.

⁶ Dz.U. L 376 z 27.12.2006, s. 21.

⁷ Dz.U. L 149 z 11.6.2005, s. 22.

Kwestia nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich jest regulowana dyrektywą Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich⁸, która wprowadza pojęcie „dobrej wiary”, aby przeciwdziałać znaczącej nierównowadze w prawach i obowiązkach konsumentów z jednej strony oraz sprzedawców i dostawców z drugiej strony. Ten ogólny wymóg uzupełnia wykaz przykładowych warunków, które można uznać za nieuczciwe. Przepisy te nie uwzględniają jednak specyfiki kredytu hipotecznego. Informacje udzielane przed zawarciem umowy dotyczącej kredytu hipotecznego podlegają postanowieniom wydanego w marcu 2001 r. Europejskiego dobrowolnego kodeksu postępowania w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy kredytu mieszkaniowego, zwanego dalej „Kodeksem”⁹. Kodeks został zatwierdzony przez Komisję w jej zaleceniu 2001/193/WE z dnia 1 marca 2001 r. w sprawie informacji przedumownych, jakie mają być udzielane konsumentom przez kredytodawców oferujących kredyty mieszkaniowe¹⁰. Celem Kodeksu było określenie ogólnych informacji, jakie należy udostępniać konsumentom, oraz uzgodnienie europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego, dzięki któremu konsumenci mogliby porównywać kredyty mieszkaniowe na rynku krajowym i w wymiarze transgranicznym. Kodeks jest jednak stosowany w sposób niespójny i odbiegający od optymalnego.

Pewna liczba państw członkowskich stosuje w odniesieniu do kredytu hipotecznego wybrane przepisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki (dyrektywy w sprawie kredytu konsumenckiego)¹¹. Wymieniona dyrektywa dotyczy kredytów konsumenckich od 200 do 75 000 EUR i reguluje kwestie reklamy, informacji udzielanych przed zawarciem umowy i informacji zawartych w umowie, oceny zdolności kredytowej, wystarczających wyjaśnień oraz wymogów względem pośredników kredytowych dotyczących ujawniania informacji. Kredyty na zakup nieruchomości zabezpieczone hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem oraz kredyty na remont przekraczające 75 000 EUR nie są objęte zakresem tej dyrektywy.

Instytucje kredytowe są objęte dyrektywą 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe¹² oraz podlegają określonym w tej dyrektywie wymogom dotyczącym udzielania zezwoleń, rejestracji i nadzoru. Brak jest takich wymogów na poziomie UE dla instytucji niekredytowych udzielających kredytów hipotecznych i dla pośredników kredytowych.

Spójność z innymi obszarami polityki i celami Unii Europejskiej

Cele wniosku są spójne z obszarami polityki i celami Unii. Traktat przewiduje możliwość podjęcia działań w celu zapewnienia ustanowienia i funkcjonowania rynku wewnętrznego o wysokim poziomie ochrony konsumentów oraz swobodnego świadczenia usług. Odległe jest jeszcze ukończenie tworzenia takiego rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych, ponieważ istnieje szereg przeszkód utrudniających swobodne świadczenie usług.

⁸ Dz.U. L 95 z 21.4.1993, s. 29.

⁹ *European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans* (Europejskie porozumienie w sprawie dobrowolnego kodeksu postępowania w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy kredytu mieszkaniowego) z 5.3.2001 r.

¹⁰ Dz.U. L 69 z 10.3.2001, s. 25.

¹¹ Dz.U. L 133 z 22.5.2008, s. 66.

¹² Dz.U. L 177 z 30.6.2006, s. 1.

Wniosek jest ponadto zbieżny i uzupełniający względem pozostałego prawodawstwa i innych obszarów polityki UE, w szczególności w obszarach ochrony konsumentów i nadzoru ostrożnościowego. Dyrektywa w sprawie kredytu konsumenckiego¹³ została przyjęta w 2008 r. w celu zwiększenia poziomu ochrony konsumentów i ułatwienia integracji rynku kredytu konsumenckiego. Niniejszy wniosek uzupełnia dyrektywę w sprawie kredytu konsumenckiego poprzez stworzenie podobnych ram prawnych dla kredytu hipotecznego. Wniosek nawiązuje w dużej mierze do przepisów dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej, zawartych w dyrektywie w sprawie kredytu konsumenckiego; jednak w stosownych przypadkach uwzględniono specyficzne cechy kredytu hipotecznego, na przykład wprowadzając ostrzeżenia o ryzyku w przepisach dotyczących informacji udzielanych przed zawarciem umowy oraz zaostrzając przepisy dotyczące oceny zdolności kredytowej. W ten sposób wniosek uwzględnia również fakt, że niektóre państwa członkowskie postanowiły już stosować w odniesieniu do kredytu hipotecznego niektóre przepisy dyrektywy w sprawie kredytu konsumenckiego. Ponadto planowane lub dokonywane obecnie zmiany zasad ostrożnościowych i nadzorczych regulujących sektor bankowy, na przykład zmiany w wymogach kapitałowych i zasadach sekurytyzacji, będą mieć bezpośrednie przełożenie na praktyki udzielania kredytów przez banki. Niniejszy wniosek uzupełnia prace po stronie nadzoru, skupiając się na zapewnieniu odpowiedzialnego prowadzenia działalności gospodarczej i zagwarantowaniu istnienia ram prawnych obowiązujących wszystkie podmioty w łańcuchu kredytowym. Wspólnie inicjatywy te powinny przyczynić się do niższego poziomu ryzyka kredytowego i większej stabilności finansowej.

2. KONSULTACJE Z ZAINTERESOWANYMI STRONAMI ORAZ OCENA SKUTKÓW

Konsultacje z zainteresowanymi stronami

Metody konsultacji, główne sektory objęte konsultacjami i ogólny profil respondentów

W ostatnich latach Komisja przeprowadziła kompleksowy przegląd rynków kredytu hipotecznego w UE, który doprowadził do opracowania białej księgi dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w UE¹⁴. Biała księga i związane z nią szeroko zakrojone konsultacje stanowią integralną część prac przygotowawczych dotyczących inicjatywy w zakresie odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów.

W tym kontekście i w obliczu kryzysu finansowego Komisja rozpoczęła konsultacje społeczne w celu lepszego i głębszego zrozumienia kwestii dotyczących odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów. W całym okresie trwania tej procedury służby Komisji odbyły również szereg spotkań z przedstawicielami państw członkowskich, kredytodawców i pośredników kredytowych, a także związków zawodowych i konsumentów. Parlament Europejski i Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny przyjęły kilka sprawozdań w kwestiach dotyczących odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów. Komisja skonsultowała się z Europejskim Inspektorem Ochrony Danych w sprawie ochrony danych osobowych konsumentów. Komisja uwzględniła również istotne prace badawcze przeprowadzone przez inne organizacje, takie jak OECD czy Bank Światowy.

Streszczenie odpowiedzi oraz sposób ich uwzględnienia

¹³ Dyrektywa 2008/48/WE w sprawie umów o kredyt konsumencki z 23.4.2008.

¹⁴ COM(2007) 807 z 18.12.2007.

Proces szeroko zakrojonych konsultacji umożliwił określenie kilku kluczowych założeń. Po pierwsze, sektor bankowy twierdzi, że w UE problem nieodpowiedzialnego udzielania kredytów nie występuje w tak szerokim stopniu jak w Stanach Zjednoczonych, a zatem nie ma potrzeby interwencji ze strony UE. Chociaż problemy na unijnych rynkach kredytu hipotecznego nie były tak powszechne jak w Stanach Zjednoczonych, wystąpiły podobne niedociągnięcia pod względem regulacji rynków w UE, np. brak skutecznej regulacji niektórych podmiotów oraz niedociągnięcia pod względem regulacji w zakresie procedur marketingu i sprzedaży kredytów hipotecznych. Po drugie, przedstawiciele konsumentów popierają inicjatywę, która zapewni wysoki poziom ochrony konsumentów i która mogłaby przeciwdziałać nadmiernemu zadłużaniu się konsumentów. Popierają oni również środki, które umożliwiłyby konsumentom porównywanie ofert i zwiększyły ich zaufanie do podmiotów, z którymi nawiązują stosunki. Preferują oni rozwiązanie na poziomie UE, które wprowadzałoby jedynie minimalne standardy, pozostawiając państwom członkowskim swobodę w zakresie rozszerzenia ochrony konsumentów zgodnie z lokalnymi warunkami i zwyczajami. Po trzecie, uwzględniając małe rozmiary obecnego transgranicznego rynku kredytu hipotecznego, niektóre zainteresowane strony argumentują, że bardziej odpowiednie byłoby przyjęcie środków na poziomie krajowym, a nie unijnym. Trzy kwestie, które spotkały się z najbardziej jednomyślnym poparciem wszystkich zainteresowanych stron dla działania na szczeblu UE, to: zobowiązanie do przeprowadzania oceny zdolności kredytowej, potrzeba udzielania jasnych, zrozumiałych i porównywalnych informacji przed zawarciem umowy oraz potrzeba zapewnienia, by wszystkie podmioty działające na rynku kredytowym podlegały odpowiedniej regulacji i właściwemu nadzorowi.

Zebrane informacje potwierdziły, że uzasadniona jest interwencja UE w dziedzinie odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów oraz znacząco przyczyniły się do ustalenia priorytetów i kształtu przedmiotowej dyrektywy.

Gromadzenie i wykorzystanie wiedzy specjalistycznej

Komisja wykorzystwała również szereg badań i sprawozdań dotyczących kwestii odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów, w tym z przeprowadzonego przez London Economics badania na temat roli i regulacji instytucji niekredytowych na unijnym rynku kredytu hipotecznego (z grudnia 2008 r.), z przeprowadzonego przez Europe Economics badania na temat pośredników kredytowych na rynku wewnętrznym (ze stycznia 2009 r.), ze sprawozdania Grupy Ekspertów ds. Historii Kredytowej (z czerwca 2009 r.), ze sprawozdania OPTEM na temat badań konsumenckich potencjalnego nowego formatu i nowej treści europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego dotyczącego kredytów mieszkaniowych (z października 2009 r.), a także z przeprowadzonego przez London Economics badania na temat kosztów i korzyści różnych wariantów politycznych w zakresie kredytu hipotecznego (z marca 2011 r.).

Ocena skutków

Komisja przeprowadziła ocenę skutków.

W ocenie skutków wskazano szereg problemów występujących na unijnych rynkach kredytu hipotecznego, związanych z nieodpowiedzialnym udzielaniem i zaciąganiem kredytów na etapie przed zawarciem umowy oraz potencjalne możliwości występowania nieodpowiedzialnego zachowania pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych. Problemy te wynikają z nieprawidłowości w funkcjonowaniu rynku i nieprawidłowości regulacyjnych, a także z innych czynników, takich jak ogólny klimat gospodarczy i niski

poziom wiedzy finansowej. Wskazano następujące problemy występujące na etapie przed zawarciem umowy: nieporównywalne, niezrównoważone, niepełne i niejasne materiały reklamowe; niewystarczające, nieterminowe, skomplikowane, nieporównywalne i niejasne informacje udzielane przed zawarciem umowy; niewłaściwe porady oraz niewystarczające oceny adekwatności oferowanych produktów i zdolności kredytowej klientów. Inne problemy, na które zwrócono uwagę, to nieskuteczność, niespójność lub brak systemów rejestracji, udzielania zezwoleń i nadzoru w odniesieniu do pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych udzielających kredytów hipotecznych. Wskazane problemy wywierają potencjalnie znaczące skutki uboczne na poziomie makroekonomicznym, mogą przynosić szkody konsumentom, stanowić przeszkody gospodarcze lub prawne w prowadzeniu działalności transgranicznej oraz stwarzać nierówne warunki prowadzenia działalności dla różnych podmiotów.

W ocenie skutków analizuje się szereg wariantów politycznych dla każdego obszaru problemowego, w tym brak interwencji, przepisy oparte na zasadach, a także bardziej szczegółowe lub konkretne przepisy na poziomie UE. Ocenia się również najbardziej odpowiednie instrumenty działania, rozważając przyjęcie podejścia opartego na samoregulacji, dyrektywy, rozporządzenia, komunikatu bądź zalecenia.

W ocenie skutków stwierdza się ostatecznie, że w celu zapewnienia odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów w całej UE niezbędny jest pakiet preferowanych wariantów politycznych, a preferowanym instrumentem jest dyrektywa.

Przedstawione w ocenie skutków warianty preferowane powinny doprowadzić do znaczącej poprawy polegającej na ograniczeniu szkód ponoszonych przez konsumentów. Poprawią one zaufanie konsumentów do kredytodawców, pośredników kredytowych i produktów hipotecznych oraz ograniczą prawdopodobieństwo wyboru przez konsumentów produktów, których nie będą w stanie spłacić, co potencjalnie mogłoby prowadzić do nadmiernego zadłużenia, zaległości w spłacie i ostatecznie do egzekucji z nieruchomości. Oczekuje się również silnego, pozytywnego wpływu na zaufanie konsumentów, co wzmocni popyt na produkty kredytu hipotecznego i ułatwi mobilność konsumentów na poziomie krajowym i w mniejszym zakresie również na poziomie transgranicznym. Wprowadzenie niektórych z wybranych wariantów nie doprowadzi do znaczących zmian w funkcjonowaniu podmiotów rynkowych po stronie podaży w szeregu państw członkowskich, w których obowiązują już podobne wymogi. Preferowane warianty polityczne będą jednak miały znaczący wpływ na działalność transgraniczną kredytodawców i pośredników kredytowych. Wprowadzenie preferowanych wariantów politycznych pobudzi działalność transgraniczną poprzez stworzenie nowych możliwości prowadzenia działalności gospodarczej oraz wykorzystanie korzyści skali i zakresu. Będzie to miało pozytywny wpływ zarówno na podmioty rynkowe, jak i na konsumentów. Wejście na rynek zagranicznych kredytodawców i pośredników kredytowych powinno zaostrzyć konkurencję, a w konsekwencji przełożyć się na szerszą gamę produktów kredytowych dla konsumentów, a potencjalnie nawet doprowadzić do nieznacznego spadku cen. Preferowane warianty polityczne będą wiązały się również z kosztami dla kredytodawców i pośredników kredytowych. Jednak koszty te będą ograniczone przez kilka czynników, między innymi przez fakt, że część z preferowanych wariantów politycznych została już wdrożona w niektórych państwach członkowskich, wiele preferowanych wariantów politycznych stanowi już powszechną praktykę w dużych częściach sektora, a także oczekuje się znaczących efektów synergii między poszczególnymi wariantami politycznymi. Szacowane łączne korzyści z pakietu środków powinny kształtować się w przedziale 1 272–1 931 mln EUR. Oczekiwane łączne koszty jednorazowe i bieżące kształtują się odpowiednio w przedziale 383–621 mln EUR i 268–330 mln EUR.

Poszczególne warianty polityczne i ich skutki dla zainteresowanych stron są szczegółowo omówione w ocenie skutków.

3. ASPEKTY PRAWNE WNIOSKU

Podstawa prawna

Artykuł 114 Traktatu o funkcjonowaniu UE.

Zasada pomocniczości

Zasada pomocniczości ma zastosowanie, ponieważ wniosek nie wchodzi w zakres wyłącznych kompetencji Unii.

Cel proponowanego działania nie może zostać osiągnięty w wystarczający sposób przez państwa członkowskie, natomiast ze względu na skalę i skutki proponowanego działania może zostać lepiej zrealizowany przez Unię, z następujących przyczyn:

Traktat przewiduje działania w celu zapewnienia ustanowienia i funkcjonowania rynku wewnętrznego o wysokim poziomie ochrony konsumentów oraz swobodnego świadczenia usług. Odległe jest jeszcze ukończenie tworzenia takiego rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych, ponieważ istnieją pewne przeszkody utrudniające swobodne świadczenie usług i utworzenie rynku wewnętrznego. Przeszkody te ograniczają poziom działalności transgranicznej po stronie podaży i popytu, ograniczając konkurencję. Kredytodawcy mogą być w takiej sytuacji mniej wydajni, a kredytobiorcy mogą być narażeni na ryzyko poniesienia szkód.

Czynniki uniemożliwiające prowadzenie działalności w innym państwie członkowskim lub podnoszące koszty tej działalności w porównaniu z kosztami ponoszonymi przez podmioty krajowe można wyeliminować dzięki odpowiednim inicjatywom politycznym UE. Niektóre ze wskazanych problemów mogą powodować wzrost ponoszonych przez podmioty krajowe kosztów udzielania kredytów hipotecznych lub uniemożliwiać tym podmiotom prowadzenie takiej działalności. Jednak koszty rozpoczęcia działalności są wyższe w przypadku kredytodawców zainteresowanych prowadzeniem działalności transgranicznej i mogą zniechęcać nowe podmioty mające zamiar wejść na rynek, co prowadzi do ograniczenia konkurencji.

Na konkurencyjnym i skutecznie funkcjonującym jednolitym rynku o wysokim poziomie ochrony konsumentów konsumenci poszukują najlepszego oferowanego produktu zaspokajającego ich potrzeby, niezależnie od tego czy produkt ten dostępny jest w ich kraju, czy w innym państwie członkowskim. Jednak konsumenci w UE nadal w przeważającej mierze poszukują kredytów hipotecznych na rynku lokalnym. Wynika to między innymi z braku świadomości konsumentów o ofercie dostępnej na innych rynkach i braku zaufania konsumentów wynikającego z niewystarczających lub złych informacji, obaw o przestrzeganie przysługujących im praw lub słabej ochrony prawnej w przypadku ewentualnych problemów.

Integracja finansowa i stabilność finansowa to wzajemnie wzmacniające się cele, których realizacja przebiega na poziomie krajowym, lecz jest bardzo uzależniona od pewnych działań, które można przeprowadzić tylko na poziomie UE. Jak pokazał ostatni kryzys finansowy, skutki nieodpowiedzialnego udzielania kredytów w jednym kraju szybko rozprzestrzeniają się

poza jego granice, między innymi ze względu na obecność w wielu krajach niektórych międzynarodowych grup bankowych oraz międzynarodowy charakter sekurytyzacji ryzyka. Proponowana dyrektywa skupia się na stosunkach między kredytodawcami lub pośrednikami kredytowymi a obywatelami. Nieodpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów było jednym z czynników, które wywołały kryzys finansowy: znacząco przyczyniło się do wystąpienia zawirowań na rynkach finansowych. Proponowane przepisy powinny zapewnić odpowiedzialne podejście w całej UE do kwestii kredytu hipotecznego oraz przyczynić się do wspierania stabilności finansowej, gospodarczej i społecznej w UE.

Utworzenie wewnętrznego rynku kredytu hipotecznego o wysokim poziomie ochrony konsumentów oraz ułatwienie świadczenia usług w całej UE byłoby w pełni zgodne z Traktatem. Działania samych państw członkowskich najprawdopodobniej doprowadziłyby do powstania różnych zbiorów przepisów, które mogłyby utrudnić funkcjonowanie rynku wewnętrznego lub tworzyć nowe przeszkody w funkcjonowaniu tego rynku oraz prowadzić do nierównego poziomu ochrony konsumentów w całej UE. Wspólne standardy na poziomie UE, takie jak proponowane w niniejszym wniosku, powinny wspierać skuteczny i konkurencyjny rynek wewnętrzny o wysokim poziomie ochrony konsumentów. Takie standardy są ponadto niezbędne jako potwierdzenie wyciągnięcia odpowiednich wniosków z kryzysu na rynku kredytów hipotecznych *subprime* oraz w celu dopilnowania, aby taki kryzys finansowy nie powtórzył się w przyszłości.

W związku z powyższym niniejszy wniosek jest zgodny z zasadą pomocniczości.

Zasada proporcjonalności

Wniosek jest zgodny z zasadą proporcjonalności z następujących względów:

Niniejszy wniosek ogranicza się ściśle do tego, co jest konieczne do osiągnięcia określonych w nim celów. Nie reguluje on wszystkich aspektów udzielania i zaciągania kredytów, lecz koncentruje się na kilku kluczowych aspektach transakcji udzielania kredytu hipotecznego.

Wszystkie zaproponowane w niniejszym wniosku przepisy zostały zweryfikowane pod kątem proporcjonalności, jak również poddane intensywnej konsultacji w celu zagwarantowania, że będą one właściwe i proporcjonalne.

Wniosek umożliwia późniejsze przyjęcie środków wykonawczych lub standardów technicznych, w przypadku gdyby konkretne kwestie wymagały opracowania bardziej szczegółowych wytycznych technicznych lub wyjaśnień.

W dniu 23 września 2009 r. Komisja przyjęła wnioski w sprawie rozporządzeń ustanawiających EBA, EIOPA i ESMA¹⁵. W związku z powyższym Komisja pragnie przypomnieć oświadczenia odnoszące się do art. 290 i 291 TFUE, sformułowane przy przyjmowaniu rozporządzeń ustanawiających te Europejskie Urzędy Nadzoru, zgodnie z którymi: „W odniesieniu do procesu przyjmowania standardów regulacyjnych Komisja podkreśla szczególny charakter sektora usług finansowych, wynikający ze struktury Lamfalussy’ego i wyraźnie stwierdzony w Deklaracji 39 do TFUE. Komisja ma jednak poważne wątpliwości co do tego, czy ograniczenie jej roli podczas przyjmowania aktów delegowanych i środków wykonawczych jest zgodne z art. 290 i 291 TFUE”.

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

Wybór instrumentów

Proponowany instrument: dyrektywa.

Inne instrumenty byłyby niewłaściwe z następujących względów:

Pełna harmonizacja nie zawsze jest niezbędna lub właściwa: na przykład struktura rynków mieszkaniowych i rynków kredytu hipotecznego jest zróżnicowana w poszczególnych państwach UE, różne są również struktury produktów i systemów wynagradzania. Działania UE muszą być z jednej strony wystarczająco szczegółowe, aby zapewnić ich skuteczność, jednak muszą jednocześnie mieć na tyle ogólny charakter, aby uwzględnić różnorodność UE. Dyrektywa oferuje pewien stopień elastyczności pod względem poziomu harmonizacji. Takie odpowiednio ukierunkowane przepisy pozwalają na uwzględnienie różnorodności występującej na unijnych rynkach kredytu hipotecznego.

W celu wprowadzenia pakietu proponowanych środków zaleca się zastosowanie instrumentu prawnego w postaci dyrektywy.

4. WPLYW NA BUDŻET

Poza normalnymi kosztami administracyjnymi związanymi z zapewnieniem przestrzegania prawodawstwa UE nie będzie wpływu na budżet, ponieważ nie powstaną żadne nowe komitety ani zobowiązania finansowe.

5. INFORMACJE DODATKOWE

Klauzula przeglądu/rewizji/wygaśnięcia

Wniosek zawiera klauzulę przeglądu.

Europejski Obszar Gospodarczy

Proponowany akt prawny ma znaczenie dla EOG i z tego względu powinien objąć także Europejski Obszar Gospodarczy.

Szczegółowe omówienie wniosku

Poniższe krótkie streszczenie ma ułatwić podjęcie decyzji poprzez opis najważniejszych przepisów dyrektywy.

Artykuł 1 (przedmiot) stanowi, że dyrektywa skupia się na konsumenckich kredytach hipotecznych i na niektórych wymogach ostrożnościowych i nadzorczych dotyczących kredytodawców i pośredników kredytowych. Zasadniczo głównym przedmiotem dyrektywy są nieruchomości mieszkalne, a nie nieruchomości komercyjne.

Artykuł 2 (zakres) określa zakres dyrektywy, obejmujący umowy o kredyt zabezpieczone hipoteką lub innym zabezpieczeniem, kredyty na nabycie nieruchomości i niektóre umowy o kredyt mające na celu sfinansowanie remontu nieruchomości. Dyrektywa nie wyklucza możliwości rozszerzenia przez niektóre państwa członkowskie jej zakresu na innych beneficjentów, na przykład małe i średnie przedsiębiorstwa, a nawet na niektóre transakcje dotyczące nieruchomości komercyjnych.

Artykuł 3 (definicje) definiuje pojęcia stosowane w niniejszej dyrektywie. W możliwie największym zakresie definicje zostały ujednolicone z definicjami występującymi w innych unijnych aktach prawnych, w szczególności w dyrektywie 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r., która określa na poziomie Unii przepisy dotyczące umów o kredyt konsumencki, oraz w dyrektywie 2002/92/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 grudnia 2002 r. w sprawie pośrednictwa ubezpieczeniowego¹⁶. Jednak z uwagi na specyfikę niniejszej dyrektywy niektóre definicje zostały dopasowane do potrzeb niniejszego wniosku.

Artykuł 4 (właściwe organy) nakłada na państwa członkowskie obowiązek wyznaczenia konkretnych właściwych organów na potrzeby wdrażania niniejszej dyrektywy.

Artykuł 5 (obowiązki dotyczące prowadzenia działalności w przypadku udzielania kredytów konsumentom) i artykuł 6 (wymogi dotyczące minimalnych kompetencji) określają istotne warunki dla kredytodawców i pośredników kredytowych mające na celu zapewnienie wysokiego stopnia profesjonalizmu przy udzielaniu kredytu hipotecznego, takie jak obowiązek działania w najlepszym interesie konsumenta i wymogi dotyczące posiadania odpowiedniej wiedzy i kompetencji.

Artykuł 7 (ogólne przepisy dotyczące reklamy i marketingu) i artykuł 8 (standardowe informacje podawane w reklamie) wprowadzają ogólne zasady dotyczące materiałów marketingowych i reklamowych oraz określają format i treść informacji podawanych w reklamie. Standardowe informacje dotyczą najważniejszych cech kredytu, a w przypadku kredytu zabezpieczonego hipoteką – ostrzeżenia o konsekwencjach dla konsumenta w przypadku niewypełnienia przez niego zobowiązań wynikających z umowy o kredyt. Przepisy te uzupełniają i rozszerzają obowiązki określone w dyrektywie 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotyczącej nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniającej dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE i 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady („Dyrektywa o nieuczciwych praktykach handlowych”).

Artykuł 9 (informacje udzielane przed zawarciem umowy) zobowiązuje kredytodawców i pośredników kredytowych do udostępniania w każdym momencie ogólnych informacji na temat zakresu oferowanych produktów kredytowych. Ponadto zobowiązuje on kredytodawców, a w stosownych przypadkach również pośredników kredytowych, do udzielania konsumentowi informacji dostosowanych do jego indywidualnych potrzeb na podstawie europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego. Wymogi te w znacznej mierze powielają dobrowolne zobowiązania określone w Europejskim dobrowolnym kodeksie postępowania w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy kredytu mieszkaniowego. Treść i format europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego, przedstawionego w załączniku II, została jednak zaktualizowana w celu uwzględnienia wyników badań konsumenckich w 27 państwach członkowskich.

Artykuł 10 (wymogi informacyjne dotyczące pośredników kredytowych) zobowiązuje pośredników kredytowych do ujawniania konsumentom przed rozpoczęciem świadczenia usług informacji dotyczących ich nazwy, statusu i powiązań z kredytodawcą, tak aby zwiększyć przejrzystość pod kątem ewentualnego konfliktu interesów.

¹⁶ Dz.U. L 9 z 15.1.2003, s. 3.

Artykuł 11 (wystarczające wyjaśnienia) zobowiązuje kredytodawców i pośredników kredytowych do udzielania konsumentom wyjaśnień dotyczących proponowanych umów o kredyt na etapie poprzedzającym zawarcie umowy, w zależności od poziomu wiedzy konsumenta na temat kredytów i jego doświadczenia w tym zakresie.

Artykuł 12 (obliczanie rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania) dotyczy głównego wskaźnika stosowanego do porównania hipotecznych produktów kredytowych. W odniesieniu do hipotecznych produktów kredytowych artykuł ten wprowadza wymóg stosowania definicji rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO) zawartej w dyrektywie 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r., która określa na poziomie Unii przepisy dotyczące umów o kredyt konsumencki. W załączniku I podano szczegółowe informacje dotyczące metody obliczania RRSO oraz określono przepisy wprowadzania zmian tej metodyki, aby umożliwić uwzględnienie rozwoju sytuacji na rynku.

Artykuł 13 (informacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu) określa informacje, które mają być przekazywane konsumentowi w przypadku zmiany stopy oprocentowania kredytu.

Artykuł 14 (obowiązek przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta) zobowiązuje kredytodawcę do oceny zdolności konsumenta do spłaty kredytu, z uwzględnieniem jego sytuacji osobistej i w oparciu o wystarczające informacje. Artykuł ten nakłada również na kredytodawcę obowiązek odmowy udzielenia kredytu w przypadku negatywnych wyników oceny zdolności kredytowej.

Artykuł 15 (obowiązek ujawnienia informacji przez konsumenta) wprowadza wymóg „odpowiedzialnego zaciągania kredytów”, wyrażający się tym, że kredytobiorca musi udzielić wszelkich niezbędnych i prawidłowych informacji umożliwiających przeprowadzenie oceny zdolności kredytowej.

Artykuł 16 (dostęp do baz danych) wprowadza przepisy mające na celu zapewnienie kredytodawcom dostępu do informacji w odpowiednich bazach danych w sposób niedyskryminujący.

Artykuł 17 (standardy udzielania porad) wprowadza standardy zapewniające, by w przypadku udzielania porad było jasne dla kredytobiorcy, że udzielane są porady, nie wprowadza się jednak obowiązku udzielania porad. Artykuł ten wprowadza wymóg uwzględnienia wystarczającej liczby umów o kredyt na danym rynku oraz dostosowania udzielanych porad do profilu kredytobiorcy.

Artykuł 18 (przedterminowa spłata) nakłada na państwa członkowskie obowiązek zapewnienia konsumentom prawa do spłaty kredytu przed wygaśnięciem umowy o kredyt, dając państwom członkowskim swobodę określania warunków wykonywania tego prawa, pod warunkiem że warunki te nie są nadmiernie uciążliwe.

Artykuły 19-22 (dotyczące udzielania zezwoleń pośrednikom kredytowym, ich rejestracji i nadzoru nad nimi) ustanawia zasady odnośnie do ram regulacyjnych i ram nadzoru dla pośredników kredytowych. Ramy te przewidują udzielanie zezwoleń pośrednikom kredytowym i ich rejestrację, pod warunkiem spełnienia określonych wymogów dotyczących rozpoczęcia i prowadzenia działalności, a także ustanowienie systemu unijnego „paszportu”. Wymogi te mają zastosowanie do wszystkich pośredników kredytowych niezależnie od tego, czy są oni powiązani z kredytobiorcami, czy nie, aby zapewnić wysoki stopień profesjonalizmu w przedmiotowym sektorze.

Artykuł 23 (udzielanie zezwoleń instytucjom niekredytowym, ich rejestracja i nadzór nad nimi) stanowi, że instytucje niekredytowe muszą podlegać odpowiednim procedurom udzielania zezwoleń, rejestracji i nadzoru. Powinno to zagwarantować, że wszyscy kredytodawcy, nawet jeśli nie są instytucjami kredytowymi, będą podlegać odpowiedniej regulacji i odpowiedniemu nadzorowi.

Artykuł 24 (sankcje) zobowiązuje państwa członkowskie do zapewnienia możliwości zastosowania odpowiednich administracyjnych środków lub sankcji w przypadku nieprzestrzegania przepisów dyrektywy.

Artykuł 25 (mechanizmy rozstrzygania sporów) zobowiązuje państwa członkowskie do ustanowienia pozasądowych organów odwoławczych na potrzeby rozstrzygania sporów między kredytodawcami a konsumentami i między pośrednikami kredytowymi a konsumentami.

Artykuły 26-28 (akty delegowane) określają obowiązujące procedury umożliwiające dostosowanie, doprecyzowanie lub aktualizację niektórych elementów dyrektywy.

Artykuł 29 (bezwzględnie wiążący charakter dyrektywy) i artykuł 30 (transpozycja) określają odpowiednio obowiązek wdrożenia niniejszej dyrektywy przez państwa członkowskie oraz sposób jej wdrożenia.

Artykuł 31 (klauzula przeglądu) przewiduje przeprowadzenie po upływie pięciu lat przeglądu stosowności i skuteczności niniejszej dyrektywy pod względem realizacji jej celów.

Wniosek

DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY**w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi****(Tekst mający znaczenie dla EOG)**

PARLAMENT EUROPEJSKI I RADA UNII EUROPEJSKIEJ,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 114,

uwzględniając wniosek Komisji Europejskiej¹⁷,

po przekazaniu projektu aktu ustawodawczego parlamentom narodowym¹⁸,

uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego¹⁹,

uwzględniając opinię Komitetu Regionów²⁰,

uwzględniając opinię Europejskiego Banku Centralnego²¹,

po konsultacji z Europejskim Inspektorem Ochrony Danych²²,

stanowiąc zgodnie ze zwykłą procedurą ustawodawczą²³,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) W marcu 2003 r. Komisja rozpoczęła proces mający na celu wskazanie przeszkód występujących na wewnętrznym rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi oraz ocenę skutków tych przeszkód. W 2007 r. Komisja przyjęła białą księgę dotyczącą integracji rynków kredytu hipotecznego w UE²⁴. W tej białej księdze Komisja ogłosiła zamiar dokonania oceny skutków, między innymi, wariantów politycznych dotyczących informacji udzielanych przed zawarciem umowy, baz danych o kredytach, zdolności kredytowej, rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania i udzielania porad. Komisja powołała również Grupę Ekspertów ds.

¹⁷ Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

¹⁸ Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

¹⁹ Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

²⁰ Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

²¹ Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

²² Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

²³ Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

²⁴ COM(2007) 807 z 18.12.2007.

Historii Kredytowej, wspierającą Komisję przy opracowaniu środków mających na celu poprawę dostępności, porównywalności i kompletności danych kredytowych. Rozpoczęto również badania na temat roli i działalności pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

- (2) Zgodnie z Traktatem rynek wewnętrzny obejmuje obszar pozbawiony granic wewnętrznych, na którym zapewniony jest swobodny przepływ towarów i usług oraz swoboda przedsiębiorczości. Rozwinięcie w ramach tego obszaru bardziej przejrzystego i skutecznego rynku kredytu jest niezmiernie ważne w celu wspierania rozwoju działalności transgranicznej i utworzenia wewnętrznego rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. W systemach prawnych poszczególnych państw członkowskich występują znaczące różnice pod względem prowadzenia działalności polegającej na oferowaniu umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi oraz pod względem regulacji pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi oraz nadzoru nad tymi podmiotami. Takie różnice stwarzają przeszkody, które ograniczają poziom działalności transgranicznej po stronie podaży i popytu, co w konsekwencji ogranicza konkurencję i ofertę na rynku, podnosi koszty udzielania kredytów oferującym je podmiotom, a nawet uniemożliwia im prowadzenie działalności.
- (3) Kryzys finansowy pokazał, że nieodpowiedzialne zachowanie uczestników rynku może naruszyć podstawy systemu finansowego, prowadząc do braku zaufania wśród wszystkich stron, w szczególności konsumentów, oraz wywierając poważne konsekwencje społeczne i gospodarcze. Wielu konsumentów straciło zaufanie do sektora finansowego, a kredytobiorcy mieli coraz większe trudności ze spłatą swoich kredytów, co doprowadziło do wzrostu liczby przypadków zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości. W związku z problemami, które uwiarydliły się w trakcie kryzysu finansowego, i w kontekście wysiłków zmierzających do zapewnienia skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego, Komisja zaproponowała środki odnoszące się do umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, między innymi rzetelne ramy prawne dla pośrednictwa kredytowego, pod kątem zapewnienia na przyszłość odpowiedzialnych i rzetelnych rynków oraz przywrócenia zaufania konsumentów²⁵.
- (4) Wskazano szereg problemów występujących na unijnych rynkach kredytu hipotecznego, związanych z nieodpowiedzialnym udzielaniem i zaciąganiem kredytów na etapie przed zawarciem umowy oraz potencjalne możliwości występowania nieodpowiedzialnego zachowania pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych. Niektóre problemy dotyczyły kredytów denominowanych w walucie obcej, które konsumenci zaciągali w danej walucie, aby skorzystać z oferowanej stopy oprocentowania, jednak nie rozumiejąc związanego z tym ryzyka walutowego. Problemy te wynikają z nieprawidłowości w funkcjonowaniu rynku i nieprawidłowości regulacyjnych, a także z innych czynników, takich jak ogólny klimat gospodarczy i niski poziom wiedzy finansowej. Inne problemy to nieskuteczność, niespójność lub brak systemów rejestracji, udzielania zezwoleń i nadzoru w odniesieniu do pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych

²⁵ „Realizacja europejskiego planu naprawy”, COM(2009) 114 z 4.3.2009.

oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi. Wskazane problemy mają potencjalnie znaczące skutki uboczne dla całej gospodarki, mogą przynosić szkody konsumentom, stanowić przeszkody gospodarcze lub prawne w prowadzeniu działalności transgranicznej oraz stwarzać nierówne warunki działalności dla różnych podmiotów.

- (5) Aby ułatwić powstanie sprawnie funkcjonującego rynku wewnętrznego o wysokim poziomie ochrony konsumentów w obszarze umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, należy przyjąć w niektórych obszarach zharmonizowane unijne ramy prawne. Ponadto konieczne jest ustanowienie zharmonizowanych standardów, które zagwarantują, że konsumenci poszukujący ofert umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi będą mieli pewność, że instytucje, z którymi nawiązują kontakt, działają w sposób profesjonalny i odpowiedzialny.
- (6) Niniejsza dyrektywa powinna poprawić warunki do ustanowienia i funkcjonowania rynku wewnętrznego poprzez zbliżenie systemów prawnych państw członkowskich oraz wprowadzenie standardów jakości dla niektórych usług, w szczególności w odniesieniu do dystrybucji i udzielania kredytów przez kredytodawców i pośredników kredytowych. Wprowadzenie standardów jakości dla usług obejmujących udzielanie kredytów wiąże się z koniecznością wprowadzenia przepisów dotyczących wymogów w zakresie udzielania zezwoleń i wymogów ostrożnościowych.
- (7) W obszarach nieobjętych niniejszą dyrektywą państwa członkowskie powinny mieć swobodę w utrzymaniu bądź wprowadzeniu przepisów prawodawstwa krajowego. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość utrzymania lub wprowadzenia przepisów krajowych w takich obszarach jak prawo zobowiązań, dotyczących ważności umów o kredyt, wyceny nieruchomości, rejestracji gruntów, informacji umownych, kwestii po zawarciu umowy oraz postępowania w przypadku zaległości w spłacie.
- (8) Ponieważ konsumenci i przedsiębiorstwa nie są w takiej samej sytuacji, nie potrzebują takiego samego poziomu ochrony. O ile istotne jest zagwarantowanie praw konsumentów przepisami, od których nie można odstąpić w umowie, o tyle rozsądne jest umożliwienie przedsiębiorstwom i organizacjom zawierania innych umów. Niniejsza dyrektywa powinna mieć zatem zastosowanie do kredytu udzielanego konsumentom. Państwa członkowskie powinny jednak mieć możliwość rozszerzenia tego zakresu na osoby fizyczne lub prawne, które nie są konsumentami, w szczególności mikroprzedsiębiorstwa, zgodnie z definicją zawartą w zaleceniu Komisji 2003/361/WE z dnia 6 maja 2003 r. dotyczącym definicji mikroprzedsiębiorstw oraz małych i średnich przedsiębiorstw²⁶.
- (9) Celem niniejszej dyrektywy jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony w odniesieniu do wszystkich kredytów udzielanych konsumentom. Powinna ona zatem mieć zastosowanie do kredytów zabezpieczonych nieruchomością lub kredytów wykorzystywanych w celu nabycia nieruchomości w określonych państwach członkowskich oraz do kredytów na remont nieruchomości mieszkalnej, które nie są objęte dyrektywą 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia

²⁶ Dz.U. L 124 z 20.5.2003, s. 36.

2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającą dyrektywę Rady 87/102/EWG²⁷, która określa na poziomie Unii przepisy dotyczące umów o kredyt konsumencki. Ponadto niniejsza dyrektywa nie powinna mieć zastosowania do niektórych rodzajów umów o kredyt, w przypadku których kredyt udzielany jest przez pracodawcę swoim pracownikom na określonych warunkach, jak przewidziano już w dyrektywie 2008/48/WE.

- (10) Niniejsza dyrektywa nie powinna mieć zastosowania do niektórych umów o kredyt, które ostatecznie zostaną spłacone z przychodów ze sprzedaży nieruchomości i których głównym celem jest ułatwienie konsumpcji, takich jak produkty finansowe służące monetyzacji nieruchomości i gwarantujące prawo dożywotniego zamieszkiwania w niej (ang. *equity release products*) lub inne równoważne produkty specjalistyczne. Takie umowy o kredyt mają specyficzne cechy charakterystyczne, które wykraczają poza zakres niniejszej dyrektywy. Na przykład ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy jest nieistotna, ponieważ płatności dokonywane są przez kredytodawcę na rzecz kredytobiorcy, a nie w odwrotnym kierunku. Taka transakcja wymagałaby również między innymi udzielenia znacząco innych informacji przed zawarciem umowy. Ponadto inne produkty, takie jak sprzedaż nieruchomości z prawem dożywocia (ang. *home reversions*), które pełnią funkcje podobne do odwróconej hipoteki lub hipoteki dożywotniej (ang. *lifetime mortgage*), nie wiążą się z udzieleniem kredytu, a zatem wykraczałyby poza zakres niniejszej dyrektywy. Niniejsza dyrektywa powinna mieć jednak zastosowanie do tych zabezpieczonych kredytów, których głównym celem jest ułatwienie nabycia nieruchomości, w tym do kredytów niewymagających spłaty kapitału i kredytów, których celem jest zapewnienie tymczasowego finansowania w okresie między sprzedażą jednej nieruchomości i nabyciem drugiej.
- (11) Ze względów pewności prawa unijne ramy prawne w obszarze umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi powinny być zgodne z innymi aktami prawnymi Unii i uzupełniać je, w szczególności w obszarach ochrony konsumenta i nadzoru ostrożnościowego. Definicje podstawowych terminów takich jak „konsument”, „kredytodawca”, „pośrednik kredytowy”, „umowy o kredyt” i „trwały nośnik” oraz najważniejsze pojęcia stosowane w standardowych informacjach określających finansowe cechy charakterystyczne kredytu, takie jak całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta, rzeczywista roczna stopa oprocentowania i stopa oprocentowania kredytu, powinny być zgodne z definicjami zawartymi w dyrektywie 2008/48/WE, aby ta sama terminologia odnosiła się do tych samych faktów, niezależnie od tego czy kredyt jest kredytem konsumenckim, czy kredytem związanym z nieruchomością mieszkalną. Państwa członkowskie powinny zatem zapewnić w ramach transpozycji niniejszej dyrektywy spójność w zakresie ich stosowania i interpretacji.
- (12) Aby zapewnić spójne ramy prawne dla konsumentów w obszarze kredytu oraz zminimalizować obciążenia administracyjne dla kredytodawców i pośredników kredytowych, zasadnicza struktura niniejszej dyrektywy powinna odpowiadać strukturze dyrektywy 2008/48/WE, w szczególności koncepcje stwierdzające: że informacje zawarte w reklamie dotyczącej umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi powinny być przedstawione konsumentowi w postaci reprezentatywnego przykładu, że szczegółowe informacje udzielane przed

²⁷ Dz.U. L 133 z 22.5.2008, s. 66.

zawarciem umowy powinny być przekazane konsumentowi w formie standardowego arkusza informacyjnego, że konsument powinien otrzymać wystarczające wyjaśnienia przed zawarciem umowy o kredyt oraz że kredytodawca powinien przeprowadzić ocenę zdolności kredytowej kredytobiorcy przed udzieleniem kredytu. Podobnie kredytodawcom należy również zapewnić niedyskryminujący dostęp do odpowiednich baz danych o kredytach, aby zapewnić warunki jednakowe z tymi, jakie gwarantuje dyrektywa 2008/48/WE. Podobnie do dyrektywy 2008/48/WE niniejsza dyrektywa powinna zapewnić odpowiednie udzielanie zezwoleń wszystkim kredytodawcom udzielającym kredytów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, ich odpowiednią rejestrację oraz odpowiedni nadzór nad nimi, a także wprowadzić wymogi dotyczące ustanowienia mechanizmów pozasądowego rozstrzygnięcia sporów i dostępu do nich.

- (13) Niniejsza dyrektywa powinna uzupełniać dyrektywę 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 września 2002 r. dotyczącą sprzedaży konsumentom usług finansowych na odległość oraz zmieniającą dyrektywę Rady 90/619/EWG oraz dyrektywy 97/7/WE i 98/27/WE²⁸, która określa wymóg, by konsument był informowany o istnieniu lub braku prawa do odstąpienia od umowy i przewiduje prawo do odstąpienia od umowy. Jednak o ile dyrektywa 2002/65/WE przewiduje możliwość przekazania informacji udzielanych przed zawarciem umowy już po zawarciu umowy, byłoby to niewłaściwe w przypadku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi ze względu na wagę tego zobowiązania finansowego dla konsumenta. Ponadto, jak przewidziano w dyrektywie 85/577/EWG z dnia 20 grudnia 1985 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do umów zawartych poza lokalem przedsiębiorstwa (dyrektywa w sprawie sprzedaży obwoźnej)²⁹, konsumenci powinni mieć prawo do odstąpienia od umowy o kredyt związanej z nieruchomością mieszkalną zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa i powinni zostać poinformowani o istnieniu tego prawa.
- (14) Równie ważne jest uwzględnienie specyfiki umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, która uzasadnia odmienne podejście. Ze względu na charakter i możliwe dla konsumenta konsekwencje umowy o kredyt związanej z nieruchomością mieszkalną, materiały reklamowe i dostosowane do indywidualnych potrzeb konsumenta informacje udzielane przed zawarciem umowy powinny obejmować ostrzeżenie przed ryzykiem, na przykład ostrzeżenie o charakterze i konsekwencjach ustanowienia zabezpieczenia. Zgodnie ze stosowanym już w tym sektorze dobrowolnym podejściem w zakresie kredytów mieszkaniowych, informacje ogólne udzielane przed zawarciem umowy powinny być dostępne w każdym momencie, oprócz dostosowanych do indywidualnych potrzeb konsumenta informacji udzielanych przed zawarciem umowy. Ponadto zróżnicowane podejście jest uzasadnione w celu uwzględnienia doświadczeń wynikających z kryzysu finansowego, tak by zagwarantować rzetelne udzielanie kredytów. W tym kontekście należy wzmocnić przepisy dotyczące oceny zdolności kredytowej w porównaniu z przepisami dotyczącymi kredytu konsumenckiego, pośrednicy kredytowi powinni również przekazywać bardziej dokładne informacje na temat ich statusu i powiązań z kredytodawcami, aby ujawnić potencjalne konflikty interesów, a wszystkie podmioty biorące udział w zawieraniu umów o kredyt związanych z nieruchomościami

²⁸ Dz.U. L 271 z 9.10.2002, s. 16.

²⁹ Dz.U. L 372 z 31.12.1985, s. 31.

mieszkalnymi powinny być objęte odpowiednimi procedurami udzielania zezwoleń, rejestracji i nadzoru.

- (15) Pośrednicy często prowadzą więcej rodzajów działalności niż tylko pośrednictwo kredytowe, a zwłaszcza usługi pośrednictwa ubezpieczeniowego lub inwestycyjnego. Niniejsza dyrektywa powinna zatem zapewnić również pewien poziom spójności z dyrektywą 2002/92/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 grudnia 2002 r. w sprawie pośrednictwa ubezpieczeniowego³⁰ i dyrektywą 2004/39/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych zmieniającą dyrektywę Rady 85/611/EWG i 93/6/EWG i dyrektywę 2000/12/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylającą dyrektywę Rady 93/22/EWG³¹. W szczególności, zasadniczo zgodne z dyrektywą 2002/92/WE powinny być wymogi ostrożnościowe wobec pośredników, aby uprościć proces rozpoczynania działalności w charakterze pośrednika kredytowego i podejmowania działalności transgranicznej.
- (16) Obowiązujące ramy prawne powinny dawać konsumentom zaufanie co do tego, że kredytodawcy i pośrednicy kredytowi działają w najlepszym interesie konsumenta. Kluczowym aspektem dla zapewnienia takiego zaufania konsumentów jest wymóg zagwarantowania wysokiego poziomu sprawiedliwości, uczciwości i profesjonalizmu w przedmiotowym sektorze. Niniejsza dyrektywa powinna określać wymóg odpowiedniej wiedzy i kompetencji, które należy udowodnić na poziomie danej instytucji, jednak państwa członkowskie powinny mieć swobodę w zakresie wprowadzenia lub utrzymania takich wymogów mających zastosowanie do indywidualnych osób fizycznych.
- (17) Kredytodawcy i pośrednicy kredytowi często wykorzystują reklamy, które nierzadko zawierają specjalne warunki, aby zainteresować konsumentów określonym produktem. Konsumentów należy zatem chronić przed nieuczciwymi lub wprowadzającymi w błąd praktykami reklamowymi i zapewnić im możliwość porównania reklam. Niezbędne są szczegółowe przepisy dotyczące reklamy umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi oraz wykaz elementów, które należy uwzględnić w materiałach reklamowych i marketingowych skierowanych do konsumentów, aby umożliwić im porównanie różnych ofert. Przepisy takie uwzględniają specyfikę umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, na przykład fakt, że w przypadku niedokonywania spłaty kredytu istnieje ryzyko utraty danej nieruchomości przez konsumenta. Państwa członkowskie powinny mieć swobodę w zakresie wprowadzenia lub utrzymania w swoim prawie krajowym wymogów dotyczących ujawniania informacji w odniesieniu do reklam niezawierających informacji na temat kosztu kredytu.
- (18) Reklama zazwyczaj koncentruje się na jednym lub kilku konkretnych produktach, tymczasem konsumenci powinni mieć możliwość podjęcia decyzji na podstawie pełnej wiedzy o całej gamie oferowanych produktów kredytowych. W tym kontekście informacje ogólne pełnią istotną rolę w zakresie uświadamiania konsumentów na temat szerokiej gamy produktów i usług oferowanych przez określonego kredytodawcę lub pośrednika kredytowego i ich najważniejszych cechach. Konsumenci powinni zatem mieć w każdym momencie dostęp do informacji ogólnych

³⁰ Dz.U. L 9 z 15.1.2003, s. 3.

³¹ Dz.U. L 145 z 30.4.2004, s. 1.

na temat oferowanych produktów kredytowych. Powinni oni ponadto otrzymywać dostosowane do swoich potrzeb informacje z odpowiednim wyprzedzeniem przed zawarciem umowy o kredyt, aby mieć możliwość porównania i przeanalizowania charakterystycznych cech poszczególnych produktów kredytowych.

- (19) Aby zapewnić jednakowe warunki prowadzenia działalności i aby decyzje konsumentów były oparte na szczegółowych informacjach o oferowanych produktach kredytowych, a nie były zależne od kanału dystrybucji, za pomocą którego uzyskali dostęp do danych produktów kredytowych, konsumenci powinni otrzymywać informacje o kredycie niezależnie od tego, czy nawiązują kontakt bezpośrednio z kredytodawcą, czy z pośrednikiem kredytowym.
- (20) W zaleceniu Komisji 2001/193/WE w sprawie informacji przedumownych, jakie mają być udzielane konsumentom przez kredytodawców oferujących kredyty mieszkaniowe³² zatwierdzono dobrowolny kodeks uzgodniony w 2001 r. przez stowarzyszenia i federacje reprezentujące kredytodawców i konsumentów, który zawiera europejski znormalizowany arkusz informacyjny (ESIS). Arkusz przedstawia dostosowane do potrzeb kredytobiorcy informacje na temat oferowanej umowy o kredyt. W swoim zaleceniu Komisja zobowiązała się do monitorowania przestrzegania kodeksu i jego skuteczności oraz do rozważenia możliwości przedstawienia projektu wiążącego prawodawstwa, jeśli warunki określone w zaleceniu nie będą w pełni przestrzegane. Dane zgromadzone przez Komisję od tego czasu wskazują potrzebę przeprowadzenia przeglądu treści i formatu arkusza ESIS, aby uzyskać pewność, że będzie on jasny i zrozumiały oraz będzie zawierać wszystkie informacje uznane za istotne dla konsumentów. Treść i format arkusza ESIS powinny uwzględniać udoskonalenia, których wprowadzenie uznano za niezbędne w wyniku badań konsumenckich przeprowadzonych we wszystkich państwach członkowskich. Struktura arkusza (w szczególności kolejność poszczególnych pozycji zawierających informacje) powinna zostać zmieniona, język powinien być bardziej zrozumiały dla czytelnika; ponadto należy połączyć części „nominalna stopa oprocentowania” i „rzeczywista roczna stopa oprocentowania” oraz dodać nowe części, takie jak „zewnątrzna instytucja ds. zażaleń” oraz „ryzyko i ostrzeżenia”.
- (21) Aby zapewnić możliwie największą przejrzystość i zapobiec nadużyciom wynikającym z ewentualnych konfliktów interesów podczas korzystania przez konsumentów z usług pośredników kredytowych, ci ostatni powinni spełnić określone wymogi dotyczące ujawniania informacji przed rozpoczęciem świadczenia swoich usług. Ujawniane informacje powinny obejmować ich nazwę i powiązania z kredytodawcami, na przykład informacje, czy biorą oni pod uwagę produkty oferowane przez wielu różnych kredytobiorców, czy tylko od niewielkiej ich liczby. Pośrednicy kredytowi, którzy nie są powiązani z jednym kredytobiorcą lub grupą kredytobiorców, powinni ponadto przekazywać konsumentom informacje o istnieniu prowizji płaconych przez kredytodawców, w których imieniu działają, oraz o ewentualnym zróżnicowaniu tych prowizji.
- (22) Konsument może jeszcze potrzebować dodatkowej pomocy w celu podjęcia decyzji, która umowa o kredyt spośród gamy proponowanych produktów jest dla niego najodpowiedniejsza z punktu widzenia jego potrzeb i sytuacji finansowej.

³² Dz.U. L 69 z 10.3.2001, s. 25.

Kredytodawcy, a w przypadku transakcji zawieranej przez pośrednika kredytowego pośrednicy kredytowi, powinni zapewniać taką pomoc w odniesieniu do produktów kredytowych oferowanych przez nich konsumentom. Odnośne informacje, jak również zasadnicze cechy charakterystyczne proponowanych produktów, powinny zatem zostać przedstawione konsumentowi w sposób dostosowany do jego indywidualnych potrzeb, tak aby mógł on zrozumieć wpływ, jaki mogą one mieć na jego sytuację ekonomiczną. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość określenia, kiedy i w jakim zakresie takie wyjaśnienia mają być udzielane konsumentowi, biorąc pod uwagę konkretną sytuację, w jakiej kredyt jest oferowany, potrzebę uzyskania pomocy przez konsumenta, a także charakter poszczególnych produktów kredytowych.

- (23) W celu wspierania ustanowienia i funkcjonowania rynku wewnętrznego oraz zapewnienia konsumentom w całej Unii wysokiego poziomu ochrony, niezbędne jest zagwarantowanie w całej Unii porównywalności informacji dotyczących rzeczywistych rocznych stóp oprocentowania. Całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta powinien obejmować wszystkie koszty, które musi pokryć konsument w związku z daną umową o kredyt, z wyjątkiem kosztów notarialnych. Koszt ten powinien zatem obejmować odsetki, prowizje, podatki, opłaty dla pośredników kredytowych i wszelkie inne opłaty oraz koszt ubezpieczenia lub innych produktów dodatkowych, jeżeli są one obowiązkowe, aby uzyskać kredyt na oferowanych warunkach. Ponieważ na etapie poprzedzającym zawarcie umowy wysokość rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania może być przedstawiona jedynie w formie przykładu, taki przykład powinien być reprezentatywny. Dlatego powinien on, na przykład, odnosić się do średniego okresu kredytowania i całkowitej kwoty kredytu przyznanego na podstawie rozważanego rodzaju umowy o kredyt. Aby uwzględnić skomplikowany charakter obliczeń rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (na przykład w przypadku kredytów opartych na zmiennej stopie procentowej lub niestandardowej amortyzacji) oraz umożliwić uwzględnienie innowacji w zakresie produktów, możliwe powinno być zastosowanie regulacyjnych standardów technicznych w celu zmiany lub doprecyzowania metody obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Zastosowana w niniejszej dyrektywie definicja i metoda obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania powinna być taka sama jak w dyrektywie 2008/48/WE, aby ułatwić konsumentom zrozumienie tego zagadnienia i przeprowadzanie porównań. Jeśli jednak dyrektywa 2008/48/WE zostanie zmieniona w późniejszym okresie, te definicje i metody mogą być w przyszłości różne. Państwa członkowskie mają możliwość utrzymania lub wprowadzenia zakazów dokonywania przez kredytobiorcę jednostronnych zmian stopy oprocentowania kredytu.
- (24) Ocena zdolności kredytowej powinna uwzględniać wszystkie niezbędne czynniki, które mogą mieć wpływ na zdolność kredytobiorcy do spłaty kredytu w całym okresie kredytowania, między innymi takie czynniki jak dochody konsumenta, regularne wydatki, ocenę kredytową, wcześniejszą historię kredytową, zdolność do spłaty wyższych rat w przypadku zmian stopy procentowej oraz inne istniejące zobowiązania kredytowe. Może wystąpić konieczność wprowadzenia dodatkowych przepisów w celu bardziej szczegółowego odniesienia się do różnych elementów, które mogą być uwzględniane w ocenie zdolności kredytowej. Państwa członkowskie mogą wydawać wytyczne na temat metody i kryteriów oceny zdolności kredytowej konsumenta, na przykład ustalając maksymalną dopuszczalną wysokość wskaźnika wartości kredytu do wartości nieruchomości lub wskaźnika wartości kredytu do dochodu.

- (25) Negatywna ocena zdolności kredytowej powinna być dla kredytodawcy wskazówką, że konsument nie jest w stanie spłacać kredytu, a w konsekwencji kredytodawca nie powinien udzielić kredytu. Taki negatywny wynik może mieć bardzo różne przyczyny, między innymi może wynikać z przeprowadzonej kwerendy w bazie danych lub z negatywnej oceny kredytowej. Pozytywna ocena zdolności kredytowej nie powinna stanowić dla kredytodawcy zobowiązania do udzielenia kredytu.
- (26) Konsumentom powinni udzielać kredytodawcy lub pośrednikowi kredytowemu wszelkich dostępnych i istotnych informacji o ich sytuacji finansowej i osobistej, aby ułatwić przeprowadzenie oceny zdolności kredytowej. Konsument nie powinien jednak spotykać się z sankcjami, jeśli nie jest w stanie udzielić określonych informacji lub oszacować zmian swojej sytuacji finansowej w przyszłości. W sytuacjach gdy konsumenci świadomie udzielają niepełnych lub niedokładnych informacji, państwa członkowskie powinny mieć możliwość wymierzenia odpowiednich sankcji.
- (27) Kwerenda w bazie danych jest użytecznym elementem oceny zdolności kredytowej. Niektóre państwa członkowskie wymagają od kredytodawców przeprowadzania oceny zdolności kredytowej konsumenta na podstawie informacji uzyskanych za pomocą kwerendy w odpowiedniej bazie danych. Kredytodawcy powinni również mieć możliwość przeprowadzania kwerendy w takiej bazie danych przez cały okres kredytowania, aby móc ustalić i ocenić potencjalne ryzyko zaległości w spłacie. W przypadku gdy takie ryzyko jest wyraźnie widoczne lub zostało obiektywnie wykazane, kredytodawca powinien skontaktować się z konsumentem, aby omówić różne warianty pozwalające uniknąć potencjalnych zaległości w spłacie, takie jak zmiana harmonogramu spłat kredytu. W każdym razie kredytodawca nie powinien rozważać rozwiązania umowy kredytowej bez wcześniejszego przeanalizowania z konsumentem wszystkich możliwych alternatyw pozwalających uniknąć zaległości w spłacie. Zgodnie z dyrektywą 95/46/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 października 1995 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i swobodnego przepływu tych danych³³, przed przeprowadzeniem kwerendy w bazie danych kredytodawca powinien poinformować konsumenta o tym fakcie, a konsument powinien mieć prawo dostępu do dotyczących go danych osobowych przechowywanych w takiej bazie danych, aby w razie konieczności móc zażądać sprostowania, usunięcia lub zablokowania dotyczących go danych osobowych przetwarzanych w tej bazie danych, jeśli są one niedokładne lub były przetwarzane niezgodnie z prawem.
- (28) Aby zapobiec zakłóceniom konkurencji między kredytodawcami, należy dopilnować, aby wszyscy kredytodawcy (w tym instytucje kredytowe oraz instytucje niekredytowe oferujące umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi) mieli dostęp na niedyskryminujących warunkach do wszystkich publicznych i prywatnych baz danych o kredytach dotyczących konsumentów. Takie warunki dostępu nie powinny zatem obejmować wymogu prowadzenia działalności w charakterze instytucji kredytowej. Nadal obowiązywałyby warunki dostępu do tych baz, takie jak koszty dostępu lub wymogi, zgodnie z którymi żądanie udzielenia informacji powinno być składane na podstawie wniosku o udzielenie kredytu. Państwa członkowskie mają swobodę w określeniu, czy w ich systemach prawnych pośrednicy kredytowi również będą mieć dostęp do takich baz danych.

³³ Dz.U. L 281 z 23.11.1995, s. 31.

- (29) W przypadku gdy decyzję w sprawie odmowy udzielenia kredytu podjęto na podstawie informacji uzyskanych za pomocą kwerendy w bazie danych lub w związku z brakiem takich informacji w bazie danych, kredytodawca powinien poinformować konsumenta o tym fakcie, podać mu nazwę tej bazy danych oraz podać wszelkie informacje wymagane dyrektywą 95/46/WE, aby umożliwić konsumentowi skorzystanie z prawa dostępu do dotyczących go danych osobowych przetwarzanych w tej bazie, a w razie konieczności z prawa do ich sprostowania, usunięcia lub zablokowania. Jeśli decyzja o odrzuceniu wniosku o kredyt wynika ze zautomatyzowanej decyzji lub z metod systematycznych, takich jak systemy oceny kredytowej, kredytodawca powinien poinformować konsumenta o tym fakcie oraz wyjaśnić założenia logiczne procedury prowadzącej do podjęcia takiej decyzji, a także poinformować go o procedurach umożliwiających mu zwrócić się o ręczną weryfikację zautomatyzowanej decyzji. Kredytodawca nie powinien jednak mieć obowiązku udzielania takich informacji w przypadku, gdy jest to zabronione na mocy innych przepisów unijnych, na przykład przepisów dotyczących prania pieniędzy lub finansowania terroryzmu. Ponadto nie powinno się udzielać takich informacji, jeżeli byłoby to sprzeczne z celami porządku publicznego lub bezpieczeństwa publicznego, takimi jak zapobieganie przestępstwom, prowadzenie dochodzeń w ich sprawie, wykrywanie ich lub ściganie.
- (30) Niniejsza dyrektywa odnosi się do kwestii wykorzystywania danych osobowych w kontekście procedur oceny zdolności kredytowej konsumenta. Aby zapewnić ochronę danych osobowych, do operacji przetwarzania danych wykonywanych w ramach tych procedur ma zastosowanie dyrektywa 95/46/WE.
- (31) Aby być w stanie zrozumieć charakter świadczonej usługi, konsument powinien być świadomy, co stanowi dostosowaną do jego indywidualnych potrzeb rekomendację dotyczącą adekwatnych dla niego umów o kredyt, które odpowiadają jego potrzebom i sytuacji finansowej („porady”), oraz kiedy taka rekomendacja jest udzielana, a kiedy nie. Podmioty udzielające porad powinny spełniać ogólne standardy, aby zagwarantować, że konsumentowi przedstawiana będzie gama produktów adekwatnych do jego potrzeb i sytuacji osobistej. Usługa ta powinna opierać się na uczciwej i odpowiednio szeroko zakrojonej analizie produktów dostępnych na rynku i na dokładnym zbadaniu sytuacji finansowej konsumenta oraz jego preferencji i celów. Taka ocena powinna być oparta na aktualnych informacjach i rzetelnych założeniach dotyczących sytuacji osobistej konsumenta w całym okresie kredytowania. Państwa członkowskie mogą doprecyzować, w jaki sposób powinna być oceniana adekwatność danego produktu dla konsumenta w kontekście udzielania porad.
- (32) Możliwość spłaty przez konsumenta kredytu przed wygaśnięciem umowy o kredyt może odgrywać istotną rolę przy wspieraniu konkurencji na jednolitym rynku i swobodnego przepływu obywateli UE. Istnieją jednak zasadnicze różnice między krajowymi zasadami i warunkami, na których konsumenci mogą dokonywać spłaty kredytu, a warunkami, na których może odbywać się taka przedterminowa spłata. Mimo uznania różnorodności mechanizmów finansowania hipotecznego i gamy oferowanych produktów, niezbędne są określone standardy na poziomie Unii dotyczące przedterminowej spłaty kredytu, aby zapewnić konsumentom możliwość wykonania swoich obowiązków umownych przed terminem uzgodnionym w umowie o kredyt oraz pewność, że będą mogli porównywać wiele różnych ofert na rynku i wybrać najlepszy produkt odpowiadający ich potrzebom. Państwa członkowskie powinny zatem zapewnić konsumentom, poprzez prawodawstwo lub klauzule

umowne, ustawowe lub umowne prawo do przedterminowej spłaty kredytu, przy czym państwa członkowskie powinny być w stanie określić warunki korzystania z tego prawa. Warunki te mogą obejmować ograniczenia czasowe korzystania z tego prawa, różne podejście w zależności od rodzaju stopy oprocentowania kredytu (zmiennej lub stałej), lub ograniczenia co do okoliczności, w jakich prawo to może być wykorzystywane. Państwa członkowskie mogą również ustalić, że kredytodawca powinien mieć prawo do otrzymania sprawiedliwej i obiektywnie uzasadnionej rekompensaty z tytułu potencjalnych strat bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu. W każdym przypadku gdy przedterminowa spłata przypada w okresie, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania, skorzystanie z tego prawa może być uzależnione od istnienia szczególnego interesu po stronie konsumenta. Taki szczególny interes może na przykład wystąpić w przypadku rozwodu lub utraty pracy. Jeśli państwo członkowskie postanowi określić takie warunki, nie powinny one nadmiernie utrudniać konsumentowi korzystania z tego prawa lub być dla niego nadmiernie uciążliwe.

- (33) Chociaż pośrednicy kredytowi pełnią bardzo istotną rolę przy dystrybucji umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi w Unii, występują znaczące różnice między krajowymi przepisami dotyczącymi prowadzenia działalności przez pośredników kredytowych i nadzoru nad nimi, co stwarza przeszkody utrudniające podejmowanie i prowadzenie działalności przez pośredników kredytowych na rynku wewnętrznym. Brak możliwości swobodnego prowadzenia działalności przez pośredników kredytowych w całej Unii utrudnia sprawne funkcjonowanie jednolitego rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Mimo uznania różnorodności podmiotów prowadzących pośrednictwo kredytowe, niezbędne jest wprowadzenie określonych standardów na poziomie Unii, aby zapewnić wysoki poziom profesjonalizmu i wysoki standard usług.
- (34) Pośrednicy kredytowi powinni być zarejestrowani we właściwym organie państwa członkowskiego, w którym mają miejsce zamieszkania lub główną siedzibę, pod warunkiem uprzedniego udzielenia zezwolenia zgodnie ze ściśle określonymi wymogami zawodowymi dotyczącymi ich kompetencji, nieposzlakowanej opinii i zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu. W celu wspierania zaufania konsumentów do pośredników kredytowych państwa członkowskie powinny dopilnować, by pośrednicy kredytowi, którym udzielono zezwolenia, podlegali ciągłemu i kompleksowemu nadzorowi właściwego organu w rodzimym państwie członkowskim. Takie wymogi powinny obowiązywać co najmniej na poziomie instytucji; państwa członkowskie mogą jednak doprecyzować, czy odnośne wymogi dotyczące udzielania zezwoleń, a następnie rejestracji, mają obowiązywać również indywidualnych pracowników zatrudnionych u danego pośrednika kredytowego.
- (35) Takie wymogi dotyczące udzielania zezwoleń i rejestracji powinny umożliwiać pośrednikom kredytowym prowadzenie działalności w innych państwach członkowskich, zgodnie z zasadami swobody przedsiębiorczości i swobody świadczenia usług, pod warunkiem że właściwe organy przeprowadziły odpowiednią procedurę powiadomienia. Nawet w przypadkach gdy państwa członkowskie postanowią objąć wymogiem uzyskania zezwolenia i rejestracji wszystkich indywidualnych pracowników pośrednika kredytowego, powiadomienie o zamiarze świadczenia usług powinno być oparte na informacjach o pośredniku kredytowym, a nie na informacjach o jego indywidualnych pracownikach.

- (36) Aby zapewnić jednakowe warunki dla wszystkich kredytodawców i wspierać stabilność finansową, do czasu dokonania dalszej harmonizacji państwa członkowskie powinny zapewnić wprowadzenie odpowiednich środków w zakresie udzielania zezwoleń instytucjom niekredytowym oferującym umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi, ich rejestracji oraz nadzoru nad nimi. Ze względów proporcjonalności w niniejszej dyrektywie nie należy określać szczegółowych warunków udzielania zezwoleń kredytodawcom oferującym takie umowy o kredyt i niebędącym instytucjami kredytowymi, ich rejestracji i nadzoru nad nimi, zgodnie z definicją zawartą w dyrektywie 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe³⁴; obecnie liczba takich instytucji działających w UE jest niewielka, podobnie jak ich udział w rynku i liczba państw członkowskich, w których działają, zwłaszcza od czasu kryzysu finansowego. Z tej samej przyczyny w niniejszej dyrektywie nie należy wprowadzać przepisów dotyczących unijnego „paszportu” dla takich instytucji.
- (37) Państwa członkowskie powinny ustanowić przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszeń przepisów krajowych przyjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą oraz zapewnić ich stosowanie. Wybór sankcji pozostaje w gestii państw członkowskich, lecz przewidziane sankcje powinny być skuteczne, proporcjonalne i odstraszające.
- (38) Konsumenci powinni mieć dostęp do pozasądowych procedur wnoszenia zażaleń i odwołań, które będą umożliwiać rozstrzygnięcie sporów wynikających z praw i obowiązków określonych w niniejszej dyrektywie, między podmiotami oferującymi umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi a konsumentami oraz między pośrednikami kredytowymi a konsumentami.
- (39) Aby uwzględnić rozwój sytuacji na rynkach kredytu związanego z nieruchomościami mieszkalnymi i ewolucję produktów kredytowych, jak również zmiany sytuacji gospodarczej takie jak inflację, oraz móc przedstawić dalsze wyjaśnienia dotyczące sposobu podejścia do niektórych wymogów zawartych w niniejszej dyrektywie, Komisja powinna posiadać uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych zgodnie z art. 290 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. W szczególności Komisja powinna posiadać uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych w odniesieniu do określenia szczegółowych przepisów dotyczących wymogów zawodowych wobec personelu kredytodawców i pośredników kredytowych, kryteriów stosowanych do oceny zdolności kredytowej konsumenta i do zagwarantowania, że produkty kredytowe nie są nieadekwatne dla jego potrzeb, a także dalszej harmonizacji kluczowych pojęć, takich jak „zaległości w spłacie”, kryteria rejestracji i warunki przetwarzania danych stosowane względem baz danych o kredytach.
- (40) Aby uwzględnić rozwój sytuacji na rynkach kredytu związanego z nieruchomościami mieszkalnymi, w tym dostępnej gamy produktów, Komisja powinna posiadać uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych zgodnie z art. 290 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej w odniesieniu do zmiany treści pozycji zawierających standardowe informacje podawane w reklamie, treści i formatu europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), treści informacji

³⁴ Dz.U. L 177 z 30.6.2006, s. 1.

ujawnianych przez pośredników kredytowych, wzoru i założeń wykorzystywanych do obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania oraz kryteriów uwzględnianych przy ocenie zdolności kredytowej konsumenta.

- (41) Aby uwzględnić zmiany sytuacji gospodarczej, takie jak inflację i rozwój sytuacji na rynkach umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, Komisja powinna posiadać uprawnienia do określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu lub porównywalnej gwarancji w odniesieniu do pośredników kredytowych, poprzez przyjęcie regulacyjnych standardów technicznych.
- (42) Aby ułatwić pośrednikom kredytowym świadczenie usług w wymiarze transgranicznym, do celów współpracy, wymiany informacji i rozstrzygania sporów między właściwymi organami, właściwymi organami odpowiedzialnymi za udzielanie zezwoleń pośrednikom kredytowym i nadzór nad nimi powinny być organy działające pod auspicjami Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego, określone w art. 4 ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego)³⁵.
- (43) Parlamentowi Europejskiemu i Radzie powinno przysługiwać prawo wyrażenia sprzeciwu wobec aktu delegowanego w terminie dwóch miesięcy od daty zawiadomienia. Z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady powinno być możliwe przedłużenie tego terminu o jeden miesiąc w odniesieniu do obszarów szczególnie istotnych. Parlament Europejski i Rada powinny mieć również możliwość informowania pozostałych instytucji, że nie zamierzają wyrażać sprzeciwu.
- (44) Skuteczne funkcjonowanie niniejszej dyrektywy będzie musiało podlegać przeglądowi, podobnie jak postępy w tworzeniu wewnętrznego rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zapewniającego wysoki poziom ochrony konsumenta. Komisja powinna zatem przeprowadzić przegląd niniejszej dyrektywy pięć lat po terminie jej transpozycji. Przegląd ten powinien obejmować, między innymi, analizę ewolucji rynku instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi oraz ocenę potrzeby wprowadzenia dalszych środków, w tym „paszportu” dla tego rodzaju instytucji niekredytowych, badanie konieczności wprowadzenia praw i obowiązków w odniesieniu do etapu po zawarciu umowy o kredyt, a także ocenę zasadności rozszerzenia zakresu dyrektywy o kredyty udzielane małym przedsiębiorstwom.
- (45) Działania podejmowane wyłącznie przez państwa członkowskie mogą spowodować powstanie różnych zbiorów przepisów, które mogłyby utrudnić funkcjonowanie rynku wewnętrznego lub stworzyć nowe przeszkody w funkcjonowaniu tego rynku. Ponieważ skuteczny i konkurencyjny wewnętrzny rynek umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zapewniający wysoki poziom ochrony konsumenta nie może zostać w wystarczającym stopniu osiągnięty przez same państwa członkowskie, natomiast ze względów skuteczności działania może zostać lepiej osiągnięty na poziomie Unii, Unia może przyjąć środki zgodnie z zasadą pomocniczości określoną w art. 5 Traktatu. Zgodnie z zasadą proporcjonalności

³⁵ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 12.

określoną w tym artykule niniejsza dyrektywa nie wykracza poza to, co jest konieczne do osiągnięcia tych celów.

- (46) Zgodnie z pkt 34 porozumienia międzyinstytucjonalnego w sprawie lepszego stanowienia prawa³⁶ zachęca się państwa członkowskie do sporządzenia – do własnych celów oraz w interesie Unii – tabel możliwie dokładnie ilustrujących korelacje pomiędzy niniejszą dyrektywą a środkami transpozycji oraz do publikacji tych tabel,

PRZYJMUJĄ NINIEJSZĄ DYREKTYWĘ:

Rozdział 1

Przedmiot, zakres, definicje i właściwe organy

Artykuł 1 *Przedmiot*

Celem niniejszej dyrektywy jest ustanowienie ram dla niektórych aspektów przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących oferowanych konsumentom umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi oraz dotyczących niektórych aspektów wymogów ostrożnościowych i nadzorczych wobec pośredników kredytowych i kredytodawców.

Artykuł 2 *Zakres*

1. Niniejsza dyrektywa ma zastosowanie do następujących umów o kredyt:
 - a) umów o kredyt, który zabezpieczony jest hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim lub który zabezpieczony jest prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
 - b) umów o kredyt przeznaczony na sfinansowanie nabycia lub utrzymania prawa własności gruntu lub istniejącego lub planowanego budynku mieszkalnego;
 - c) umów o kredyt przeznaczony na sfinansowanie remontu nieruchomości mieszkalnej, której dana osoba jest właścicielem lub którą planuje nabyć, i które to umowy nie są objęte zakresem dyrektywy 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r.
2. Niniejsza dyrektywa nie ma zastosowania do:
 - a) umów o kredyt, który ostatecznie zostanie spłacony z przychodów ze sprzedaży nieruchomości;

³⁶ Dz.U. C 321 z 31.12.2003, s. 1.

- b) umów o kredyt udzielany przez pracodawcę swoim pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, przy czym kredyt ten jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanych na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa.

Artykuł 3 *Definicje*

Do celów niniejszej dyrektywy stosuje się następujące definicje:

- a) „konsument” oznacza konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. a) dyrektywy 2008/48/WE;
- b) „kredytodawca” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która udziela kredytu lub daje przyrzeczenie udzielenia kredytu w rozumieniu art. 2 w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej;
- c) „umowa o kredyt” oznacza umowę, w ramach której kredytodawca, bezpośrednio lub przez pośrednika kredytowego, udziela lub przyrzeka udzielić konsumentowi kredytu w rozumieniu art. 2, w formie płatności odroczonej, pożyczki lub innej podobnej usługi finansowej;
- d) „usługa dodatkowa” oznacza usługę finansową oferowaną konsumentowi przez kredytodawcę lub pośrednika kredytowego w związku z umową o kredyt;
- e) „pośrednik kredytowy” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która nie działa w charakterze kredytodawcy i która w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub każdej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:
- (i) oferuje konsumentom umowy o kredyt w rozumieniu art. 2;
 - (ii) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze inne niż wymienione w ppkt (i) w związku z umowami o kredyt w rozumieniu art. 2;
 - (iii) zawiera z konsumentami w imieniu kredytodawcy umowy o kredyt w rozumieniu art. 2;
- f) „powiązany pośrednik kredytowy” oznacza każdego pośrednika kredytowego, który działa w imieniu i na pełną odpowiedzialność wyłącznie jednego kredytodawcy lub jednej grupy;
- g) „grupa” oznacza, do celów niniejszej dyrektywy, kredytodawców, którzy są połączeni do celów konsolidacji sprawozdań finansowych zgodnie z definicją zawartą w dyrektywie 83/349/EWG³⁷;
- h) „instytucja kredytowa” oznacza instytucję kredytową określoną w art. 4 ust. 1 dyrektywy 2006/48/WE;

³⁷ Dz.U. L 193 z 18.7.1993, s. 1.

- i) „instytucja niekredytowa” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która udziela kredytu lub daje przyrzeczenie udzielenia kredytu w rozumieniu art. 2 w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej i która nie jest instytucją kredytową;
- j) „personel” oznacza każdego pracownika kredytodawcy lub pośrednika kredytowego, który ma kontakty z konsumentami i który jest zaangażowany w działalność objętą zakresem niniejszej dyrektywy;
- k) „całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta” oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48/WE;
- l) „całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta” oznacza całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. h) dyrektywy 2008/48/WE;
- m) „rzeczywista roczna stopa oprocentowania” oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, w odpowiednich przypadkach wraz z kosztami, o których mowa w art. 12 ust. 2;
- n) „stopa oprocentowania kredytu” oznacza stopę oprocentowania kredytu zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. j) dyrektywy 2008/48/WE;
- o) „ocena zdolności kredytowej” oznacza oszacowanie zdolności konsumenta do spłaty zaciągniętych zobowiązań;
- p) „trwały nośnik” oznacza trwały nośnik zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. m) dyrektywy 2008/48/WE;
- q) „rodzime państwo członkowskie” oznacza:
 - (i) jeśli kredytodawca lub pośrednik kredytowy jest osobą fizyczną, państwo członkowskie, w którym ma on miejsce zamieszkania i w którym prowadzi działalność;
 - (ii) jeśli kredytodawca lub pośrednik kredytowy jest osobą prawną, państwo członkowskie, w którym znajduje się jego zarejestrowana siedziba lub, jeżeli zgodnie z prawem krajowym nie posiada on zarejestrowanej siedziby, państwo członkowskie, w którym mieści się jego główna siedziba;
- r) „przyjmujące państwo członkowskie” oznacza państwo członkowskie, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy ma oddział lub świadczy usługi.

Artykuł 4 *Właściwe organy*

1. Państwa członkowskie wyznaczają właściwe organy upoważnione do zapewnienia wykonania niniejszej dyrektywy oraz dopilnowują, aby organom tym przyznano wszelkie uprawnienia niezbędne do wykonywania ich obowiązków.

Państwa członkowskie dopilnowują, aby organ wyznaczony jako właściwy organ do zapewnienia wykonania art. 18, 19, 20 i 21 niniejszej dyrektywy był jednym z właściwych organów ujętych w art. 4 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego).

Państwa członkowskie informują Komisję o wyznaczeniu właściwych organów, wskazując ewentualny podział między różne właściwe organy przypisanych im obowiązków.

2. Jeżeli na terytorium państwa członkowskiego istnieje więcej niż jeden właściwy organ, państwo członkowskie dopilnowuje, aby te organy ściśle ze sobą współpracowały w sposób umożliwiający skuteczne wykonywanie przypisanych im obowiązków.

Rozdział 2

Warunki mające zastosowanie do kredytodawców i pośredników kredytowych

Artykuł 5

Obowiązki dotyczące prowadzenia działalności w przypadku udzielania kredytów konsumentom

1. Państwa członkowskie wymagają, aby przy udzielaniu, pośredniczeniu w udzielaniu lub reklamowaniu kredytu, a w stosownych przypadkach przy świadczeniu usług dodatkowych na rzecz konsumentów, kredytodawca lub pośrednik kredytowy działał uczciwie, sprawiedliwie i profesjonalnie zgodnie z najlepszym interesem konsumenta.
2. Państwa członkowskie dopilnowują, aby sposób wynagradzania swojego personelu i odnośnych pośredników kredytowych przez kredytodawców oraz sposób wynagradzania swojego personelu przez pośredników kredytowych nie naruszał obowiązku działania zgodnie z najlepszym interesem konsumenta, o którym mowa w ust. 1.

Artykuł 6

Wymogi dotyczące minimalnych kompetencji

1. Rodzime państwa członkowskie dopilnowują, aby:
 - a) personel kredytodawców i pośredników kredytowych posiadał odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji w zakresie oferowania umów kredytowych i udzielania kredytów w rozumieniu art. 2, lub w zakresie działalności pośrednictwa kredytowego określonej w art. 3 lit. e). Jeśli zawarcie umowy o kredyt obejmuje powiązane usługi dodatkowe, w szczególności usługi ubezpieczeniowe lub inwestycyjne, personel ten musi posiadać również odpowiednią wiedzę i kompetencje w zakresie tych usług dodatkowych, tak

aby spełniać wymogi określone w art. 19 dyrektywy 2004/39/WE oraz w art. 4 dyrektywy 2002/92/WE;

- b) osoby fizyczne zatrudnione w zarządzie kredytodawców i pośredników kredytowych, które są odpowiedzialne za pośrednictwo, doradztwo lub zatwierdzenie umowy kredytowej lub uczestniczące w tych czynnościach, posiadały odpowiednią wiedzę i kompetencje w zakresie umów o kredyt;
 - c) kredytodawcy i pośrednicy kredytowi byli monitorowani, aby umożliwić sprawdzanie, czy stale spełnione są wymogi, o których mowa w ust. 1 lit. a) i b).
2. Rodzime państwa członkowskie dopilnowują, by odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji był ustalany na podstawie uznawanych kwalifikacji lub doświadczenia.
 3. Rodzime państwa członkowskie publikują kryteria, które ustanowiły w celu sprawdzania, czy personel pośredników kredytowych lub kredytodawców spełnia wymogi dotyczące kompetencji. Kryteria te obejmują wykaz wszelkich uznawanych kwalifikacji.
 4. Komisji przyznaje się uprawnienia, zgodnie z art. 26 i z zastrzeżeniem warunków zawartych w art. 27 i 28, do sprecyzowania wymogów zawartych w ust. 1 i 2 niniejszego artykułu, w szczególności niezbędnych wymogów dotyczących odpowiedniej wiedzy i kompetencji.

Rozdział 3

Informacje i praktyki poprzedzające zawarcie umowy o kredyt

Artykuł 7

Ogólne przepisy dotyczące reklamy i marketingu

Państwa członkowskie wymagają, by wszelkie materiały reklamowe i marketingowe dotyczące umów o kredyt określonych w art. 2 były uczciwe, jasne i niewprowadzające w błąd w rozumieniu art. 6 i 7 dyrektywy 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotyczącą nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym³⁸. W szczególności zakazane są sformułowania, które mogą stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania, jeśli chodzi o dostępność lub koszt kredytu.

Artykuł 8

Standardowe informacje podawane w reklamie

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by wszelkie reklamy umów o kredyt, o których mowa w art. 2, podające stopę oprocentowania lub inne dane liczbowe odnoszące się

³⁸ Dz.U. L 149 z 11.6.2005, s. 22.

do kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, zawierały standardowe informacje określone w niniejszym artykule.

2. Standardowe informacje określają w sposób jasny, zwięzły i widoczny na podstawie reprezentatywnego przykładu:

- a) nazwę kredytodawcy lub w stosownych przypadkach pośrednika kredytowego;
- b) że reklamowany produkt jest umową o kredyt i, w stosownych przypadkach, zabezpieczony jest albo hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim, albo prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
- c) stopę oprocentowania kredytu, ze wskazaniem, czy jest to stopa stała, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów stopy oprocentowania, wraz ze szczegółami dotyczącymi wszelkich opłat uwzględnionych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta;
- d) całkowitą kwotę kredytu;
- e) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania;
- f) okres obowiązywania umowy o kredyt;
- g) wysokość rat;
- h) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;
- i) w stosownych przypadkach ostrzeżenie dotyczące ryzyka utraty nieruchomości w przypadku niewywiązywania się ze zobowiązań wynikających z umowy o kredyt, jeśli kredyt zabezpieczony jest hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim albo prawem związanym z nieruchomością mieszkalną.

Standardowe informacje są wyraźnie czytelne lub wyraźnie słyszalne, w zależności od nośnika lub medium wykorzystanego do reklamy i marketingu.

3. Jeśli do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach niezbędne jest zawarcie umowy dotyczącej usługi dodatkowej związanej z umową o kredyt, w szczególności umowy ubezpieczenia, a kosztu takiej usługi nie można z góry określić, informację o obowiązku zawarcia takiej umowy również podaje się w sposób jasny, zwięzły i widoczny wraz z rzeczywistą roczną stopą oprocentowania.

4. Komisji przyznaje się uprawnienia, zgodnie z art. 26 i z zastrzeżeniem warunków zawartych w art. 27 i 28, do dalszego sprecyzowania wykazu pozycji zawierających standardowe informacje podawane w reklamie.

W szczególności Komisja w momencie przyjmowania takich aktów delegowanych zmienia w razie konieczności wykaz pozycji zawierających standardowe informacje określony w ust. 2 lit. a)-i) niniejszego artykułu.

5. Niniejszy artykuł stosuje się bez uszczerbku dla dyrektywy 2005/29/WE.

Artykuł 9
Informacje udzielane przed zawarciem umowy

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by informacje ogólne o umowach o kredyt były udostępniane przez kredytodawców lub w stosownych przypadkach przez pośredników kredytowych w każdym momencie na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej.

Informacje ogólne obejmują co najmniej następujące elementy:

- a) nazwę i adres kredytodawcy, a także w stosownych przypadkach nazwę i adres zaangażowanego pośrednika kredytowego;
 - b) cele, do których kredyt może zostać wykorzystany;
 - c) formy zabezpieczenia;
 - d) okres obowiązywania umowy o kredyt;
 - e) opisy rodzajów dostępnych kredytów wraz z krótkim opisem charakterystycznych cech produktów o stałym i zmiennym oprocentowaniu, łącznie z wynikającymi z nich konsekwencjami dla konsumenta;
 - f) wskazanie waluty lub walut, w których kredyty są dostępne, w tym wyjaśnienie konsekwencji dla konsumenta wynikających z zaciągnięcia kredytu denominowanego w walucie obcej;
 - g) orientacyjny przykład całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta i rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania;
 - h) różne warianty spłaty kredytu kredytodawcy (łącznie z liczbą, częstotliwością i wysokością regularnie spłacanych rat);
 - i) wskazanie, czy istnieje możliwość przedterminowej spłaty i w stosownych przypadkach opis warunków związanych z przedterminową spłatą;
 - j) wskazanie, czy konieczna jest wycena nieruchomości, a jeśli tak, kto ma ją przeprowadzić;
 - k) szczegółowe wskazówki, jak otrzymać informacje o ulgach podatkowych z tytułu odsetek od kredytu lub o innych dotacjach publicznych.
2. Państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawca i w stosownych przypadkach pośrednik kredytowy bez nieuzasadnionej zwłoki po przekazaniu przez konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i preferencjach zgodnie z art. 14, udzielił konsumentowi informacji dostosowanych do jego potrzeb, niezbędnych do porównania kredytów dostępnych na rynku, oceny ich konsekwencji i podjęcia w oparciu o wystarczające informacje decyzji, czy zawrzeć umowę o kredyt. Informacje te, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku,

przekazuje się przy użyciu europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS) określonego w załączniku II.

Państwa członkowskie dopilnowują, by do wiążącej oferty przedstawianej konsumentowi dołączany był arkusz ESIS. W takiej sytuacji państwa członkowskie dopilnowują, by umowa o kredyt nie mogła być zawarta do momentu, aż konsument będzie miał wystarczająco dużo czasu na porównanie ofert, ocenę ich konsekwencji i podjęcie w oparciu o wystarczające informacje decyzji, czy przyjąć ofertę, niezależnie od sposobu zawarcia umowy.

Uznaje się, że kredytodawca i w stosownych przypadkach pośrednik kredytowy spełnili wymogi dotyczące udzielenia konsumentowi informacji przed zawarciem umowy na odległość zawarte w art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, jeśli przedłożyli konsumentowi arkusz ESIS.

Wszelkie dodatkowe informacje, które kredytodawca, a w stosownych przypadkach pośrednik kredytowy, może udzielić konsumentowi, powinny być zawarte w osobnym dokumencie, który może być załączony do arkusza ESIS.

3. Komisji przyznaje się uprawnienia, zgodnie z art. 26 i z zastrzeżeniem warunków zawartych w art. 27 i 28, do zmiany pozycji zawierających standardowe informacje zawartych w ust. 1 niniejszego artykułu oraz treści i formatu arkusza ESIS określonego w załączniku II.

W szczególności takie akty delegowane w razie konieczności:

- a) zmieniają wykaz pozycji zawierających standardowe informacje określony w ust. 1 niniejszego artykułu;
 - b) usuwają pozycje zawierające informacje określone w załączniku II;
 - c) uzupełniają wykaz pozycji zawierających informacje określony w załączniku II;
 - d) zmieniają sposób prezentacji treści arkusza ESIS określonego w załączniku II;
 - e) rozwijają wskazówki dotyczące wypełniania arkusza ESIS określonego w załączniku II.
4. W przypadku głosowych komunikatów telefonicznych, o których mowa w art. 3 ust. 3 dyrektywy 2002/65/WE, opis głównych cech usługi finansowej świadczonej zgodnie z art. 3 ust. 3 lit. b) tiret drugie tej dyrektywy obejmuje co najmniej pozycje, o których mowa w części A, punkty 2, 3, 4 i 5 załącznika II.
 5. Państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawca lub pośrednik kredytowy na wniosek konsumenta udostępniał mu bezpłatnie egzemplarz projektu umowy o kredyt. Przepisu tego nie stosuje się, jeśli w chwili, gdy konsument zgłasza takie żądanie, kredytodawca nie wyraża woli zawarcia z nim umowy o kredyt.

Artykuł 10
Wymogi informacyjne dotyczące pośredników kredytowych

1. Przed świadczeniem którejkolwiek z usług wymienionych w art. 3 lit. e) pośrednik kredytowy przekazuje konsumentowi co najmniej następujące informacje:
 - a) nazwę i adres pośrednika kredytowego;
 - b) rejestr, do którego jest wpisany, i środki umożliwiające sprawdzenie, czy został zarejestrowany;
 - c) jeśli działa jako powiązany pośrednik kredytowy, powinien ujawnić ten fakt i na wniosek konsumenta podać nazwy kredytodawców, w imieniu których działa;
 - d) czy posiada udział, bezpośrednio lub pośrednio, reprezentujący więcej niż 10 % praw głosu lub kapitału u danego kredytodawcy;
 - e) czy dany kredytodawca lub przedsiębiorstwo dominujące danego kredytodawcy posiada udział, bezpośrednio lub pośrednio, reprezentujący więcej niż 10 % praw głosu lub kapitału u tego pośrednika kredytowego;
 - f) w stosownych przypadkach opłatę ponoszoną przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytowego za jego usługi;
 - g) procedury umożliwiające konsumentowi i innym zainteresowanym stronom składanie zażaleń na pośredników kredytowych i, w stosownych przypadkach, sposoby korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia zażaleń i odwołań;
 - h) w przypadku niepowiązanych pośredników kredytowych, istnienie prowizji płaconej w stosownych przypadkach przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu za jego usługi.
2. Na wniosek konsumenta niepowiązani pośrednicy kredytowi udzielają informacji o różnicach w wysokości prowizji płaconej przez różnych kredytodawców udzielających kredytów oferowanych konsumentowi. Konsument jest informowany, że ma prawo zwrócić się o takie informacje.
3. Komisji przyznaje się uprawnienia, zgodnie z art. 26 i z zastrzeżeniem warunków zawartych w art. 27 i 28, do aktualizacji wykazu pozycji zawierających informacje o pośrednikach kredytowych przekazywane konsumentowi, określonego w ust. 1 niniejszego artykułu.

W szczególności Komisja w momencie przyjmowania takich aktów delegowanych zmienia w razie konieczności wykaz pozycji zawierających informacje określony w ust. 1 niniejszego artykułu.
4. Aby zapewnić jednolite warunki stosowania ust. 1 niniejszego artykułu, Komisji przyznaje się uprawnienia do ustalenia w stosownych przypadkach znormalizowanego formatu i sposobu prezentacji pozycji zawierających informacje określonych w ust. 1 niniejszego artykułu.

Artykuł 11
Wystarczające wyjaśnienia

Państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawcy i w stosownych przypadkach pośrednicy kredytowi udzielali konsumentom wystarczających wyjaśnień dotyczących proponowanych umów o kredyt i wszelkich usług dodatkowych, aby umożliwić konsumentowi ocenę, czy proponowane umowy o kredyt są dostosowane do jego potrzeb i sytuacji finansowej. Wystarczające wyjaśnienia obejmują udzielenie dostosowanych do potrzeb konsumenta informacji o cechach charakterystycznych oferowanego kredytu, jednak bez formułowania rekomendacji. Kredytodawcy i w stosownych przypadkach pośrednicy kredytowi dokładnie oceniają poziom wiedzy i doświadczenia konsumenta w zakresie kredytów wszelkimi niezbędnymi środkami, aby umożliwić kredytodawcy lub pośrednikowi kredytowemu ustalenie poziomu wyjaśnień, których należy udzielić konsumentowi, i odpowiednie dostosowanie tych wyjaśnień.

Takie wystarczające wyjaśnienia obejmują między innymi objaśnienie informacji i pojęć zawartych w informacjach udzielanych przed zawarciem umowy zgodnie z art. 9 i 10 oraz objaśnienie konsekwencji dla konsumenta wynikających z zawarcia umowy o kredyt, w tym w przypadku zaległości w spłacie kredytu przez konsumenta.

Rozdział 4

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania

Artykuł 12
Obliczanie rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania

1. Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która równa się w stosunku rocznym aktualnej wartości wszystkich zobowiązań (wypłat, spłat i opłat), przyszłych lub istniejących, uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta, oblicza się zgodnie ze wzorem matematycznym podanym w załączniku I.
2. Do celów obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta ustala się z wyłączeniem opłat należnych od konsumenta z tytułu niedotrzymania przez niego jakichkolwiek zobowiązań określonych w umowie o kredyt.

Jeśli w celu uzyskania kredytu konieczne jest otwarcie rachunku, koszty prowadzenia tego rachunku, koszty korzystania ze środków płatniczych zarówno dla transakcji płatności, jak i dokonywania wypłat, oraz inne koszty związane z transakcjami płatności uwzględnia się w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta, chyba że koszty te zostały w sposób jasny i odrębny podane w umowie o kredyt lub innej umowie zawartej z konsumentem.

3. Obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że umowa o kredyt będzie obowiązywać przez uzgodniony okres oraz że kredytodawca i konsument wywiążą się ze swoich zobowiązań na warunkach i w terminach określonych w umowie o kredyt.

4. W przypadku umów o kredyt zawierających klauzule zezwalające na zmiany stopy oprocentowania kredytu i, w stosownych przypadkach, zmiany opłat zawartych w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania, lecz niedających się określić w chwili dokonywania obliczeń, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania wylicza się w oparciu o założenie, że stopa oprocentowania kredytu i inne opłaty zostaną obliczone na poziomie ustalonym w momencie podpisania umowy.
5. Komisji przyznaje się uprawnienia, zgodnie z art. 26 i z zastrzeżeniem warunków zawartych w art. 27 i 28, do zmiany wzoru i założeń wykorzystywanych do obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania określonej w załączniku I.

Komisja w momencie przyjmowania takich aktów delegowanych zmienia w razie konieczności wzór i założenia określone w załączniku I, w szczególności jeśli założenia określone w niniejszym artykule i w załączniku I są niewystarczające do zapewnienia jednolitego sposobu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania lub przestają być dostosowane do sytuacji na rynku.

Artykuł 13

Informacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawca przekazywał konsumentowi, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, informacje o zmianie stopy oprocentowania kredytu, zanim zmiana ta wejdzie w życie. Informacje te obejmują kwotę spłat obowiązującą po wejściu w życie nowej stopy oprocentowania kredytu oraz, w przypadku gdy zmienia się liczba lub częstotliwość spłat, szczegółowe informacje na ten temat.
2. Strony mogą jednak postanowić w umowie o kredyt, że konsument otrzymuje informacje, o których mowa w ust. 1, okresowo, w przypadku gdy zmiana stopy oprocentowania kredytu jest bezpośrednio skorelowana ze zmianą stopy referencyjnej, a nowa stopa referencyjna jest podawana do wiadomości publicznej w odpowiedni sposób i informacje o nowej stopie referencyjnej są również dostępne w lokalach kredytodawcy.

Rozdział 5

Ocena zdolności kredytowej

Artykuł 14

Obowiązek przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by przed zawarciem umowy o kredyt kredytodawca przeprowadzał gruntowną ocenę zdolności kredytowej konsumenta na podstawie kryteriów obejmujących dochody, oszczędności, długi i inne zobowiązania finansowe konsumenta. Ocenę tę przeprowadza się na podstawie niezbędnych informacji uzyskanych przez kredytodawcę lub w stosownych przypadkach pośrednika kredytowego od konsumenta i z właściwych źródeł wewnętrznych i zewnętrznych; ponadto ocena ta musi spełniać wymogi dotyczące zasady konieczności i zasady proporcjonalności określone w art. 6 dyrektywy

95/46/WE. Państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawcy ustanowili odpowiednie procedury oceny zdolności kredytowej konsumenta. Procedury te są poddawane regularnym przeglądom oraz utrzymywana jest aktualna dokumentacja tych procedur.

2. Państwa członkowskie dopilnowują, by:

- a) w przypadku gdy ocena zdolności kredytowej konsumenta prowadzi do negatywnej prognozy możliwości spłaty przez niego kredytu w okresie obowiązywania umowy o kredyt, kredytodawca odmówił udzielenia kredytu;
- b) w przypadku odrzucenia wniosku o kredyt kredytodawca bezzwłocznie i bezpłatnie poinformował konsumenta o przyczynach odrzucenia wniosku;
- c) zgodnie z art. 10 dyrektywy 95/46/WE kredytodawca poinformował konsumenta z wyprzedzeniem, że przeprowadzona zostanie kwerenda w bazie danych;
- d) jeśli wniosek o kredyt zostaje odrzucony na podstawie danych uzyskanych z bazy danych lub na podstawie braku takich danych w bazie danych, kredytodawca niezwłocznie i bezpłatnie poinformował konsumenta o nazwie bazy danych, z której uzyskano dane, nazwisku administratora tej bazy danych oraz o przysługującym konsumentowi prawie do dostępu do swoich danych w tej bazie danych i, w stosownych przypadkach, prawie do sprostowania tych danych;
- e) bez uszczerbku dla ogólnego prawa dostępu do danych zawartego w art. 12 dyrektywy 95/46/WE, jeśli wniosek zostaje odrzucony na podstawie zautomatyzowanej decyzji lub decyzji opartej na metodach takich jak zautomatyzowana punktowa ocena kredytowa, kredytodawca bezzwłocznie i bezpłatnie poinformował konsumenta o tym fakcie oraz wyjaśnił konsumentowi założenia logiczne takiej zautomatyzowanej decyzji;
- f) konsument miał możliwość zwrócić się o ręczną weryfikację decyzji.

3. Państwa członkowskie dopilnowują, by w przypadku gdy strony już po zawarciu umowy o kredyt rozważają zwiększenie całkowitej kwoty kredytu udzielonego konsumentowi, posiadane przez kredytodawcę informacje finansowe dotyczące konsumenta były aktualne oraz by przeprowadzono ponowną ocenę zdolności kredytowej konsumenta przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty kredytu.

4. Oprócz oceny zdolności kredytowej konsumenta państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawcy i pośrednicy kredytowi otrzymywali niezbędne informacje dotyczące sytuacji osobistej i finansowej konsumenta, jego preferencji i celów, oraz by brali pod uwagę wystarczająco dużą liczbę różnych rodzajów umów o kredyt z własnej gamy produktów w celu określenia produktów, które nie są nieadekwatne dla konsumenta pod względem jego potrzeb oraz sytuacji finansowej i osobistej. Taka analiza musi być oparta na aktualnych w danym momencie informacjach oraz na rozsądnych założeniach dotyczących sytuacji konsumenta w całym okresie obowiązywania proponowanej umowy o kredyt.

5. Komisji przyznaje się uprawnienia, zgodnie z art. 26 i z zastrzeżeniem warunków zawartych w art. 27 i 28, do określenia i zmiany kryteriów, które należy uwzględnić przy ocenie zdolności kredytowej określonej w ust. 1 niniejszego artykułu, a także kryteriów, które należy uwzględnić w analizie, czy produkty kredytowe nie są nieadekwatne dla konsumenta, określonej w ust. 4 niniejszego artykułu.

Artykuł 15

Obowiązek ujawnienia informacji przez konsumenta

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by konsumenci udzielali kredytodawcom i w stosownych przypadkach pośrednikom kredytowym pełnych i prawidłowych informacji o swojej sytuacji finansowej i osobistej w związku z procedurą rozpatrywania wniosku o kredyt. W stosownych przypadkach informacje te powinny być potwierdzone dokumentami z niezależnych, możliwych do zweryfikowania źródeł.
2. Jeśli chodzi o informacje przekazywane przez konsumenta w celu umożliwienia kredytodawcy przeprowadzenia gruntownej oceny zdolności kredytowej konsumenta i podjęcia decyzji o udzieleniu lub odmowie udzielenia kredytu, państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawcy na etapie poprzedzającym zawarcie umowy wyraźnie określili informacje, w tym w razie konieczności dokumenty z niezależnych, możliwych do zweryfikowania źródeł, które konsument musi przekazać. Państwa członkowskie dopilnowują również, by kredytodawcy podawali dokładny termin, do którego konsumenci są zobowiązani przekazać takie informacje.

Państwa członkowskie dopilnowują, by w przypadkach gdy konsument odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny jego zdolności kredytowej, kredytodawca lub pośrednik kredytowy ostrzegwał konsumenta, że nie jest w stanie przeprowadzić oceny zdolności kredytowej i z tego względu może odmówić udzielenia kredytu. Ostrzeżenie to można przekazywać w ujednoliconym formacie.

3. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla stosowania dyrektywy 95/46/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 października 1995 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i swobodnego przepływu tych danych, w szczególności jej art. 6.

Rozdział 6

Dostęp do baz danych

Artykuł 16

Dostęp do baz danych

1. Każde państwo członkowskie zapewnia wszystkim kredytodawcom niedyskryminujący dostęp do baz danych wykorzystywanych w danym państwie członkowskim na potrzeby przeprowadzania oceny zdolności kredytowej konsumentów i na potrzeby monitorowania przestrzegania przez konsumentów zobowiązań kredytowych w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Takie

bazy danych obejmują bazy danych prowadzone przez prywatne biura informacji kredytowej lub agencje informacji kredytowej oraz publiczne rejestry kredytów.

2. Komisji przyznaje się uprawnienia, zgodnie z art. 26 i z zastrzeżeniem warunków zawartych w art. 27 i 28, do określenia jednolitych kryteriów rejestracji kredytów i warunków przetwarzania danych w odniesieniu do baz danych, o których mowa w ust. 1 niniejszego artykułu.

W szczególności takie akty delegowane określają wartości progowe stosowane przy rejestracji w takich bazach danych oraz uzgodnione definicje najważniejszych pojęć wykorzystywanych w takich bazach danych.

3. Informacje zawarte w bazach danych są przekazywane pod warunkiem, że przekazanie takich informacji nie jest zabronione na mocy innych przepisów unijnych ani nie jest sprzeczne z celami porządku publicznego lub bezpieczeństwa publicznego.
4. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla stosowania dyrektywy 95/46/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 października 1995 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i swobodnego przepływu tych danych.

Rozdział 7

Porady

Artykuł 17

Standardy udzielania porad

1. Do celów niniejszej dyrektywy „porady” stanowią usługę odrębną od usługi udzielenia kredytu. Taka usługa może być oferowana jako porady jedynie w przypadku, gdy wynagrodzenie osoby świadczącej tę usługę jest przejrzyste dla konsumenta.
2. Państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawca lub pośrednik kredytowy poinformował konsumenta, w związku z daną transakcją, czy są lub będą udzielane porady. Można to uczynić w formie dodatkowych informacji udzielanych przed zawarciem umowy. Jeśli konsumentowi udzielane są porady, oprócz wymogów zawartych w art. 5 i 6 państwa członkowskie dopilnowują, by kredytodawcy i pośrednicy kredytowi:
 - a) brali pod uwagę wystarczająco dużą liczbę oferowanych na rynku różnych rodzajów umów o kredyt, aby umożliwić rekomendację umów o kredyt najbardziej adekwatnych pod względem potrzeb konsumenta oraz jego sytuacji finansowej i osobistej;
 - b) uzyskiwali niezbędne informacje dotyczące sytuacji osobistej i finansowej konsumenta, jego preferencji i celów, aby umożliwić rekomendację adekwatnych umów o kredyt. Taka ocena musi być oparta na aktualnych w danym momencie informacjach oraz na rozsądnych założeniach dotyczących

sytuacji konsumenta w całym okresie obowiązywania proponowanej umowy o kredyt.

Rozdział 8

Przedterminowa spłata

Artykuł 18

Przedterminowa spłata

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by konsument miał ustawowe lub wynikające z umowy prawo do wywiązania się ze swoich zobowiązań umownych przed wygaśnięciem umowy. W takich przypadkach jest on uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy.
2. Państwa członkowskie mogą określić warunki wykonania prawa, o którym mowa w ust. 1. Warunki te mogą obejmować ograniczenia czasowe wykonania tego prawa, różne podejście w zależności od rodzaju stopy oprocentowania kredytu, lub ograniczenia co do okoliczności, w jakich prawo to może zostać wykonane. Państwa członkowskie mogą również ustalić, że kredytodawca powinien mieć prawo do otrzymania sprawiedliwej i obiektywnie uzasadnionej rekompensaty z tytułu potencjalnych strat bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu. W każdym przypadku gdy przedterminowa spłata przypada w okresie, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania, skorzystanie z tego prawa może być uzależnione od istnienia szczególnego interesu po stronie konsumenta

Jeśli państwo członkowskie określi takie warunki, nie mogą one nadmiernie utrudniać konsumentowi wykonanie prawa, o którym mowa w ust. 1, lub być dla niego nadmiernie uciążliwe.

Rozdział 9

Wymogi ostrożnościowe i nadzorcze

Artykuł 19

Udzielanie zezwoleń pośrednikom kredytowym i nadzór nad nimi

1. Pośrednicy kredytowi są objęci procedurą uzyskania odpowiedniego zezwolenia na prowadzenie działalności określonej w art. 3 lit. e) przez właściwe organy w swoim rodzimym państwie członkowskim, o których mowa w art. 4. Takie zezwolenie jest udzielane na podstawie wymogów ustanowionych w rodzimym państwie członkowskim pośrednika kredytowego i obejmuje spełnienie wymogów zawodowych określonych w art. 20.
2. Rodzime państwa członkowskie dopilnowują, by pośrednicy kredytowi, którym udzielono zezwolenia, w sposób ciągły spełniali warunki pierwotnego zezwolenia.

3. Rodzime państwa członkowskie dopilnowują, by zezwolenie udzielone pośrednikowi kredytowemu było wycofywane w przypadku gdy:
 - a) pośrednik kredytowy nie spełnia już wymogów, na podstawie których udzielono zezwolenia;
 - b) pośrednik kredytowy uzyskał zezwolenie wskutek przedłożenia fałszywych informacji lub w jakikolwiek inny niezgodny z prawem sposób.
4. Państwa członkowskie dopilnowują, by bieżąca działalność pośredników kredytowych, którym udzielono zezwolenia, podlegała nadzorowi prowadzonemu przez ich rodzime właściwe organy, o których mowa w art. 4.

Artykuł 20 *Rejestracja pośredników kredytowych*

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by ustanowiono i aktualizowano rejestr pośredników kredytowych, którym udzielono zezwolenia.
2. Państwa członkowskie dopilnowują, by wszyscy pośrednicy kredytowi, którym udzielono zezwolenia, prowadzący działalność jako osoby fizyczne lub prawne, byli zarejestrowani we właściwych organach w swoim rodzimym państwie członkowskim, o których mowa w art. 4.

Jeśli chodzi o osoby prawne, rejestr wymieniony w ust. 1 zawiera nazwiska osób należących do zarządu, które są odpowiedzialne za działalność w zakresie pośrednictwa. Państwa członkowskie mogą również określić wymóg rejestracji wszystkich osób fizycznych w przedsiębiorstwie prowadzącym działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego, które mają bezpośredni kontakt z klientem.

Rejestr wskazuje państwa członkowskie, w których pośrednik zamierza prowadzić działalność zgodnie z zasadą swobody przedsiębiorczości lub zasadą swobody świadczenia usług i poinformował o tym fakcie właściwy organ swojego rodzimego państwa członkowskiego.

3. Państwa członkowskie dopilnowują, by pośrednicy kredytowi, którym cofnięto zezwolenie, byli bezzwłocznie wykreśleni z rejestru.
4. Każde państwo członkowskie dopilnowuje, by utworzono centralny punkt informacyjny, umożliwiający szybki i łatwy publiczny dostęp do informacji zawartych w rejestrze krajowym, opracowywanych elektronicznie i na bieżąco aktualizowanych. Ten punkt informacyjny udostępnia również szczegółowe dane identyfikacyjne właściwych organów każdego państwa członkowskiego, określonych w art. 4.

Artykuł 21 *Wymogi zawodowe mające zastosowanie do pośredników kredytowych*

1. Oprócz wymogów określonych w art. 6, do wszystkich pośredników kredytowych w sposób ciągły mają zastosowanie następujące przepisy:

- a) pośrednicy kredytowi cieszą się dobrą reputacją. Warunkiem minimalnym jest brak adnotacji w rejestrach policyjnych lub innych odpowiednikach krajowych w związku z poważnymi przestępstwami przeciwko mieniu lub innymi przestępstwami związanymi z działalnością finansową i nie mogą na nich ciążyć uprzednie orzeczenia o upadłości, chyba że zostali oczyszczeni z zarzutów zgodnie z prawem krajowym;
 - b) pośrednicy kredytowi posiadają ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu obejmujące terytoria, na których oferują swoje usługi, lub inną porównywalną gwarancję odnoszącą się do odpowiedzialności wynikającej z zaniedbań zawodowych, chyba że takie ubezpieczenie lub porównywalna gwarancja są już zapewnione przez kredytodawcę lub inne przedsiębiorstwo, w imieniu którego działa pośrednik kredytowy lub na rzecz którego jest upoważniony do działania, lub przedsiębiorstwo to przejęło pełną odpowiedzialność za działania pośrednika.
2. Państwa członkowskie dopilnowują, by opublikowano ustanowione kryteria dotyczące spełniania wymogów zawodowych przez personel pośredników kredytowych lub kredytodawców.
 3. Komisji przyznaje się uprawnienia do przyjęcia i, w razie konieczności, zmiany regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w ust. 1 lit. b).

Regulacyjne standardy techniczne, o których mowa w akapicie 1, są przyjmowane zgodnie z art. 10–14 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010.

Europejski Urząd Nadzoru Bankowego opracowuje projekt regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w ust. 1 lit. b), w celu przekazania go Komisji [*w terminie 6 miesięcy od przyjęcia niniejszego wniosku*]. Europejski Urząd Nadzoru Bankowego przeprowadzi przegląd, a w razie konieczności opracuje projekt regulacyjnych standardów technicznych w celu zmiany minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w ust. 1 lit. b), w celu przekazania go Komisji, po raz pierwszy [*po upływie 4 lat od wejścia w życie niniejszej dyrektywy*], a następnie co dwa lata.

Artykuł 22

Swoboda przedsiębiorczości dla pośredników kredytowych i swoboda świadczenia usług pośrednictwa kredytowego w innych państwach członkowskich

1. Zezwolenie udzielone pośrednikowi kredytowemu przez jego rodzime państwo członkowskie jest ważne na całym terytorium Unii i nie wymaga uzyskania dalszych zezwoleń od właściwych organów przyjmujących państw członkowskich.
2. Pośrednik kredytowy, który po raz pierwszy zamierza prowadzić działalność w jednym lub większej liczbie państw członkowskich w ramach swobody świadczenia

usług lub swobody przedsiębiorczości, informuje o tym właściwe organy rodzimego państwa członkowskiego.

W terminie jednego miesiąca od poinformowania przez pośrednika kredytowego te właściwe organy powiadamiają właściwe organy odpowiednich przyjmujących państw członkowskich o zamiarze pośrednika kredytowego i jednocześnie informują danego pośrednika kredytowego o dokonaniu takiego powiadomienia.

Pośrednik kredytowy może rozpocząć działalność po upływie jednego miesiąca od daty poinformowania go przez właściwe organy rodzimego państwa członkowskiego o powiadomieniu, o którym mowa w akapicie drugim.

3. W przypadkach gdy zezwolenie udzielone pośrednikowi kredytowemu zostanie wycofane przez rodzime państwo członkowskie, państwo to powiadamia niezwłocznie, a najpóźniej w terminie jednego miesiąca, przyjmujące państwa członkowskie o wycofaniu zezwolenia, wszelkimi odpowiednimi środkami.

Właściwe organy poszczególnych państw członkowskich współpracują ze sobą w każdym przypadku, gdy jest to niezbędne do celów wykonywania ich obowiązków określonych w niniejszej dyrektywie, korzystając z uprawnień wymienionych w niniejszej dyrektywie lub prawie krajowym. Właściwe organy udzielają pomocy właściwym organom innych państw członkowskich. W szczególności wymieniają one informacje i współpracują w zakresie prowadzonych działań dochodzeniowych lub nadzorczych.

Właściwe organy mogą przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego w przypadku, gdy wniosek o podjęcie współpracy, w szczególności dotyczący wymiany informacji, został odrzucony lub nie podjęto żadnych działań w rozsądnym terminie, i zwrócić się o jego pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takich przypadkach Europejski Urząd Nadzoru Bankowego może podjąć działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.

4. Jeśli przyjmujące państwo członkowskie ma wyraźne i łatwe do wykazania podstawy do stwierdzenia, że pośrednik kredytowy działający na terytorium tego państwa zgodnie z zasadą swobody świadczenia usług lub poprzez swój oddział na terytorium tego państwa narusza swoje obowiązki określone w niniejszej dyrektywie, państwo to przekazuje te ustalenia właściwemu organowi rodzimego państwa członkowskiego, które podejmuje stosowne środki. W przypadkach gdy mimo podjęcia środków przez właściwy organ rodzimego państwa członkowskiego pośrednik kredytowy nadal działa w sposób wyraźnie szkodliwy dla interesów konsumentów przyjmującego państwa członkowskiego lub prawidłowego funkcjonowania rynków:
 - a) właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego, po poinformowaniu właściwego organu rodzimego państwa członkowskiego, podejmuje wszystkie stosowne środki niezbędne w celu ochrony konsumentów i sprawnego funkcjonowania rynków, w tym poprzez uniemożliwienie pośrednikom kredytowym naruszającym przepisy zawierania wszelkich dalszych transakcji na ich terytorium. O takich środkach niezwłocznie informuje się Komisję;

- b) ponadto właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego może skierować sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego i zwrócić się o pomoc tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) 1093/2010. W takim przypadku Europejski Urząd Nadzoru Bankowego może podjąć działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.

Artykuł 23

Udzielanie zezwoleń instytucjom niekredytowym, ich rejestracja i nadzór nad nimi

Państwa członkowskie dopilnowują, by instytucje niekredytowe, o których mowa w art. 3 lit. i), podlegały odpowiednim procedurom udzielenia zezwolenia, rejestracji i nadzoru ze strony właściwego organu określonego w art. 4.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

Artykuł 24

Sankcje

1. Bez uszczerbku dla procedur cofnięcia zezwolenia lub prawa państw członkowskich do nakładania sankcji karnych, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie ze swoim prawem krajowym, możliwość podjęcia właściwych środków administracyjnych lub nałożenia sankcji administracyjnych względem osób odpowiedzialnych za niestosowanie się do przepisów przyjętych w celu wdrożenia niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie dopilnowują, aby środki te były skuteczne, proporcjonalne i odstraszające.

Państwa członkowskie określają sankcje w szczególnych przypadkach, gdy konsumenci świadomie udzielają niepełnych lub nieprawidłowych informacji w celu uzyskania pozytywnej oceny zdolności kredytowej i gdy udzielenie pełnych i prawidłowych informacji skutkowałoby negatywną oceną zdolności kredytowej, a następnie nie są w stanie spełnić warunków umowy, a także podejmują wszelkie środki niezbędne dla zapewnienia stosowania tych sankcji.

2. Państwa członkowskie dopilnowują, by właściwe organy podawały do publicznej wiadomości każdy środek lub sankcję, jakie zostaną nałożone za naruszenie przepisów przyjętych w celu wdrożenia niniejszej dyrektywy, chyba że ujawnienie takich informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla rynków finansowych lub wyrządzało nieproporcjonalną szkodę zaangażowanym stronom.

Artykuł 25

Mechanizmy rozstrzygania sporów

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by ustanowiono odpowiednie i skuteczne procedury wnoszenia zażaleń i odwołań w celu pozasądowego rozstrzygania sporów dotyczących praw i obowiązków określonych w niniejszej dyrektywie w stosunkach między kredytodawcami a konsumentami oraz między pośrednikami kredytowymi a konsumentami, wykorzystując w stosownych przypadkach istniejące organy.

Państwa członkowskie dopilnowują ponadto, by wszyscy kredytodawcy i pośrednicy kredytowi należeli do jednego lub większej liczby takich organów przeprowadzających wspomniane procedury wnoszenia zażaleń i odwołań.

2. Państwa członkowskie dopilnowują, by organy te aktywnie współpracowały w zakresie rozstrzygania sporów transgranicznych.

Artykuł 26

Wykonywanie przekazanych uprawnień

1. Uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych, o których mowa w art. 6 ust. 4, art. 8 ust. 4, art. 9 ust. 3, art. 10 ust. 3, art. 14 ust. 5 i art. 16 ust. 2 powierza się Komisji na czas nieokreślony od wejścia w życie niniejszej dyrektywy.
2. Niezwłocznie po przyjęciu aktu delegowanego Komisja powiadamia o tym równocześnie Parlament Europejski i Radę.
3. Uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych powierzone Komisji podlegają warunkom określonym w art. 27 i 28.

Artykuł 27

Odwołanie przekazanych uprawnień

1. Przekazanie uprawnień, o którym mowa w art. 6 ust. 4, art. 8 ust. 4, art. 9 ust. 3, art. 10 ust. 3, art. 14 ust. 5 i art. 16 ust. 2, może zostać odwołane w dowolnym momencie przez Parlament Europejski lub Radę.
2. Instytucja, która rozpoczęła wewnętrzną procedurę w celu podjęcia decyzji, czy zamierza ona odwołać przekazanie uprawnień, informuje drugiego prawodawcę i Komisję, najpóźniej miesiąc przed podjęciem ostatecznej decyzji, wskazując przekazane uprawnienia, które mogłyby zostać odwołane, oraz uzasadnienie tego odwołania.
3. Decyzja o odwołaniu kończy przekazanie uprawnień określonych w tej decyzji. Staje się ona skuteczna natychmiast lub od późniejszej daty, która jest w niej określona. Nie wpływa ona na ważność aktów delegowanych już obowiązujących. Jest ona publikowana w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

Artykuł 28

Sprzeciw wobec aktów delegowanych

1. Parlament Europejski i Rada mogą wyrazić sprzeciw wobec aktu delegowanego w terminie dwóch miesięcy, licząc od daty zawiadomienia. Z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady termin ten jest przedłużany o miesiąc.
2. Jeśli przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, ani Parlament Europejski, ani Rada nie wyrażą sprzeciwu wobec aktu delegowanego, jest on publikowany w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej oraz wchodzi w życie z dniem podanym w tym akcie. Akt delegowany może zostać opublikowany w Dzienniku Urzędowym

Unii Europejskiej oraz wejść w życie przed upływem tego terminu, jeżeli zarówno Parlament Europejski, jak i Rada poinformowały Komisję, że nie zamierzają wyrażać sprzeciwu.

3. Jeśli Parlament Europejski lub Rada wyrażą sprzeciw wobec aktu delegowanego w terminie, o którym mowa w ust. 1, nie wchodzi on w życie. Instytucja, która wyraża sprzeciw wobec aktu delegowanego, podaje uzasadnienie.

Artykuł 29

Bezwzględnie wiążący charakter niniejszej dyrektywy

1. Państwa członkowskie dopilnowują, by konsumenci nie mogli zrzekać się praw przyznanych im na mocy przepisów prawa krajowego wprowadzających w życie niniejszą dyrektywę lub odnoszących się do niej.
2. Państwa członkowskie dopilnowują ponadto, by przepisy, które przyjmują w celu wdrożenia niniejszej dyrektywy, nie mogły być obchodzone poprzez sposób formułowania umów, w szczególności poprzez włączenie umów o kredyt objętych zakresem stosowania niniejszej dyrektywy do umów o kredyt, które z uwagi na swój charakter lub cel mogłyby stwarzać możliwości uniknięcia stosowania jej przepisów.
3. Państwa członkowskie podejmują środki konieczne do zagwarantowania, by konsumenci nie zostali pozbawieni ochrony przyznanej na mocy niniejszej dyrektywy z uwagi na wybór prawa państwa trzeciego jako prawa właściwego dla umowy o kredyt.

Artykuł 30

Transpozycja

1. Państwa członkowskie przyjmują i publikują, najpóźniej do dnia [2 lata po wejściu w życie] r., przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie niezwłocznie przekazują Komisji tekst tych przepisów oraz tabelę korelacji pomiędzy tymi przepisami a niniejszą dyrektywą.

Państwa członkowskie stosują te przepisy od dnia [2 lata po wejściu w życie] r.

Przepisy przyjęte przez państwa członkowskie zawierają odniesienie do niniejszej dyrektywy lub odniesienie takie towarzyszy ich urzędowej publikacji. Metody dokonywania takiego odniesienia określone są przez państwa członkowskie.

2. Państwa członkowskie przekazują Komisji tekst podstawowych przepisów prawa krajowego, przyjętych w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą.

Artykuł 31
Klauzula przeglądu

Komisja przeprowadza przegląd pięć lat po wejściu w życie niniejszej dyrektywy. Przegląd dotyczy skuteczności i stosowności przepisów w odniesieniu do konsumentów i rynku wewnętrznego.

Przegląd obejmuje:

- a) ocenę zadowolenia konsumentów z arkusza ESIS;
- b) inne informacje na etapie przed zawarciem umowy;
- c) analizę działalności transgranicznej pośredników kredytowych i kredytodawców;
- d) analizę ewolucji rynku instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi;
- e) ocenę potrzeby wprowadzenia dalszych środków, w tym „paszportu” dla instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi;
- f) zbadanie konieczności wprowadzenia praw i obowiązków dotyczących etapu następującego po zawarciu umowy o kredyt;
- g) ocenę potrzeby rozszerzenia zakresu dyrektywy na małe przedsiębiorstwa.

Artykuł 32

Niniejsza dyrektywa wchodzi w życie dwudziestego dnia po jej opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

Artykuł 33

Niniejsza dyrektywa skierowana jest do państw członkowskich zgodnie z Traktatami.

Sporządzono w Brukseli dnia [...] r.

W imieniu Parlamentu Europejskiego
Przewodniczący

W imieniu Rady
Przewodniczący

Załącznik I
Obliczanie rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania

I. Podstawowe równanie wyrażające równowagę wypłat z jednej strony oraz spłat i opłat z drugiej strony.

Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania (APRC) ustala się za pomocą podstawowego równania, którego strony wyrażają, w stosunku rocznym, odpowiednio całkowitą wartość bieżącą wypłat oraz całkowitą wartość bieżącą spłat i opłat, tj.:

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

w którym:

- X oznacza APRC;
- m oznacza numer kolejny ostatniej wypłaty;
- k oznacza numer kolejny wypłaty, zatem $1 \leq k \leq m$;
- C_k oznacza kwotę wypłaty k,
- t_k oznacza okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, pomiędzy dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem $t_1 = 0$;
- m' oznacza numer kolejny ostatniej spłaty lub wnoszonych opłat;
- l oznacza numer kolejny spłaty lub wnoszonych opłat;
- D_l oznacza kwotę spłaty lub wnoszonych opłat;
- s_l oznacza okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, pomiędzy dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

Uwagi:

- a) kwoty płacone przez obie strony w różnych momentach niekoniecznie muszą być równe i nie muszą być płacone w równych odstępach czasu;
- b) datą początkową jest data dokonania pierwszej wypłaty;
- c) odstępy czasowe między datami wykorzystywanymi do obliczeń wyraża się w latach lub w ułamkach lat. Przyjmuje się, że rok liczy 365 dni (lub w przypadku lat przestępnych – 366 dni), 52 tygodnie lub 12 równych miesięcy. Przyjmuje się, że równy miesiąc ma 30,41666 dni (tj. 365/12) bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym czy nie;
- d) wynik obliczeń podaje się z dokładnością do co najmniej jednego miejsca po przecinku. Jeżeli cyfra występująca na kolejnym miejscu po przecinku jest większa lub równa 5, cyfrę poprzedzającą zwiększa się o jeden;
- e) równanie to może być zapisane w postaci jednej sumy z wykorzystaniem koncepcji przepływów (A_k), które mogą być dodatnie lub ujemne, innymi słowy zapłacone lub

otrzymane w okresach 1 do k, wyrażonych w latach, tj.:

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

S jest bieżącym saldem przepływów. Jeżeli celem jest zachowanie równoważności przepływów, wartość ta będzie równa zero.

II. Dodatkowe założenia na potrzeby obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:

- a) jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi swobodę dokonywania wypłat, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona od razu i w całości;
- b) jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat z zastosowaniem różnych opłat lub różnych stóp oprocentowania kredytu, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu jest wypłacana z zastosowaniem najwyższej możliwej opłaty i stopy oprocentowania mających zastosowanie do najbardziej rozpowszechnionych mechanizmów dokonywania wypłat w danym rodzaju umowy o kredyt;
- c) jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi zasadniczo swobodę dokonywania wypłat, ale w zależności od sposobu dokonywania tych wypłat wprowadza ograniczenia w odniesieniu do kwoty i czasu, przyjmuje się, że kwota kredytu została wypłacona w najwcześniejszym przewidzianym w umowie terminie i zgodnie z tymi ograniczeniami wypłat;
- d) jeżeli nie został ustalony harmonogram spłat, przyjmuje się, że:
 - (i) kredyt jest udzielany na okres dwudziestu lat; oraz
 - (ii) kredyt będzie spłacany w 240 równych ratach w odstępach miesięcznych;
- e) jeżeli został ustalony harmonogram spłat, ale kwota takich spłat jest elastyczna, przyjmuje się, że kwota każdej spłaty jest najniższą kwotą przewidzianą w umowie;
- f) jeżeli nie zostało to określone inaczej, w przypadku gdy umowa o kredyt przewiduje więcej niż jeden termin spłaty, należy przyjąć najwcześniejsze przewidziane w umowie terminy udostępnienia kredytu i dokonywania spłat;
- g) jeżeli maksymalny pułap kredytu nie został ustalony, przyjmuje się, że wynosi on 180 000 EUR;
- h) w przypadku kredytu pomostowego przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania kredytu wynosi 3 miesiące;
- i) jeżeli przez ograniczony okres lub w odniesieniu do ograniczonej kwoty oferuje się różne stopy oprocentowania i różną wielkość opłat, za stopę oprocentowania i opłaty w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt przyjmuje się stopę najwyższą i najwyższe opłaty;

- j) w przypadku umów o kredyt, w których ustalono stałą stopę oprocentowania kredytu w odniesieniu do początkowego okresu, na koniec którego ustala się nową stopę oprocentowania, zmienianą następnie okresowo zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się w oparciu o założenie, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, stopa oprocentowania jest taka sama jak w chwili obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania i opiera się na obowiązującej w tym czasie wartości uzgodnionego wskaźnika.

Załącznik II
Europejski znormalizowany arkusz informacyjny (ESIS)

CZEŚĆ A

Tekst niniejszego wzoru należy umieścić w takim samym brzmieniu w arkuszu ESIS. Objasnienia w nawiasach kwadratowych należy zastąpić odpowiednimi informacjami. Wskazówki dotyczące wypełniania arkusza ESIS znajdują się w części B.

Tam gdzie widnieje oznaczenie „w stosownych przypadkach”, kredytodawca musi wypełnić odpowiednie pole, jeśli odnośna informacja dotyczy danej umowy o kredyt. Jeśli informacja nie dotyczy danej umowy o kredyt, kredytodawca musi usunąć odnośną informację lub całą pozycję. W takim przypadku należy odpowiednio zmienić numerację pozycji arkusza ESIS.

Poniższe informacje muszą być udzielane w jednym dokumencie. Czcionka musi być wyraźnie czytelna. Aby wyróżnić poszczególne pozycje zawierające informacje należy zastosować pogrubienie, przyciemnione tło lub większą czcionkę.

Wzór arkusza ESIS

<i>(Wprowadzenie)</i>
Ten dokument został przygotowany [aktualna data] w odpowiedzi na Państwa prośbę o udzielenie informacji. Nie stanowi on dla nas zobowiązania do udzielenia Państwu kredytu. Ten dokument został przygotowany w oparciu o dostarczone dotychczas przez Państwa informacje, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji na rynku finansowym. Informacje te pozostają ważne do dnia [data ważności]. Po tym terminie mogą one ulec zmianie w związku ze zmianą sytuacji na rynku finansowym.
1. Kredytodawca
[Nazwa] [Adres] [Numer telefonu] [Adres e-mail] [Strona internetowa] [Organ nadzoru: [Nazwa i strona internetowa organu nadzoru]] Osoba wyznaczona do kontaktów: [Pełne dane kontaktowe osoby wyznaczonej do kontaktów]
2. Główne cechy kredytu
Kwota i waluta udzielanego kredytu: [kwota][waluta] <i>(W stosownych przypadkach)</i> „Ten kredyt nie jest denominowany w [waluta krajowa]” Okres kredytowania: [okres] [Rodzaj kredytu] [Rodzaj obowiązującej stopy oprocentowania] Całkowita kwota do spłaty: [Maksymalna dostępna kwota kredytu w stosunku do wartości nieruchomości]: <i>(W stosownych przypadkach)</i> [Zabezpieczenie]
3. Stopa oprocentowania

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (APRC) to całkowity koszt kredytu wyrażony jako wysokość stopy oprocentowania w ujęciu rocznym. APRC ma Państwu ułatwić porównanie różnych ofert. Stopa APRC w przypadku Państwa kredytu wynosi [wartość APRC]. Na APRC składa się:

Stopa oprocentowania [wartość procentowa]

[Inne składniki stopy APRC]

4. Częstotliwość i liczba spłat

Częstotliwość spłaty: [częstotliwość]

Liczba spłat: [liczba]

5. Wysokość każdej raty

[kwota][waluta]

(*W stosownych przypadkach*) Kursem wymiany stosowanym do przeliczania Państwa spłat w [waluta kredytu] na [waluta krajowa] będzie kurs publikowany przez [nazwa instytucji publikującej kurs wymiany] w dniu [data].

6. Poglądowa tabela spłat

Ta tabela pokazuje kwotę rat spłacanych co [częstotliwość].

Raty (kolumna nr [odpowiedni numer]) stanowią sumę należnych odsetek (kolumna nr [odpowiedni numer]) i spłaconego kapitału (kolumna nr [odpowiedni numer]) i, *w stosownych przypadkach*, innych kosztów (kolumna nr [odpowiedni numer]). (*W stosownych przypadkach*) Koszty w kolumnie określającej inne koszty dotyczą [wymienić koszty]. Kapitał pozostały do spłaty (kolumna nr [odpowiedni numer]) to kwota kredytu, jaka pozostaje do spłacenia po odliczeniu każdej raty.

[Kwota i waluta kredytu]

[Okres kredytowania]

[Stopa oprocentowania]

[Tabela]

(*W stosownych przypadkach*) [Ostrzeżenie o zmiennej wysokości rat]

7. Dodatkowe obowiązki i koszty

Kredytobiorca musi spełnić następujące obowiązki, aby skorzystać z warunków udzielenia kredytu opisanych w tym dokumencie.

[Obowiązki]

(*W stosownych przypadkach*) Proszę zwrócić uwagę na fakt, że opisane w tym dokumencie warunki udzielenia kredytu (w tym stopa oprocentowania) mogą ulec zmianie, jeśli nie są spełnione wymienione obowiązki.

Oprócz kosztów uwzględnionych w ratach spłacanych co [częstotliwość], ten kredyt wiąże się z następującymi kosztami:

koszty ponoszone jednorazowo

koszty ponoszone okresowo

Proszę upewnić się, że wiedzą Państwo o wszystkich opłatach i kosztach (np. kosztach notarialnych) związanych z tym kredytem.

8. Przedterminowa spłata

<p>(W stosownych przypadkach) Nie mają Państwo możliwości przedterminowej spłaty tego kredytu.</p> <p>(W stosownych przypadkach) Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu w części lub w całości.</p> <p>(W stosownych przypadkach) [Warunki]</p> <p>[Procedura]</p> <p>(W stosownych przypadkach) Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy:</p> <p>(W stosownych przypadkach) Jeśli zdecydują się Państwo na przedterminową spłatę kredytu, proszę skontaktować się z nami w celu określenia dokładnej wysokości opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy w danym momencie.</p>
<p>(W stosownych przypadkach) 9. Prawo do odstąpienia od umowy</p>
<p>W okresie [długość okresu odstąpienia od umowy] po podpisaniu umowy o kredyt kredytobiorca może skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy.</p>
<p>10. Wewnętrzne procedury składania zażaleń</p>
<p>[Nazwa odpowiedniego departamentu]</p> <p>[Adres]</p> <p>[Numer telefonu]</p> <p>[Adres e-mail]</p> <p>Osoba wyznaczona do kontaktów: [dane kontaktowe]</p>
<p>11. Zewnętrzna instytucja ds. zażaleń</p>
<p>Jeśli spór nie zostanie rozstrzygnięty wewnętrznie, kredytobiorca ma możliwość złożenia zażalenia do:</p> <p>[Nazwa instytucji ds. zażaleń]</p> <p>[Adres]</p> <p>[Numer telefonu]</p> <p>[Adres e-mail]</p>
<p>12. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt: konsekwencje dla kredytobiorcy</p>
<p>[Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków]</p> <p>[Konsekwencje finansowe lub prawne]</p> <p>Jeśli miałoby Państwo trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu co [częstotliwość], prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.</p>
<p>(W stosownych przypadkach) 13. Dodatkowe informacje w przypadku sprzedaży na odległość</p>
<p>(W stosownych przypadkach) Prawem przyjmowanym przez kredytodawcę jako podstawa nawiązania z Państwem stosunków przed zawarciem umowy o kredyt jest [właściwe prawo].</p> <p>Informacje i warunki umowne będą podawane w języku [język]. Za Państwa zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt zamierzamy się z Państwem porozumiewać w języku [język/języki].</p>
<p>14. Ryzyko i ostrzeżenia</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zwracamy Państwa uwagę na ryzyko związane z zaciągnięciem kredytu hipotecznego. • (W stosownych przypadkach) Stopa oprocentowania tego kredytu nie jest stała przez cały okres kredytowania. • (W stosownych przypadkach) Ten kredyt nie jest denominowany w [waluta krajowa]. Proszę zwrócić uwagę na fakt, że kwota w [waluta krajowa], którą będą Państwo musieli spłacać w ramach każdej raty, będzie ulegać zmianie wraz ze zmianami kursu wymiany [waluta kredytu/waluta krajowa].

- (W stosownych przypadkach) W przypadku tego kredytu spłacane na bieżąco raty obejmują wyłącznie odsetki. Oznacza to, że w okresie obowiązywania umowy o kredyt będą Państwo musieli zgromadzić wystarczająco dużo kapitału, aby spłacić kwotę kredytu w terminie jego wymagalności.
- (W stosownych przypadkach) Będą Państwo również musieli zapłacić inne opłaty i koszty, np. opłaty notarialne.
- Państwa dochody mogą się zmienić. Prosimy upewnić się, że w sytuacji gdy Państwa dochody zmniejszą się, będą Państwo nadal w stanie spłacać raty kredytu co [częstotliwość].
- (W stosownych przypadkach) Państwa nieruchomość może zostać przejęta, jeśli nie będą Państwo terminowo spłacać rat kredytu.

CZĘŚĆ B

Wskazówki dotyczące wypełniania arkusza ESIS

Przy wypełnianiu arkusza ESIS należy postępować zgodnie z następującymi wskazówkami:

Pozycja „Wprowadzenie”

- (1) Należy odpowiednio wyróżnić datę ważności.

Pozycja „1. Kredytodawca”

- (1) Nazwa, numer telefonu, adres i strona internetowa kredytodawcy odnoszą się do siedziby głównej kredytodawcy. Należy wskazać właściwy organ do spraw nadzoru nad działalnością kredytową.
- (2) Informacje o osobie wyznaczonej do kontaktów są nieobowiązkowe.
- (3) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, jeśli transakcja jest oferowana na odległość, kredytodawca podaje, w stosownych przypadkach, nazwę i adres swojego przedstawiciela w państwie członkowskim będącym miejscem zamieszkania kredytobiorcy. Nie jest obowiązkowe podanie numeru telefonu, adresu e-mail i strony internetowej przedstawiciela kredytodawcy.
- (4) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, jeśli transakcja jest oferowana na odległość, kredytodawca podaje nazwę rejestru handlowego, do którego jest wpisany, oraz swój numer w tym rejestrze lub równoważne oznaczenie identyfikacyjne w tym rejestrze.

Pozycja „2. Główne cechy kredytu”

- (1) Okres kredytowania należy podać w latach lub miesiącach, zależnie od tego, który sposób jest najbardziej odpowiedni. Jeśli okres kredytowania może ulegać zmianie w okresie obowiązywania umowy, kredytodawca musi wyjaśnić, kiedy i na jakich warunkach może to nastąpić.

Opis rodzaju kredytu musi wyraźnie wskazywać, jak muszą być spłacane kapitał i odsetki w całym okresie kredytowania (tj. w ratach stałych, rosnących lub malejących).

- (2) Pozycja ta wyjaśnia również, czy stopa oprocentowania jest stała czy zmienna oraz w stosownych przypadkach informuje, w jakim okresie (jakich okresach) będzie ona stała, jaka jest częstotliwość przyszłych zmian i czy określone są granice zmian stopy oprocentowania, np. w postaci górnych lub dolnych pułapów. Należy wyjaśnić wzór wykorzystywany do dokonywania zmian stopy oprocentowania. Kredytodawca musi również wskazać, gdzie można znaleźć dalsze informacje na temat zastosowanych we wzorze indeksów lub wskaźników. Jeśli waluta kredytu nie jest walutą krajową, kredytodawca musi umieścić informacje o wzorach stosowanych do obliczania spreadów walutowych oraz częstotliwości ich zmian.
- (3) „Całkowita kwota do spłaty” obliczana jest jako suma kwoty kredytu i całkowitego kosztu kredytu.

- (4) „Maksymalna dostępna kwota kredytu w stosunku do wartości nieruchomości” oznacza wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości. Przy tym wskaźniku należy podać w wartościach bezwzględnych przykładową maksymalną kwotę, jaka może zostać pożyczona przy danej wartości nieruchomości.
- (5) Jeśli kredyt będzie zabezpieczony hipoteką na nieruchomości lub inną powszechnie stosowaną gwarancją, kredytodawca musi zwrócić uwagę kredytobiorcy na ten fakt.

Pozycja „3. Stopa oprocentowania”

- (1) Oprócz stopy oprocentowania należy wymienić wszystkie inne koszty zawarte w stopie APRC (podając ich nazwy i równowartość w procentach). Jeśli nie jest możliwe lub nie ma sensu podanie stawki procentowej dla każdego z tych kosztów, kredytodawca podaje łączną stawkę procentową.

Pozycja „4. Częstotliwość i liczba spłat”

- (1) Jeśli spłaty mają być dokonywane regularnie, należy podać ich częstotliwość (np. co miesiąc). Jeśli częstotliwość spłat będzie nieregularna, należy to wyraźnie objaśnić kredytobiorcy. Podana liczba spłat musi obejmować cały okres kredytowania.

Pozycja „5. Wysokość każdej raty”

- (1) Należy wyraźnie wskazać walutę kredytu.
- (2) Jeśli w okresie kredytowania wysokość rat może ulegać zmianie, kredytodawca musi określić, przez jaki okres będzie obowiązywać początkowa wysokość raty, oraz kiedy i jak często będzie ona następnie zmieniana.
- (3) Jeśli waluta kredytu nie jest walutą krajową kredytobiorcy, kredytodawca musi podać liczbowe przykłady wyraźnie pokazujące, jak zmiany odnośnego kursu walutowego mogą wpływać na wysokość rat. Podane poglądowe zmiany kursu walutowego muszą być realistyczne, symetryczne i obejmować co najmniej taką samą liczbę przypadków niekorzystnych, co przypadków korzystnych.
- (4) Jeśli waluta wykorzystywana do spłaty rat jest inna niż waluta kredytu, należy wyraźnie wskazać, jaki kurs wymiany będzie stosowany. Takie informacje muszą obejmować nazwę instytucji publikującej kurs wymiany oraz moment obliczania obowiązującego kursu wymiany.

Pozycja „6. Poglądowa tabela spłat”

- (1) Jeśli w okresie kredytowania oprocentowanie może ulegać zmianie, kredytodawca musi wskazać, odnosząc się do stopy oprocentowania, okres, w jakim obowiązywać będzie początkowa stopa oprocentowania.
- (2) Tabela umieszczona w tej pozycji powinna zawierać następujące kolumny: „moment spłaty”, „wysokość raty”, „należne odsetki przypadające na ratę”, „inne koszty zawarte w racie” (w stosownych przypadkach), „spłacony kapitał przypadający na ratę” i „kapitał pozostały do spłaty po zapłacie raty”.

- (3) W odniesieniu do pierwszego roku spłaty należy podać informacje dotyczące każdej raty oraz sumy częściowe w każdej kolumnie na koniec tego pierwszego roku. W odniesieniu do kolejnych lat informacje mogą być podawane w ujęciu rocznym. Na końcu tabeli należy umieścić wiersz przedstawiający sumę całkowitą dla poszczególnych kolumn. Całkowita kwota płacona przez kredytobiorcę (tj. suma całkowita w kolumnie „wysokość raty”) musi być wyraźnie wyróżniona i opatrzona taką nazwą.
- (4) Jeśli stopa oprocentowania podlega zmianom i nieznana jest wysokość raty po każdej zmianie, kredytodawca może podać w tabeli spłat tę samą wysokość raty dla całego okresu kredytowania. W takim przypadku kredytodawca musi zwrócić uwagę kredytobiorcy na ten fakt poprzez graficzne odróżnienie kwot znanych od kwot hipotetycznych (np. poprzez zastosowanie odmiennej czcionki, obramowań lub przyciemnionego tła). Ponadto wyraźnie czytelny tekst musi wyjaśniać, w jakich okresach podane w tabeli kwoty mogą ulegać zmianie i dlaczego. Kredytodawca musi również umieścić: 1) w stosownych przypadkach odnośne górne i dolne pułapy; 2) przykład tego, jak zmieniłaby się wysokość raty w przypadku wzrostu lub spadku stopy oprocentowania o 1 % lub o wyższą liczbę punktów procentowych, jeśli jest to bardziej realistyczne pod względem typowych zmian stopy oprocentowania oraz 3) jeśli ustalony jest górny pułap, wysokość raty w najbardziej niekorzystnym przypadku.

Pozycja „7. Dodatkowe obowiązki i koszty”

- (1) Kredytodawca odnosi się w tej pozycji do obowiązków takich jak konieczność ubezpieczenia nieruchomości, nabycia ubezpieczenia na życie lub zakupu innych produktów lub usług. Dla każdego z tych obowiązków kredytodawca musi określić, wobec kogo i do kiedy dany obowiązek musi zostać wypełniony.
- (2) Kredytodawca musi również wymienić poszczególne koszty według kategorii, podając ich kwotę, komu muszą zostać zapłacone i kiedy. Jeśli odnośna kwota nie jest znana, kredytodawca musi podać jej możliwy zakres lub sposób, w jaki kwota ta będzie obliczana.

Pozycja „8. Przedterminowa spłata”

- (1) Jeśli istnieje możliwość przedterminowej spłaty kredytu, kredytodawca musi wskazać, na jakich warunkach, o ile takie określono, kredytobiorca może spłacić kredyt przedterminowo. Kredytodawca musi również wskazać, jakie działania musi podjąć kredytobiorca w celu zwrócenia się o przedterminową spłatę.
- (2) Jeśli w przypadku przedterminowej spłaty naliczana jest opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy, kredytodawca musi zwrócić uwagę kredytobiorcy na ten fakt oraz podać wysokość tej opłaty. Jeśli wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy zależy od różnych czynników, takich jak spłacona już kwota kredytu lub stopa oprocentowania obowiązująca w momencie przedterminowej spłaty, kredytodawca musi wskazać, w jaki sposób będzie obliczana opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Kredytodawca musi następnie podać co najmniej dwa poglądowe przykłady w celu zilustrowania kredytobiorcy wysokości opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy w różnych możliwych przypadkach.

Pozycja „9. Prawo do odstąpienia od umowy”

- (1) Jeśli istnieje prawo do odstąpienia od umowy, kredytodawca musi określić warunki, na jakich można skorzystać z tego prawa, obowiązującą kredytobiorcę procedurę w celu skorzystania z tego prawa, m.in. adres, na jaki należy wysłać powiadomienie o odstąpieniu od umowy, oraz odnośne opłaty (w stosownych przypadkach).
- (2) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, jeśli transakcja oferowana jest na odległość, konsumenta informuje się o istnieniu prawa do odstąpienia od umowy lub o braku takiego prawa.
- (3) Zgodnie z art. 5 dyrektywy 85/577/EWG, jeśli transakcja jest oferowana poza lokalem przedsiębiorstwa, konsumenta należy poinformować o przysługującym mu prawie do odstąpienia od umowy.

Pozycja „10. Wewnętrzne procedury składania zażaleń”

- (1) Informacje o osobie wyznaczonej do kontaktów są nieobowiązkowe.

Pozycja „11. Zewnętrzna instytucja ds. zażaleń”

- (1) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, jeśli transakcja jest oferowana na odległość, kredytodawca określa również, czy kredytobiorca może skorzystać z pozasądowego mechanizm wnoszenia zażaleń i odwołań, a w przypadku istnienia takiego mechanizmu musi wyjaśnić metody korzystania z niego.

*Pozycja „12. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt:
konsekwencje dla kredytobiorcy”*

- (1) Jeśli niewywiązywanie się przez kredytobiorcę z obowiązków wynikających z umowy o kredyt może mieć dla niego konsekwencje finansowe lub prawne, kredytodawca musi opisać w tej pozycji różne możliwe przypadki (np. opóźnienia w spłacie lub zaległości w spłacie, nieprzestrzeganie obowiązków określonych w pozycji 7 „Dodatkowe obowiązki i koszty”).
- (2) Dla każdego z tych przypadków kredytodawca musi określić, w wyraźnej i łatwo zrozumiałej formie, sankcje lub konsekwencje, do których mogą one prowadzić. Należy graficznie wyróżnić informacje o poważnych konsekwencjach.

Pozycja „13. Dodatkowe informacje w przypadku sprzedaży na odległość”

- (1) W stosownych przypadkach ta pozycja będzie zawierać klauzulę określającą prawo właściwe w odniesieniu do umowy o kredyt lub właściwy sąd.

Pozycja „14. Ryzyko i ostrzeżenia”

- (1) Wszystkie wymienione ostrzeżenia muszą być graficznie wyróżnione.
- (2) W stosownych przypadkach kredytodawca musi umieścić w tej pozycji streszczenie ogólnych zasad zmiany stopy oprocentowania oraz podać liczbowy przykład tego, jak wzrosłyby raty, gdyby stopa oprocentowania kredytu wzrosła o X % (jak wyjaśniono w pozycji „Poglądowa tabela spłat”) lub w najbardziej niekorzystnym przypadku (jeśli określony jest górny pułap zmian stopy oprocentowania).