

Dokument ten służy wyłącznie do celów informacyjnych i nie ma mocy prawnej. Unijne instytucje nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za jego treść. Autentyczne wersje odpowiednich aktów prawnych, włącznie z ich preambułami, zostały opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej i są dostępne na stronie EUR-Lex. Bezpośredni dostęp do tekstów urzędowych można uzyskać za pośrednictwem linków zawartych w dokumencie

► **B**                    **DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY 2014/17/UE**

**z dnia 4 lutego 2014 r.**

**w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010**

**(Tekst mający znaczenie dla EOG)**

**(Dz.U. L 60 z 28.2.2014, s. 34)**

zmieniona przez:

Dziennik Urzędowy

nr            strona            data

► **M1**    Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r.    L 171            1            29.6.2016

sprostowana przez:

► **C1**    Sprostowanie, Dz.U. L 246 z 23.9.2015, s. 11 (2014/17/UE)



**DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY  
2014/17/UE**

**z dnia 4 lutego 2014 r.**

**w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010**

**(Tekst mający znaczenie dla EOG)**

**ROZDZIAŁ 1**

**PRZEDMIOT, ZAKRES, DEFINICJE I WŁAŚCIWE ORGANY**

*Artykuł 1*

**Przedmiot**

Niniejsza dyrektywa określa wspólne ramy dla niektórych aspektów przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących umów obejmujących kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub w inny sposób, a związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, w tym obowiązku przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed przyznaniem kredytu, jako podstawy opracowania skutecznych standardów zawierania umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi w państwach członkowskich, a także dla określonych wymogów ostrożnościowych i nadzorczych, w tym w zakresie ustanawiania i nadzorowania pośredników kredytowych, wyznaczonych przedstawicieli i instytucji niekredytowych.

*Artykuł 2*

**Poziom harmonizacji**

1. Niniejsza dyrektywa nie uniemożliwia państwom członkowskim utrzymania lub wprowadzenia bardziej rygorystycznych przepisów mających chronić konsumentów, pod warunkiem że przepisy takie są spójne z obowiązkami państw członkowskich na mocy prawa unijnego.

2. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie nie utrzymują ani nie wprowadzają w swoim prawie krajowym przepisów odbiegających od przepisów określonych w art. 14 ust. 2 i w załączniku II część A w odniesieniu do przekazywania standardowych informacji przedumownych za pomocą europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), oraz w art. 17 ust. 1–5, 7 i 8 oraz w załączniku I w odniesieniu do wspólnego, spójnego unijnego standardu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO).

*Artykuł 3*

**Zakres stosowania**

1. Niniejsza dyrektywa ma zastosowanie do:
  - a) umów o kredyt, który zabezpieczony jest hipoteką albo innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim lub który zabezpieczony jest prawem związanym z nieruchomością mieszkalną; oraz

**▼B**

b) umów o kredyt przeznaczony na sfinansowanie nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub istniejącego lub planowanego budynku.

2. Niniejsza dyrektywa nie ma zastosowania do:

a) umów o kredyt obejmujących monetyzację nieruchomości przy jednoczesnym zagwarantowaniu prawa dożywotniego zamieszkania w niej, w ramach których kredytodawca:

(i) wypłaca jednorazową kwotę lub dokonuje płatności okresowych lub w inny sposób wypłaca kwotę kredytu w zamian za kwotę pochodzącą z przyszłej sprzedaży nieruchomości mieszkalnej lub za prawo związane z nieruchomością mieszkalną; oraz

(ii) nie będzie żądał spłaty kredytu do momentu zajścia u konsumenta jednej lub większej liczby określonych sytuacji życiowych, definiowanych przez poszczególne państwa członkowskie, chyba że konsument naruszy swoje zobowiązania umowne, co umożliwi kredytodawcy rozwiązanie umowy o kredyt;

b) umów o kredyt udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, przy czym kredyt ten jest nieoprocenowany lub oprocentowany według RRSO niższej od powszechnie stosowanych na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;

c) umów o kredyt, w przypadku których kredyt udzielany jest bez oprocentowania i żadnych innych opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu;

d) umów o kredyt w rachunku bieżącym, który to kredyt musi być spłacony w ciągu jednego miesiąca;

e) umów o kredyt, które są wynikiem ugody osiągniętej w sądzie lub przed innym organem ustawowym;

f) umów o kredyt, które dotyczą odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia i które nie są objęte zakresem stosowania ust. 1 lit. a).

3. Państwa członkowskie mogą postanowić o niestosowaniu:

a) art. 11 i 14 oraz załącznika II w odniesieniu do umów o kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w danym państwie członkowskim lub zabezpieczony prawem związanym z nieruchomością mieszkalną, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości mieszkalnej, pod warunkiem że państwa członkowskie stosują do takich umów o kredyt przepisy art. 4 i 5 dyrektywy 2008/48/WE oraz załączników II i III do tej dyrektywy;

b) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt dotyczący nieruchomości, w przypadku gdy umowa o kredyt przewiduje, że nieruchomość nie może w żadnym czasie być użytkowana jako dom, mieszkanie ani inne miejsce zamieszkania przez konsumenta lub członka jego rodziny, natomiast ma być użytkowana jako dom, mieszkanie lub inne miejsce zamieszkania na podstawie umowy najmu;

**▼B**

- c) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt dotyczących kredytów udzielanych ograniczonej grupie osób na mocy przepisu ustawowego służącego interesowi ogólnemu, nieoprocentowanych lub z zastosowaniem niższych stóp oprocentowania niż powszechnie stosowane na rynku, lub z zastosowaniem innych warunków, które są korzystniejsze dla konsumenta niż powszechnie stosowane na rynku, oraz stóp oprocentowania nie wyższych niż powszechnie stosowane na rynku;
- d) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do kredytów pomostowych;
- e) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt, w przypadku których kredytodawca jest organizacją objętą zakresem art. 2 ust. 5 dyrektywy 2008/48/WE.

4. Państwa członkowskie, które korzystają z możliwości, o której mowa w ust. 3 lit. b), zapewniają stosowanie na szczeblu krajowym odpowiednich ram dla tego rodzaju kredytów.

5. Państwa członkowskie, które korzystają z możliwości, o której mowa w ust. 3 lit. c) lub e), zapewniają stosowanie odpowiednich rozwiązań alternatywnych, by zapewnić konsumentom terminowe otrzymywanie informacji o najważniejszych cechach, ryzykach i kosztach takich umów o kredyt na etapie przed zawarciem umowy, a także, by zapewnić, by reklamy dotyczące takich umów o kredyt były uczciwe, klarowne i nie wprowadzały w błąd.

*Artykuł 4***Definicje**

Do celów niniejszej dyrektywy stosuje się następujące definicje:

- 1) „konsument” oznacza konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. a) dyrektywy 2008/48/WE;
- 2) „kredytodawca” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która udziela kredytu lub daje przyrzeczenie udzielenia kredytu objętego zakresem stosowania art. 3 w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej;
- 3) „umowa o kredyt” oznacza umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu objętego zakresem stosowania art. 3, w formie płatności odroczonej, pożyczki lub innej podobnej usługi finansowej;
- 4) „usługa dodatkowa” oznacza usługę oferowaną konsumentowi w połączeniu z umową o kredyt;
- 5) „pośrednik kredytowy” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która nie działa w charakterze kredytodawcy ani notariusza i nie doprowadza jedynie do skojarzenia – bezpośrednio albo pośrednio – konsumenta z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytowym oraz

**▼ B**

która w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt;
  - b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż te, o których mowa w ppkt a), w związku z umowami o kredyt; lub
  - c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt w imieniu kredytodawcy;
- 6) „grupa” oznacza grupę kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z definicją zawartą w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek <sup>(1)</sup>;
- 7) „powiązany pośrednik kredytowy” oznacza każdego pośrednika kredytowego, który działa w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność:
- a) wyłącznie jednego kredytodawcy;
  - b) wyłącznie jednej grupy; lub
  - c) określonej liczby kredytodawców lub grup, która nie stanowi większości na rynku;
- 8) „wyznaczony przedstawiciel” oznacza osobę fizyczną lub prawną wykonującą działania, o których mowa w pkt 5, występującą w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność wyłącznie jednego pośrednika kredytowego;
- 9) „instytucja kredytowa” oznacza instytucję kredytową zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013;
- 10) „instytucja niekredytowa” oznacza dowolnego kredytodawcę, który nie jest instytucją kredytową;
- 11) „personel” oznacza:
- a) dowolną osobę fizyczną pracującą na rzecz kredytodawcy lub pośrednika kredytowego, bezpośrednio zaangażowaną w czynności objęte niniejszą dyrektywą lub mającą kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą;

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 182 z 29.6.2013, s. 19.

**▼ B**

- b) dowolną osobę fizyczną pracującą na rzecz wyznaczonego przedstawiciela, która ma kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą;
- c) dowolną osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza osobami fizycznymi, o których mowa w lit. a) oraz b), lub sprawuje nad nimi nadzór;
- 12) „całkowita kwota kredytu” oznacza całkowitą kwotę kredytu zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. l) dyrektywy 2008/48/WE;
- 13) „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, w tym koszty wyceny nieruchomości, gdy taka wycena jest niezbędna do otrzymania kredytu, lecz z wyłączeniem opłat związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. Z kosztu tego wyłączone są wszelkie opłaty obciążające konsumenta w konsekwencji niewypełnienia zobowiązań określonych w umowie o kredyt;
- 14) „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;
- 15) „rzeczywista roczna stopa oprocentowania” (RRSO) oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, w stosownych przypadkach, wraz z kosztami, o których mowa w art. 17 ust. 2, i który równa się, w skali rocznej, wartości bieżącej wszystkich przyszłych lub istniejących zobowiązań (wypłat, spłat i opłat) uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta;
- 16) „stopa oprocentowania kredytu” oznacza stopę oprocentowania kredytu zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. j) dyrektywy 2008/48/WE;
- 17) „ocena zdolności kredytowej” oznacza oszacowanie możliwości spłaty zaciągniętych zobowiązań wynikających z umowy o kredyt;
- 18) „trwały nośnik” oznacza trwały nośnik zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. m) dyrektywy 2008/48/WE;
- 19) „państwo członkowskie pochodzenia” oznacza:
- a) w przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy są osobą fizyczną – państwo członkowskie, w którym mieści się ich siedziba zarządu;

**▼ B**

- b) w przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy są osobą prawną – państwo członkowskie, w którym znajduje się ich siedziba statutowa lub, jeżeli zgodnie z właściwym prawem krajowym nie posiadają oni siedziby statutowej, państwo członkowskie, w którym mieści się ich siedziba zarządu;
- 20) „przyjmujące państwo członkowskie” oznacza państwo członkowskie, inne niż państwo członkowskie pochodzenia, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy mają oddział lub świadczą usługi;
- 21) „usługi doradcze” oznaczają osobiste rekomendacje przedstawiane konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej transakcji odnoszącej się do umowy o kredyt, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu i od czynności w zakresie pośrednictwa kredytowego określonych w pkt 5;
- 22) „właściwy organ” oznacza organ wyznaczony jako właściwy przez państwo członkowskie zgodnie z art. 5;
- 23) „kredyt pomostowy” oznacza umowę o kredyt zawartą na czas nieokreślony albo z terminem spłaty w ciągu 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako z tymczasowego rozwiązania finansującego, przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości;
- 24) „zobowiązanie warunkowe lub gwarancja” oznaczają umowę o kredyt funkcjonującą jako gwarancja dla innej, odrębnej, ale dodatkowej transakcji, i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie;
- 25) „umowa o kredyt z udziałem w kapitale” oznacza umowę o kredyt, w której kapitał do spłacenia jest oparty na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału;
- 26) „sprzedaż wiązana” oznacza oferowanie lub sprzedaż umowy o kredyt w pakiecie wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt nie jest dla konsumenta dostępna oddzielnie;
- 27) „praktyka sprzedaży łączonej” oznacza oferowanie lub sprzedaż umowę o kredyt w pakiecie wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt jest dla konsumenta dostępna również oddzielnie, lecz niekoniecznie na tych samych warunkach, na jakich oferowana jest w połączeniu z usługami dodatkowymi;

**▼ B**

28) „kredyt w walucie obcej” oznacza umowę o kredyt, w której kredyt jest:

- a) denominowany w walucie innej niż ta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt ma zostać spłacony; lub
- b) denominowany w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument jest rezydentem.

*Artykuł 5***Właściwe organy**

1. Państwa członkowskie wyznaczają krajowe właściwe organy upoważnione do zapewnienia stosowania i wykonywania niniejszej dyrektywy oraz zapewniają, aby organom tym przyznano uprawnienia w zakresie dochodzeń i egzekwowania oraz odpowiednie zasoby niezbędne do sprawnego i skutecznego wykonywania ich obowiązków.

Organy, o których mowa w akapicie pierwszym, są organami publicznymi lub podmiotami uznanymi przez prawo krajowe lub organy publiczne wyraźnie upoważnione do tego celu na mocy prawa krajowego. Nie są to kredytodawcy, pośrednicy kredytowi ani wyznaczeni przedstawiciele.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by właściwe organy, wszystkie osoby, które pracują lub pracowały we właściwych organach, oraz audytorzy i eksperci przeszkoleni przez właściwe organy byli zobowiązani do zachowania tajemnicy zawodowej. Żadne informacje poufne, w których posiadanie mogą oni wejść w trakcie pełnienia obowiązków służbowych, nie mogą być ujawniane jakiegokolwiek osobie ani jakiemukolwiek organowi, chyba że w postaci skróconej lub zbiorczej, bez uszczerbku dla przypadków uregulowanych w prawie karnym lub niniejszej dyrektywie. Nie uniemożliwia to jednak właściwym organom wymiany ani przekazywania informacji poufnych zgodnie z prawem krajowym i unijnym.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by organami wyznaczonymi jako właściwe do zapewnienia stosowania i wykonywania art. 9, 29, 32, 33, 34 i 35 niniejszej dyrektywy były łącznie lub oddzielnie:

- a) właściwe organy w rozumieniu art. 4 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010,
- b) organy inne niż właściwe organy, o których mowa w lit. a), pod warunkiem że przepisy ustawowe, wykonawcze lub administracyjne wymagają, by organy te w niezbędnych przypadkach współpracowały z właściwymi organami, o których mowa w lit. a), w celu



**▼B**

wypełniania ich obowiązków na mocy niniejszej dyrektywy, w tym do celów współpracy z Europejskim Urzędem Nadzoru (Europejskim Urzędem Nadzoru Bankowego) (EUNB), zgodnie z wymogami niniejszej dyrektywy.

4. Państwa członkowskie informują Komisję i EUNB o wyznaczeniu właściwych organów i o wszelkich możliwych zmianach w tym zakresie, wskazując ewentualny podział między różne właściwe organy przypisanych im obowiązków. Pierwsze tego typu powiadomienie musi mieć miejsce jak najszybciej i nie później niż dnia 21 marca 2016 r.

5. Właściwe organy wykonują swoje uprawnienia zgodnie z prawem krajowym:

a) bezpośrednio na mocy własnych uprawnień lub pod nadzorem organów wymiaru sprawiedliwości; albo

b) przez wniesienie powództwa do sądów, które są uprawnione do wydawania niezbędnych decyzji, w tym, w odpowiednim przypadku, w drodze odwołania, gdy wniosek o wydanie niezbędnej decyzji został odrzucony lub oddalony, z wyłączeniem okoliczności uregulowanych w art. 9, 29, 32, 33, 34 i 35.

6. Jeżeli na terytorium państwa członkowskiego istnieje więcej niż jeden właściwy organ, państwo członkowskie zapewnia, aby ich zakresy obowiązków były ściśle określone i by organy te ściśle ze sobą współpracowały w sposób umożliwiający skuteczne wykonywanie przypisanych im obowiązków.

7. Komisja podaje do publicznej wiadomości wykaz właściwych organów w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* przynajmniej raz w roku i uaktualnia go na bieżąco za pośrednictwem swojej strony internetowej.

**ROZDZIAŁ 2****EDUKACJA FINANSOWA***Artykuł 6***Edukacja finansowa konsumentów**

1. Państwa członkowskie promują środki wspierające edukację konsumentów w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania pożyczek i zarządzania długiem, w szczególności w odniesieniu do umów o kredyt hipoteczny. Jasne i ogólne informacje na temat procedury udzielania kredytu są konieczne, by pouczyć konsumentów, a zwłaszcza tych, którzy zaciągają kredyt hipoteczny po raz pierwszy. Informacje na temat wskazówek, jakich konsumentom mogą udzielić organizacje konsumenckie i organy krajowe, są również konieczne.

2. Komisja publikuje ocenę edukacji finansowej dostępnej konsumentom w państwach członkowskich i wskazuje przykłady najlepszych praktyk, które mogą zostać jeszcze dopracowane celem zwiększenia wiedzy finansowej konsumentów.



## ROZDZIAŁ 3

**WARUNKI MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO KREDYTODAWCÓW,  
POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH I WYZNACZONYCH  
PRZEDSTAWICIELI***Artykuł 7***Obowiązki dotyczące sposobu prowadzenia działalności przy udzielaniu kredytów konsumentom**

1. Państwa członkowskie wprowadzają wymóg, by przy opracowywaniu produktów kredytowych lub udzielaniu kredytu, pośredniczeniu w udzielaniu kredytu lub przy świadczeniu usług doradczych w zakresie kredytów, a także, w stosownych przypadkach, przy świadczeniu usług dodatkowych na rzecz konsumentów lub przy realizacji umowy o kredyt, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel postępowali uczciwie, sprawiedliwie, przejrzysto i profesjonalnie, z uwzględnieniem praw i interesów konsumentów. W odniesieniu do udzielania, pośredniczenia lub świadczenia usług doradczych w zakresie kredytów działania będą się opierały na informacjach na temat sytuacji konsumenta i wszelkich szczególnych wymaganiach zgłoszonych przez niego, a także na rozsądnych założeniach dotyczących ryzyka dla sytuacji konsumenta w okresie trwania umowy o kredyt. W odniesieniu do takiego świadczenia usługi doradczych podstawą działań dodatkowo będą informacje wymagane na podstawie art. 22 ust. 3 lit. a).

2. Państwa członkowskie zapewniają, aby stosowany przez kredytodawców sposób wynagradzania ich personelu i pośredników kredytowych oraz stosowany przez pośredników kredytowych sposób wynagradzania ich personelu i wyznaczonych przedstawicieli nie utrudniał stosowania się do obowiązku, określonego w ust. 1.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by przy ustalaniu i stosowaniu polityki wynagrodzeń wobec personelu odpowiedzialnego za ocenę zdolności kredytowej, kredytodawcy przestrzegali następujących zasad w sposób i w zakresie stosownym do ich wielkości, wewnętrznej organizacji oraz charakteru, skali i stopnia złożoności ich działalności:

- a) polityka wynagrodzeń jest zgodna z należyty i skutecznym zarządzaniem ryzykiem, sprzyja takiemu zarządzaniu ryzykiem i nie zachęca do podejmowania ryzyka wykraczającego poza poziom ryzyka tolerowany przez danego kredytodawcę;
- b) polityka wynagrodzeń jest zgodna ze strategią biznesową, celami, wartościami i długoterminowymi interesami kredytodawcy oraz uwzględnia środki służące unikaniu konfliktów interesów, w szczególności przewidując, że wynagrodzenie nie jest zależne od liczby lub odsetka zaakceptowanych wniosków.

4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczą usługi doradcze, struktura wynagrodzeń zaangażowanego personelu pozostawała bez uszczerbku dla ich zdolności do działania w najlepszym interesie konsumenta, a w szczególności nie była zależna od celów w zakresie sprzedaży. Aby zrealizować ten cel, państwa członkowskie mogą dodatkowo zakazać prowizji wypłacanych przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu.

**▼ B**

5. Państwa członkowskie mogą zabronić dokonywania płatności przez konsumenta wobec kredytodawcy lub pośrednika kredytowego przed zawarciem umowy o kredyt lub nałożyć ograniczenia na takie płatności.

*Artykuł 8***Obowiązek bezpłatnego udzielania informacji konsumentom**

Państwa członkowskie zapewniają, aby w przypadku udzielania konsumentom informacji zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej dyrektywie informacje te były im udostępniane bezpłatnie.

*Artykuł 9***Wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji personelu**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele wymagali od swojego personelu posiadania i aktualizowania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji w zakresie opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt, a także świadczenia usług pośrednictwa kredytowego określonych w art. 4 pkt 5 lub świadczenia usług doradczych. W przypadku gdy zawarcie umowy o kredyt obejmuje związaną z nią usługę dodatkową, wymagane są odpowiednia wiedza i odpowiednie kompetencje w odniesieniu do takich usług dodatkowych.

2. Z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w ust. 3, państwa członkowskie pochodzenia ustanawiają minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji odnoszące się do personelu kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku III.

3. W przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy świadczą usługi na terytorium co najmniej jednego innego państwa członkowskiego:

- (i) za pośrednictwem oddziału – przyjmujące państwo członkowskie odpowiedzialne jest za ustanowienie minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji mających zastosowanie do personelu danego oddziału;
- (ii) w ramach swobody świadczenia usług – państwo członkowskie pochodzenia odpowiedzialne jest za ustanowienie minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji mających zastosowanie do personelu zgodnie z załącznikiem III, jednak przyjmujące państwa członkowskie mogą ustanowić minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji odnoszące się do wymogów, o których mowa w załączniku III ust. 1 lit. b), c), e) i f).

4. Państwa członkowskie zapewniają, by właściwe organy nadzorowały przestrzeganie wymogów określonych w ust. 1 i by właściwe organy miały uprawnienia do wymagania od kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli przedstawienia takich dowodów, jakie dane właściwe organy uznają za konieczne do celów umożliwienia takiego nadzoru.

**▼B**

5. Aby umożliwić skuteczny nadzór nad kredytodawcami i pośrednikami kredytowymi świadczącymi usługi na terytorium innych państw członkowskich w ramach swobody świadczenia usług, właściwe organy państw członkowskich pochodzenia i przyjmujących państw członkowskich ściśle współpracują na rzecz skutecznego nadzoru i egzekwowania minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji obowiązujących w przyjmującym państwie członkowskim. Do tego celu państwa członkowskie mogą sobie wzajemnie przekazywać zadania i obowiązki.

## ROZDZIAŁ 4

**INFORMACJE I PRAKTYKI POPRZEDZAJĄCE ZAWARCIE UMOWY O KREDYT***Artykuł 10***Ogólne przepisy mające zastosowanie do reklamy i marketingu**

Bez uszczerbku dla dyrektywy 2005/29/WE, państwa członkowskie wprowadzają wymóg, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym dotyczące umów o kredyt były uczciwe i klarowne oraz by nie wprowadzały w błąd. W szczególności zakazane są sformułowania, które mogą stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania, jeśli chodzi o dostępność lub koszt kredytu.

*Artykuł 11***Standardowe informacje podawane w reklamie**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by wszelkie reklamy umów o kredyt podające stopę oprocentowania lub wszelkie dane liczbowe odnoszące się do kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta zawierały standardowe informacje określone w niniejszym artykule.

Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że akapit pierwszy nie będzie miał zastosowania, w przypadku gdy prawo krajowe wymaga podawania RRSO w reklamach dotyczących umów o kredyt, w których nie podaje się stopy oprocentowania ani żadnych danych liczbowych dotyczących wszelkich kosztów kredytu ponoszonych przez konsumenta w rozumieniu akapitu pierwszego.

2. Standardowe informacje w jasny, zwięzły i widoczny sposób wskazują:

- a) nazwę kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela;
- b) w stosownych przypadkach, że dana umowa o kredyt będzie zabezpieczona 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;

**▼B**

- d) całkowitą kwotę kredytu;
- e) RRSO, którą umieszcza się w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym, jak wszelkie dane dotyczące stopy oprocentowania;
- f) w stosownych przypadkach, okres obowiązywania umowy o kredyt;
- g) w stosownych przypadkach, wysokość rat;
- h) w stosownych przypadkach, całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;
- i) w stosownych przypadkach, liczbę rat;
- j) w stosownych przypadkach, ostrzeżenie dotyczące faktu, że ewentualne wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta.

3. Informacje wymienione w ust. 2, inne niż informacje wymienione w jego lit. a), b) lub j), określa się za pomocą reprezentatywnego przykładu i do tego przykładu odnoszą się one przez cały czas. Państwa członkowskie przyjmują kryteria dla określenia takiego reprezentatywnego przykładu.

4. Jeśli do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na reklamowanych warunkach niezbędne jest zawarcie umowy dotyczącej usługi dodatkowej, 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 RRSO.

5. Informacje, o których mowa w ust. 2 i 4, muszą być – stosownie do przypadku – wyraźnie czytelne lub wyraźnie słyszalne, w zależności od nośnika wykorzystanego do reklamy.

6. Państwa członkowskie mogą wymagać włączenia zwięzłego i proporcjonalnego ostrzeżenia dotyczącego szczególnych ryzyk związanych z umowami o kredyt. Niezwłocznie powiadamiają one o tych wymogach Komisję.

7. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 2005/29/WE.

*Artykuł 12***Praktyka sprzedaży łączonej i związanej**

1. Państwa członkowskie dopuszczają praktyki sprzedaży łączonej, lecz zakazują sprzedaży związanej.
2. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kredytodawcy mogą zwrócić się do konsumenta lub członka jego rodziny lub bliskiego krewnego o:

**▼B**

- a) otwarcie lub zachowanie rachunku płatniczego lub oszczędnościowego, w przypadku gdy jedynym celem takiego jest gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, obsługę kredytu, łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie;
- b) nabycie lub zachowanie produktu inwestycyjnego lub prywatnego produktu emerytalnego, w przypadku gdy taki produkt, który przede wszystkim oferuje inwestorowi dochód na emeryturze, ma również za zadanie zapewnić kredytodawcy dodatkowe zabezpieczenie w przypadku zaległości w spłacie lub zgromadzić kapitał przeznaczony na spłatę kredytu, obsługę kredytu lub łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu;
- c) zawarcie odrębnej umowy o kredyt w połączeniu z umową o kredyt ze współwłasnością (ang. shared-equity).

3. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie mogą zezwolić na sprzedaż wiązaną, gdy kredytodawca może wykazać swoim właściwym organom, że produkty wiązane lub oferowane kategorie produktów – na wzajemnie podobnych warunkach – które nie są oferowane oddzielnie, przynoszą konsumentom wyraźne korzyści, z należyтым uwzględnieniem dostępności i cen odnośnych produktów oferowanych na rynku. Niniejszy ustęp ma zastosowanie wyłącznie do produktów wprowadzanych na rynek pierwszy raz po dniu 20 marca 2014 r.

4. Państwa członkowskie mogą zezwolić kredytodawcom, by wymagali od konsumentów posiadania stosownej polisy ubezpieczeniowej dotyczącej umowy o kredyt. W takich przypadkach państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca akceptował polisy ubezpieczeniowe wystawione przez ubezpieczyciela innego niż jego preferowany ubezpieczyciel, w przypadku gdy taka polisa charakteryzuje się poziomem gwarancji równoważnym z poziomem zaproponowanym przez kredytodawcę.

*Artykuł 13***Informacje ogólne**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by klarowne i zrozumiałe informacje ogólne o umowach o kredyt były udostępniane przez kredytodawców lub, w stosownych przypadkach, przez powiązanych pośredników kredytowych lub ich wyznaczonych przedstawicieli w każdym momencie w postaci papierowej lub na innym trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej. Dodatkowo, państwa członkowskie mogą przewidzieć, by informacje ogólne były udostępniane przez niepowiązanych pośredników kredytowych.

Takie informacje ogólne obejmują co najmniej następujące elementy:

- a) nazwę i adres podmiotu publikującego informację;
- b) cele, na które kredyt może zostać wykorzystany;

**▼ B**

- c) formy zabezpieczenia, w tym, w odpowiednim przypadku, możliwość zakładająca, że zabezpieczenie znajduje się w innym państwie członkowskim;
- d) możliwy okres obowiązywania umowy o kredyt;
- e) rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu, ze wskazaniem, czy jest to stopa stała, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów stopy oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stopy stałej i zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta;

**▼ M1**

- ea) jeżeli dostępne są umowy, które stosują jako odniesienie wskaźnik referencyjny w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 <sup>(1)</sup> – nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta;

**▼ B**

- f) w przypadku gdy kredyty są dostępne w walucie obcej, wskazanie danej waluty, wraz z informacją o konsekwencjach denominowania kredytu w walucie obcej dla konsumenta;
- g) reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu, całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz RRSO;
- h) wskazanie możliwych dalszych kosztów, nieujętych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta, które trzeba zapłacić w związku z umową o kredyt;
- i) wachlarz poszczególnych dostępnych wariantów spłaty kredytu kredytodawcy (łącznie z liczbą, częstotliwością i wysokością regularnie spłacanych rat);
- j) w stosownych przypadkach, jasne i zwięzłe oświadczenie, że przestrzeganie postanowień umowy o kredyt nie gwarantuje spłaty całkowitej kwoty kredytu na mocy umowy o kredyt;
- k) opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą;
- l) wskazanie, czy konieczna jest wycena nieruchomości, a jeśli tak, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny, i wskazanie, czy wiąże się to z ewentualnymi kosztami dla konsumenta;
- m) wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt lub uzyskać go na reklamowanych warunkach oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być kupowane u usługodawcy innego niż kredytodawca; oraz

<sup>(1)</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U. L 171 z 29.6.2016, s. 1).

**▼B**

n) ogólne ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewypelnienia zobowiązań związanych z umową o kredyt.

2. Państwa członkowskie mogą nałożyć na kredytodawców obowiązek umieszczenia innych rodzajów ostrzeżeń, które mają znaczenie w danym państwie członkowskim. Niezwłocznie powiadamiają one o tych wymogach Komisję.

*Artykuł 14***Informacje przedumowne**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca i w stosownych przypadkach pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel udzielali konsumentowi zindywidualizowanych informacji, niezbędnych do porównania kredytów dostępnych na rynku, oceny ich konsekwencji i podjęcia świadomej decyzji, czy zawrzeć umowę o kredyt:

a) bez nieuzasadnionej zwłoki po przekazaniu przez konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i preferencjach zgodnie z art. 20; oraz

b) odpowiednio wcześniej, zanim konsument zwiąże się jakąkolwiek umową o kredyt lub ofertą.

2. Zindywidualizowane informacje, o których mowa w ust. 1 przekazuje się, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, przy użyciu arkusza ESIS określonego w załączniku II.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by wiążąca dla kredytodawcy oferta była przedstawiana konsumentowi w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku i by dołączany był do niej arkusz ESIS, w przypadku gdy:

a) arkusz ESIS nie został uprzednio przekazany konsumentowi; lub

b) cechy charakterystyczne oferty różnią się od informacji zawartych w uprzednio przekazanym arkuszu ESIS.

4. Państwa członkowskie mogą przewidzieć obowiązkowe przekazywanie arkusza ESIS przed przekazaniem oferty wiążącej dla kredytodawcy. W przypadku gdy dane państwo członkowskie tak postanowi, nakłada ono wymóg, zgodnie z którym ponowne przekazanie arkusza ESIS będzie wymagane tylko wtedy, gdy spełniony zostanie ust. 3 lit. b).

5. Państwa członkowskie, które do dnia 20 marca 2014 r. wdrożyły arkusz informacyjny spełniający równoważne wymogi informacyjne jak te określone w załączniku II, mogą nadal stosować go do celów niniejszego artykułu do dnia 21 marca 2019 r.

6. Państwa członkowskie określają co najmniej siedmiodniowy termin, w trakcie którego konsument będzie miał dość czasu na porównanie ofert, oszacowanie ich skutków oraz podjęcie świadomej decyzji.

Państwa członkowskie określają, że termin, o którym mowa w akapicie pierwszym, służy jako czas na zastanowienie przed zawarciem umowy o kredyt lub jako okres do wykonania prawa do odstąpienia od umowy po zawarciu umowy o kredyt bądź też jako połączenie obu tych elementów.



**▼B**

W przypadku gdy dane państwo członkowskie określa czas na zastanowienie przed zawarciem umowy o kredyt:

- a) oferta jest wiążąca dla kredytodawcy przez cały okres przeznaczony na zastanowienie; oraz
- b) konsument może przyjąć ofertę w dowolnym momencie w okresie przeznaczonym na zastanowienie.

Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że konsumenci nie mogą przyjąć oferty przez okres nieprzekraczający pierwszych 10 dni okresu przeznaczonego na zastanowienie.

W przypadku gdy stopa oprocentowania lub inne koszty mające zastosowanie do oferty są określone na podstawie sprzedaży związanych z tą transakcją obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansujących, państwa członkowskie mogą przewidzieć, że stopa oprocentowania lub inne koszty mogą odbiegać od informacji podanych w ofercie, zgodnie z wartością związaną z tą transakcją obligacji lub innego długoterminowego instrumentu finansującego.

W przypadku gdy konsument ma prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z akapitem drugim niniejszego ustępu, art. 6 dyrektywy 2002/65/WE nie ma zastosowania.

7. Uznaje się, że kredytodawca oraz, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel, którzy dostarczyli konsumentowi arkusz ESIS, spełnili wymogi dotyczące dostarczania informacji konsumentowi przed zawarciem umowy na odległość określone w art. 3 ust. 1 dyrektywy 2002/65/WE oraz wymogi art. 5 ust. 1 tej dyrektywy wyłącznie wtedy, gdy co najmniej przekazali arkusz ESIS przed zawarciem umowy.

8. Państwa członkowskie nie zmieniają wzoru arkusza ESIS w sposób inny niż przewidziano w załączniku II. Wszelkie dodatkowe informacje, których kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel mogą udzielić konsumentowi lub mają obowiązek udzielić konsumentowi na mocy prawa krajowego, podane są w osobnym dokumencie, który może być załączony do arkusza ESIS.

9. Komisja jest uprawniona do przyjmowania aktów delegowanych zgodnie z art. 40 w celu zmiany standardowego brzmienia w części A załącznika II lub w instrukcjach w jego części B, aby zaspokoić potrzeby w zakresie informacji lub ostrzeżeń dotyczących nowych produktów, które nie były oferowane przed dniem 20 marca 2014 r. Takie akty delegowane nie mogą jednak zmieniać struktury ani formatu arkusza ESIS.

10. 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

**▼B**

tej dyrektywy obejmuje co najmniej pozycje, o których mowa w części A, sekcji 3–6 załącznika II do niniejszej dyrektywy.

11. Państwa członkowskie zapewniają, by przynajmniej w sytuacji, gdy nie istnieje prawo do odstąpienia od umowy, kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel przekazali konsumentowi kopię projektu umowy o kredyt w chwili przekazania oferty, która jest wiążąca dla kredytodawcy. W przypadku gdy prawo do odstąpienia od umowy istnieje, państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel proponowali konsumentowi dostarczenie kopii projektu umowy o kredyt w chwili przekazania oferty, która jest wiążąca dla kredytodawcy.

*Artykuł 15***Wymogi informacyjne dotyczące pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by odpowiednio wcześniej przed podjęciem jakiegokolwiek czynności z zakresu działalności pośrednictwa kredytowego określonej w art. 4 pkt 5 pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel dostarczyli konsumentowi co najmniej następujące informacje, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku:

- a) nazwę i adres pośrednika kredytowego;
- b) rejestr, do którego jest on wpisany, numer wpisu w rejestrze, w stosownych przypadkach, oraz środki umożliwiające sprawdzenie takiego wpisu;
- c) wskazanie, czy pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązaniem, czy współpracuje wyłącznie z jednym kredytodawcą lub większą ich liczbą. W przypadku gdy pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązaniem lub współpracuje wyłącznie z jednym kredytodawcą lub większą ich liczbą, podaje on nazwy kredytodawców, na rzecz których działa. Pośrednik kredytowy może ujawnić, że jest niezależny, gdy spełnia warunki określone zgodnie z art. 22 ust. 4;
- d) wskazanie, czy pośrednik kredytowy oferuje usługi doradcze;
- e) w stosownych przypadkach, opłatę ponoszoną przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytowego za jego usługi lub gdy nie jest to możliwe – metodę obliczania takiej opłaty;
- f) procedury umożliwiające konsumentom lub innym zainteresowanym stronom składanie w trybie wewnętrznym skarg na pośredników kredytowych i, w stosownych przypadkach, sposoby korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia skarg i odwołań;

**▼B**

- g) w stosownych przypadkach, istnienie prowizji i – o ile jest ona znana – kwotę prowizji lub innych zachęt, wypłacanych przez kredytodawcę lub strony trzecie pośrednikowi kredytowemu za jego usługi związane z umową o kredyt. W przypadku gdy ta kwota nie jest znana w chwili podawania informacji, pośrednik kredytowy informuje konsumenta o tym, że faktyczna kwota zostanie podana na późniejszym etapie w arkuszu ESIS.
2. Na wniosek konsumenta pośrednicy kredytowi, którzy nie są powiązani, ale otrzymują prowizję od co najmniej jednego kredytodawcy, udzielają informacji o różnicach w wysokości prowizji płaconej przez poszczególnych kredytodawców udzielających kredytów oferowanych konsumentowi. Konsument jest informowany o tym, że ma prawo zwrócić się o takie informacje.
3. W przypadku gdy pośrednik kredytowy pobiera opłatę od konsumenta, a dodatkowo otrzymuje prowizję od kredytodawcy lub strony trzeciej, pośrednik kredytowy wyjaśnia konsumentowi, czy prowizja ta pomniejsza wspomnianą opłatę, w całości lub w części.
4. Państwa członkowskie zapewniają, aby kredytodawca był informowany przez pośrednika kredytowego o ewentualnych opłatach należnych od konsumenta na rzecz pośrednika kredytowego za jego usługi do celów obliczania RRSO.
5. Państwa członkowskie wprowadzają wymóg, by pośrednicy kredytowi zapewniali, by – oprócz informacji wymaganych niniejszym artykułem – wyznaczony przedstawiciel, podczas kontaktów z konsumentem lub przed nimi, informował konsumenta o tym, w jakiej występuje funkcji i którego pośrednika kredytowego reprezentuje.

*Artykuł 16***Wystarczające wyjaśnienia**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy i, w stosownych przypadkach, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele udzielali konsumentom wystarczających wyjaśnień dotyczących proponowanych umów o kredyt i wszelkich usług dodatkowych, aby umożliwić konsumentowi ocenę, czy proponowane umowy o kredyt i usługi dodatkowe są dostosowane do jego potrzeb i sytuacji finansowej.

Wyjaśnienia obejmują, w stosownych przypadkach, w szczególności:

- a) informacje przedumowne udzielane zgodnie z:
- (i) art. 14 w przypadku kredytodawców;
  - (ii) art. 14 i 15 w przypadku pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli;
- b) zasadnicze cechy charakterystyczne proponowanych produktów;

**▼B**

- c) szczególne skutki, jakie proponowane produkty mogą mieć dla konsumenta, w tym konsekwencje zalegania przez konsumenta ze spłatą; oraz
- d) w przypadku gdy usługi dodatkowe są łączone z umową o kredyt, wskazanie, czy każdy element takiego pakietu może zostać rozwiązany oddzielnie, i skutków, jakie wiążą się z tym dla konsumenta.

2. Państwa członkowskie mogą dostosować tryb i zakres udzielania wyjaśnień, o których mowa w ust. 1, a także określić podmiot, który ma ich udzielać, do konkretnych okoliczności, w jakich umowa o kredyt jest oferowana, do osoby, której jest ona oferowana, a także do charakteru oferowanego kredytu.

## ROZDZIAŁ 5

## RZECZYWISTA ROCZNA STOPA OPROCENTOWANIA

*Artykuł 17***Obliczanie RRSO**

1. RRSO oblicza się zgodnie ze wzorem matematycznym podanym w załączniku I.
2. W przypadku gdy otwarcie lub prowadzenie rachunku są niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na reklamowanych warunkach, koszt otwarcia i prowadzenia takiego rachunku, koszty korzystania ze środków płatniczych zarówno dla transakcji, jak i wypłat z tego rachunku oraz inne koszty związane z transakcjami płatniczymi uwzględnia się w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta.
3. Obliczenia RRSO 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 odpowiednich przypadkach, zmiany opłat zawartych w RRSO, lecz niedających się określić w chwili dokonywania obliczeń, RRSO wylicza się w oparciu o założenie, że stopa oprocentowania kredytu i inne opłaty pozostaną na stałym poziomie ustalonym w momencie zawarcia umowy.
5. W przypadku umów o kredyt, w których uzgodniono stałą stopę oprocentowania kredytu w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, z którego upływem odbywają się negocjacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu w celu uzgodnienia nowej stałej stopy na dalszy istotny okres, obliczenie dodatkowej, przykładowej RRSO ujawnionej w arkuszu ESIS obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stopę stałą, i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony.

**▼ B**

6. W przypadku gdy dana umowa o kredyt dopuszcza zmiany stopy oprocentowania kredytu, państwa członkowskie zapewniają, by konsument był informowany – przynajmniej za pomocą arkusza ESIS – na temat ewentualnych skutków, jakie odnośne zmiany mogą mieć dla należnych kwot i dla RRSO. Dokonuje się tego poprzez przedstawienie konsumentowi dodatkowej RRSO, która obrazuje ewentualne ryzyka związane ze znaczącym wzrostem stopy oprocentowania kredytu. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu nie podlega górnym limitom, informacji tej towarzyszy ostrzeżenie podkreślające, że całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wykazany w RSO, może ulec zmianie. Przepis ten nie ma zastosowania do umów o kredyt, w przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu jest stała w co najmniej 5-letnim początkowym okresie, z którego upływem odbywają się negocjacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu w celu uzgodnienia nowej stałej stopy na dalszy istotny okres, dla którego w arkuszu ESIS przewiduje się dodatkową, przykładową RRSO.

7. W stosownych przypadkach, do obliczania RRSO przyjmuje się dodatkowe założenia określone w załączniku I.

8. Komisja jest uprawniona do przyjmowania aktów delegowanych zgodnie z art. 40 w celu zmiany uwag lub aktualizacji założeń stosowanych do obliczania RRSO, zgodnie z załącznikiem I, w szczególności jeśli uwagi lub założenia określone w niniejszym artykule i w załączniku I są niewystarczające do jednolitego obliczania RRSO lub przestają być dostosowane do sytuacji handlowej na rynku.

## ROZDZIAŁ 6

## OCENA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

*Artykuł 18***Obowiązek przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by – przed zawarciem umowy o kredyt – kredytodawca dokonywał szczegółowej oceny zdolności kredytowej konsumenta. W ocenie tej w odpowiedni sposób uwzględnia się czynniki właściwe dla weryfikowania szans konsumenta na wypełnienie zobowiązań na mocy umowy o kredyt.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by procedury i informacje, na których opiera się ta ocena, były ustanawiane, dokumentowane i przechowywane.

3. Ocena zdolności kredytowej nie może się opierać w głównej mierze na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej przewyższa kwotę kredytu, ani na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej wzrośnie, chyba że umowa o kredyt zawierana jest w celu budowy lub remontu nieruchomości mieszkalnej.

**▼B**

4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku zawierania umowy o kredyt z konsumentem kredytodawca nie unieważniał następnie ani nie zmieniał umowy o kredyt ze szkodą dla konsumenta na podstawie faktu, że ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo. Niniejszy ustęp nie ma zastosowania, gdy wykazano, że konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub je sfałszował w rozumieniu art. 20.
  
5. Państwa członkowskie zapewniają, by:
  - a) kredytodawca udostępnił konsumentowi kredyt jedynie wtedy, gdy wynik oceny zdolności kredytowej wskazuje, że prawdopodobne jest wypełnienie zobowiązań wynikających z umowy o kredyt w sposób wymagany w tej umowie;
  
  - b) zgodnie z art. 10 dyrektywy 95/46/WE kredytodawca informował konsumenta z wyprzedzeniem, że przeprowadzona zostanie kwerenda w bazie danych;
  
  - c) w przypadku odrzucenia wniosku o kredyt kredytodawca bezzwłocznie poinformował konsumenta o odrzuceniu wniosku i, w stosownych przypadkach, o tym, że decyzja jest oparta na automatycznym przetwarzaniu danych. Jeżeli odrzucenie wniosku jest oparte na wynikach kwerendy w bazie danych, kredytodawca informuje konsumenta o wynikach takiej kwerendy i podaje mu informacje na temat tej bazy danych.
  
6. Państwa członkowskie zapewniają, by zdolność kredytowa konsumenta była ponownie oceniana na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu po zawarciu umowy o kredyt, chyba że taki dodatkowy kredyt przewidziano i zawarto w początkowej ocenie zdolności kredytowej.
  
7. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE.

*Artykuł 19***Wycena nieruchomości**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.

**▼B**

2. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.

*Artykuł 20***Ujawnianie i weryfikacja informacji o konsumentach**

1. Ocena zdolności kredytowej, o której mowa w art. 18, jest przeprowadzana na podstawie informacji o dochodach i wydatkach konsumenta oraz o innych warunkach finansowych i ekonomicznych, przy czym informacje te są konieczne, wystarczające i proporcjonalne. Kredytodawca otrzymuje te informacje z właściwych źródeł wewnętrznych i zewnętrznych, w tym od konsumenta; informacje te obejmują informacje przekazywane pośrednikowi kredytowemu lub wyznaczonemu przedstawicielowi w trakcie rozpatrywania wniosku kredytowego. Takie informacje są odpowiednio weryfikowane, w tym poprzez odniesienie w stosownych przypadkach do niezależnej, możliwej do zweryfikowania dokumentacji.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele starannie dostarczali właściwemu kredytodawcy informacje uzyskane od konsumenta, aby umożliwić przeprowadzenie oceny zdolności kredytowej.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy w jasny i bezpośredni sposób określali na etapie poprzedzającym zawarcie umowy konieczne informacje i niezależne, możliwe do zweryfikowania dokumenty, które konsument powinien przedstawić oraz termin, w którym konsument powinien przedstawić takie informacje. Takie prośby o dostarczenie informacji są proporcjonalne i ograniczają się do tego, co niezbędne do przeprowadzenia właściwej oceny zdolności kredytowej. Państwa członkowskie umożliwiają kredytodawcom domaganie się wyjaśnień dotyczących informacji otrzymanych w odpowiedzi na taki wniosek, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

Państwa członkowskie nie dopuszczają rozwiązywania umów o kredyt przez kredytodawców na podstawie faktu, że informacje przedstawione przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt były niekompletne.

Akapit drugi nie uniemożliwia państwom członkowskim zezwalania na rozwiązywanie przez kredytodawcę umów o kredyt, jeżeli wykaże się, że konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub je sfałszował.

4. Państwa członkowskie wprowadzają środki umożliwiające zapewnienie, by konsumenci byli świadomi konieczności przekazywania prawidłowych informacji w odpowiedzi na wniosek, o którym mowa w ust. 3 akapit pierwszy, oraz by takie informacje były wyczerpujące w stopniu, jaki jest konieczny do przeprowadzenia właściwej oceny

**▼B**

zdolności kredytowej. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel ostrzegają konsumenta, że gdy kredytodawca nie jest w stanie przeprowadzić oceny zdolności kredytowej z uwagi na fakt, że konsument odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt nie może zostać udzielony. Ostrzeżenie to można przekazywać w ujednoliconym formacie.

5. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE, w szczególności jej art. 6.

## ROZDZIAŁ 7

**DOSTĘP DO BAZY DANYCH***Artykuł 21***Dostęp do bazy danych**

1. Każde państwo członkowskie zapewnia wszystkim kredytodawcom ze wszystkich państw członkowskich dostęp do baz danych wykorzystywanych w danym państwie członkowskim na potrzeby przeprowadzania oceny zdolności kredytowej konsumentów i jedynie na potrzeby monitorowania przestrzegania przez konsumentów zobowiązań kredytowych w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Warunki takiego dostępu są niedyskryminujące.

2. Ust. 1 ma zastosowanie zarówno do baz danych, które są prowadzone przez prywatne biura informacji kredytowej lub agencje informacji kredytowej, jak i do publicznych rejestrów.

3. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE.

## ROZDZIAŁ 8

**USŁUGI DORADCZE***Artykuł 22***Standardy usług doradczych**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel wyraźnie informowali konsumenta, w kontekście danej transakcji, o świadczeniu lub możliwości świadczenia usług doradczych na rzecz konsumenta.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by przed świadczeniem usług doradczych lub, w odpowiednich przypadkach, przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel udzielili konsumentowi następujących informacji na papierze lub innym trwałym nośniku:



**▼ B**

- a) czy rekomendacja będzie oparta na rozważeniu jedynie zakresu ich własnych produktów zgodnie z ust. 3 lit. b), czy szerszego zakresu produktów z całego rynku zgodnie z ust. 3 lit. c), tak aby konsument był w stanie zrozumieć, na jakiej podstawie przygotowano rekomendację;
- b) w stosownych przypadkach, o opłacie ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty nie da się ustalić w momencie przekazywania tej informacji, o metodzie jej wyliczenia.

Informacje, o których mowa w lit. a) i b) akapitu pierwszego, mogą być dostarczane konsumentowi w postaci dodatkowych informacji udzielanych przed zawarciem umowy.

3. W przypadkach gdy na rzecz konsumentów świadczone są usługi doradcze, państwa członkowskie zapewniają – oprócz wymogów zawartych w art. 7 i 9 – by:

- a) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele uzyskiwali niezbędne informacje dotyczące sytuacji osobistej i finansowej konsumenta, jego preferencji i celów, aby umożliwić rekomendację adekwatnych umów o kredyt. Taka ocena jest oparta na aktualnych w danym momencie informacjach oraz uwzględnia rozsądne założenia dotyczące ryzyka w sytuacji konsumenta w całym okresie obowiązywania proponowanej umowy o kredyt;
- b) kredytodawcy, powiązani pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele powiązanych pośredników kredytowych mieli w swoim asortymencie produktów dostatecznie wiele umów o kredyt i rekomendowali z zakresu swoich produktów taką umowę o kredyt lub takie umowy o kredyt, jakie najbardziej odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta;
- c) niepowiązani pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele niepowiązanych pośredników kredytowych mieli w swoim asortymencie produktów dostatecznie wiele umów o kredyt dostępnych na rynku i rekomendowali taką umowę o kredyt lub takie umowy o kredyt dostępne na rynku, jakie najbardziej odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta;
- d) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele działali w najlepszym interesie konsumenta:
  - (i) zdobywając informacje o potrzebach konsumenta i jego sytuacji; a także

**▼B**

(ii) rekomendując odpowiednie umowy o kredyt zgodnie z lit. a), b) i c); oraz

e) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele przekazywali konsumentowi swoją rekomendację na papierze lub innym trwałym nośniku.

4. Państwa członkowskie mogą zakazać stosowania terminu „doradztwo” i „doradca” lub podobnych terminów, w przypadkach gdy usługi doradcze są oferowane konsumentom przez kredytodawców, powiązanych pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli powiązanych pośredników kredytowych.

Jeżeli państwa członkowskie nie zabraniają stosowania terminów „doradztwo” i „doradca”, nakładają następujące wymogi dotyczące stosowania terminów „niezależne doradztwo” lub „niezależny doradca” przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli świadczących usługi doradcze:

a) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczący usługi doradcze analizują wystarczająco dużą liczbę umów o kredyt dostępnych na rynku; oraz

b) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele nie otrzymują wynagrodzenia za takie usługi doradcze od jednego kredytodawcy lub większej ich liczby.

Lit. b) akapit drugi stosuje się jedynie wówczas, gdy liczba rozważanych kredytobiorców jest mniejsza niż większość na rynku.

Państwa członkowskie mogą nałożyć surowsze wymagania dotyczące stosowania przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli terminów „niezależne doradztwo” lub „niezależny doradca”, w tym zakaz otrzymywania wynagrodzenia od kredytodawcy.

5. Państwa członkowskie mogą nałożyć na kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli obowiązek ostrzeżenia konsumenta, w przypadku gdy – zważywszy na sytuację finansową konsumenta – umowa o kredyt może spowodować szczególne ryzyko dla tego konsumenta.

6. Państwa członkowskie zapewniają, by usługi doradcze były świadczone jedynie przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli.

Państwa członkowskie mogą zdecydować o niestosowaniu akapitu pierwszego do osób:

**▼B**

- a) prowadzących działalność pośredników kredytowych, przewidzianą w art. 4 pkt 5, lub świadczących usługi doradcze, w przypadku gdy ta działalność prowadzona jest lub usługi te świadczone są w sposób uboczny w ramach działalności zawodowej, a działalność ta jest uregulowana przepisami prawa lub wykonawczymi lub kodeksem postępowania dotyczącym tego zawodu, które nie wykluczają prowadzenia takiej działalności lub świadczenia usług;
- b) świadczących usługi doradcze w kontekście zarządzania istniejącym zadłużeniem, czyli syndyków masy upadłościowej, gdy działalność ta jest regulowana przepisami prawa lub wykonawczymi, lub publiczne lub dobrowolne usługi doradcze w zakresie zadłużenia, gdy nie działają oni na zasadzie komercyjnej; lub
- c) świadczących usługi doradcze, które nie są kredytodawcami, pośrednikami kredytowymi ani wyznaczonymi przedstawicielami, gdy takie osoby są dopuszczane i nadzorowane przez właściwe organy zgodnie z wymogami dotyczącymi pośredników kredytowych na mocy niniejszej dyrektywy.

Osoby korzystające z uchylecia stosowania drugiego akapitu nie korzystają z prawa, o którym mowa w art. 32 ust. 1, do świadczenia usług na całym terytorium Unii.

7. Niniejszy artykuł nie stanowi uszczerbku dla art. 16 i kompetencji państw członkowskich do zapewniania, by usługi udostępniano konsumentom, aby pomóc im zrozumieć ich potrzeby finansowe i to, jakie typy produktów mogą sprostać tym potrzebom.

## ROZDZIAŁ 9

**KREDYTY W WALUCIE OBCEJ I ZMIENNE STOPY PROCENTOWE***Artykuł 23***Kredyty w walucie obcej**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy umowa o kredyt dotyczy kredytu w walucie obcej, w momencie zawierania umowy o kredyt obowiązywały odpowiednie ramy regulacyjne, zapewniające co najmniej, co następuje:

- a) konsument ma prawo, na konkretnych warunkach, do przeliczenia waluty umowy o kredyt na inną walutę; lub
- b) istnieją inne uzgodnienia ograniczające ryzyko kursowe, na które narażony jest konsument w przypadku umowy o kredyt.

2. Inną walutą, o której mowa w ust. 1 lit. a), jest:

**▼ B**

- a) waluta, w której konsument otrzymuje większość wynagrodzenia lub posiada większość aktywów, z których kredyt będzie spłacany, określona w momencie przeprowadzania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt; albo
- b) waluta państwa członkowskiego, w którym konsument był rezydentem w momencie zawierania umowy o kredyt lub w którym jest rezydentem obecnie.

Państwa członkowskie mogą określić, czy konsumentowi dostępne są obie opcje, o których mowa w akapicie pierwszym lit. a) i b), czy tylko jedna z nich, albo mogą zezwolić kredytodawcom na określenie, czy konsumentowi dostępne są obie opcje, o których mowa w akapicie pierwszym lit. a) i b), czy tylko jedna z nich.

3. Jeżeli konsument ma prawo do przeliczenia umowy o kredyt na inną walutę zgodnie z ust. 1 lit. a), państwa członkowskie zapewniają, by kurs wymiany zastosowany do przeliczenia był kursem rynkowym mającym zastosowanie w dniu, w którym występuje się o przeliczenie, chyba że w umowie o kredyt określono inaczej.

4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy konsument ma kredyt w walucie obcej, kredytodawca regularnie ostrzegał konsumenta na papierze lub innym trwałym nośniku przynajmniej w sytuacji, gdy całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta pozostająca do spłacenia lub regularnie spłacane raty różnią się o więcej niż 20 % od kwot, które miałyby zastosowanie, gdyby stosowany był kurs wymiany waluty umowy o kredyt i waluty państwa członkowskiego mającej zastosowanie w momencie zawierania umowy o kredyt. Ostrzeżenie zawiera informację dla konsumenta o zwiększeniu kwoty pozostającej do spłaty przez konsumenta, w stosownych przypadkach prawo przeliczenia na inną walutę i warunki takiego przeliczenia oraz wyjaśnia inne mające zastosowanie mechanizmy ograniczania ryzyka kursowego, na które narażony jest konsument.

5. Państwa członkowskie mogą bardziej szczegółowo regulować kredyty w walucie obcej, pod warunkiem że takie przepisy nie są stosowane ze skutkiem retroaktywnym.

6. Postanowienia mające zastosowanie na mocy niniejszego artykułu są przedstawione konsumentowi w arkuszu ESIS i w umowie o kredyt. Jeżeli umowa o kredyt nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie narażony jest konsument w przypadku wahań kursu wymiany mniejszych niż o 20 %, arkusz ESIS obejmuje poglądowy przykład wpływu wahan kursu wymiany o 20 %.

*Artykuł 24***Kredyty o zmiennym oprocentowaniu**

W przypadku gdy umowa o kredyt dotyczy kredytu o zmiennym oprocentowaniu, państwa członkowskie zapewniają, aby:

**▼B**

- a) jakiegokolwiek wskaźniki lub stopy referencyjne wykorzystywane do obliczenia stopy oprocentowania były jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy o kredyt oraz właściwe organy; oraz
  
- b) dane historyczne dotyczące wskaźników wyliczania stóp oprocentowania kredytu były przechowywane przez osoby, które przedstawiły takie wskaźniki, albo przez kredytodawców.

## ROZDZIAŁ 10

**RZETELNE WYKONANIE UMÓW O KREDYT I PRAW POWIĄZANYCH***Artykuł 25***Przedterminowa spłata**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by konsument miał prawo do pełnego lub częściowego wywiązania się ze swoich zobowiązań na mocy umowy o kredyt przed wygaśnięciem tej umowy. W takich przypadkach konsument jest uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu ponieszonego przez konsumenta, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy.
  
2. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że wykonanie prawa, o którym mowa w ust. 1, podlega pewnym warunkom. Warunki te mogą obejmować ograniczenia czasowe wykonania tego prawa, zróżnicowane traktowanie w zależności od rodzaju stopy oprocentowania kredytu lub od momentu, w którym konsument skorzysta z tego prawa, lub ograniczenia co do okoliczności, w jakich prawo to może zostać wykonane.
  
3. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, by kredytodawca miał prawo do otrzymania w uzasadnionych przypadkach sprawiedliwej i obiektywnej rekompensaty z tytułu potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu, lecz nie mogą nakładać kary na konsumenta. W związku z tym kwota rekompensaty nie może być wyższa niż strata finansowa kredytodawcy. W ramach takich warunków państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kwota rekompensaty nie może przekroczyć pewnego poziomu lub może być dopuszczalna tylko w określonym okresie.
  
4. W przypadku gdy konsument pragnie wywiązać się ze swoich zobowiązań wynikających z umowy o kredyt przed wygaśnięciem umowy, kredytodawca niezwłocznie po otrzymaniu takiego wniosku udziela konsumentowi, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, informacji potrzebnych do rozważenia takiej opcji. Informacje takie co najmniej wyliczają konsekwencje, jakie poniesie konsument, wywiązując się ze swoich zobowiązań przed wygaśnięciem umowy o kredyt, i jasno określają wszelkie przyjęte założenia. Wszelkie przyjęte założenia są rozsądne i uzasadnione.

**▼B**

5. Gdy przedterminowa spłata przypada w okresie, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania, państwa członkowskie mogą uzależnić skorzystanie z prawa, o którym mowa w ust. 1, od istnienia uzasadnionego interesu po stronie konsumenta.

*Artykuł 26***Elastyczne i wiarygodne rynki**

1. Państwa członkowskie przewidują właściwe mechanizmy zapewnienia, by roszczenia wobec zabezpieczenia były wykonywane przez kredytodawcę lub w jego imieniu. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy przechowywali właściwą dokumentację dotyczącą typów nieruchomości dopuszczanych jako zabezpieczenie, a także stosowanych powiązanych zasad w zakresie hipotek.

2. Państwa członkowskie podejmują niezbędne środki, aby zapewnić właściwe monitorowanie statystyk rynku nieruchomości mieszkalnych, w tym do celów nadzoru rynku, w stosownych przypadkach zachęcając do przygotowywania i stosowania konkretnych wskaźników cenowych, które mogą być publiczne, prywatne lub publiczne i prywatne.

*Artykuł 27***Informacje dotyczące zmian stopy oprocentowania kredytu**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca przekazywał konsumentowi, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, informacje o ewentualnej zmianie stopy oprocentowania kredytu, zanim zmiana ta wejdzie w życie. Informacje te obejmują co najmniej 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. Państwa członkowskie mogą jednak umożliwić stronom wprowadzenie w umowie o kredyt postanowienia, 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 dostępne w lokalach kredytodawcy oraz zostają zakomunikowane osobiście konsumentowi wraz z nową wysokością rat okresowych.

3. Kredytodawcy mogą nadal informować okresowo konsumentów, gdy zmiana stopy oprocentowania kredytu nie jest skorelowana ze zmianą stopy referencyjnej, jeżeli było to dopuszczalne na mocy prawa krajowego przed dniem 20 marca 2014 r.

**▼B**

4. Jeżeli zmiany stopy oprocentowania kredytu są determinowane aukcją na rynkach kapitałowych, w związku z czym kredytodawca nie jest w stanie poinformować konsumenta o jakiegokolwiek zmianie stopy, zanim zmiana ta nie wejdzie w życie, kredytodawca informuje konsumenta, odpowiednio wcześniej przed aukcją, na papierze lub innym trwałym nośniku o spodziewanej procedurze oraz o tym, jaki może być jej wpływ na stopę oprocentowania kredytu.

*Artykuł 28***Zaległości w spłacie i egzekucja z nieruchomości**

1. Państwa członkowskie przyjmują środki zachęcające kredytodawców do wykazania należytej cierpliwości przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego.

2. Państwa członkowskie mogą wymagać, by w sytuacji gdy kredytodawca może określać i nakładać na konsumenta opłaty wynikające z zaległości w spłacie, takie opłaty nie są większe niż jest to konieczne do pokrycia kosztów kredytodawcy, jakie poniósł on w wyniku zaległości w spłacie.

3. Państwa członkowskie mogą pozwolić kredytodawcom na nakładanie na konsumenta dodatkowych opłat w przypadku zaległości w spłacie. W takim przypadku państwa członkowskie nakładają górny limit takich opłat.

4. Państwa członkowskie nie uniemożliwiają stronom umowy o kredyt wyraźnego uzgadniania, że zwrot lub przeniesienie zabezpieczenia lub przychodu ze sprzedaży zabezpieczenia kredytodawcy jest wystarczające do spłaty kredytu.

5. Gdy cena uzyskiwana za nieruchomość ma wpływ na kwotę, którą konsument jest dłużny, państwa członkowskie zapewniają istnienie procedur lub środków, aby umożliwić uzyskanie najkorzystniejszej ceny za nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji.

W przypadku gdy po przeprowadzeniu postępowania egzekucyjnego zadłużenie wciąż pozostaje niespłacone, państwa członkowskie zapewniają wprowadzenie środków ułatwiających spłatę, by chronić konsumentów.

## ROZDZIAŁ 11

**WYMOGI DOTYCZĄCE USTANAWIANIA POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH I WYZNACZONYCH PRZEDSTAWICIELI ORAZ NADZORU NAD NIMI***Artykuł 29***Dopuszczenie do działalności pośredników kredytowych**

1. Aby prowadzić w całości lub częściowo działalność pośredników kredytowych, określona w art. 4 pkt 5 lub świadczyć usługi doradcze pośrednicy kredytowi posiadają odpowiednie dopuszczenie wydane w ich państwie członkowskim pochodzenia przez właściwy organ.

**▼B**

Gdy państwo członkowskie dopuszcza kategorię wyznaczonych przedstawicieli na mocy art. 31, taki wyznaczony przedstawiciel nie musi posiadać dopuszczenia jako pośrednik kredytowy na mocy niniejszego artykułu.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by dopuszczenie do działalności pośredników kredytowych było przyznawane pod warunkiem wypełnienia przynajmniej następujących wymogów zawodowych, oprócz wymogów określonych w art. 9:

- a) pośrednicy kredytowi są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności na terytoriach, na których oferują oni swoje usługi, lub są w posiadaniu innej porównywalnej gwarancji na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności zawodowej. Jednak w przypadku powiązanych pośredników kredytowych państwo członkowskie pochodzenia może przewidzieć, że wspomniane ubezpieczenie lub porównywalna gwarancja mogą być udzielone przez kredytodawcę, w imieniu którego działa pośrednik kredytowy.

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 wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery. Te regulacyjne standardy techniczne są przyjmowane zgodnie z art. 10–14 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010.

EUNB opracowuje projekt regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery, w celu przekazania go Komisji przed dniem 21 września 2014 r. EUNB dokonuje przeglądu i w stosownych przypadkach opracowuje projekt regulacyjnych standardów technicznych w celu zmiany minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery, w celu przekazania go Komisji po raz pierwszy przed dniem 21 marca 2018 r., a następnie co dwa lata;

- b) osoba fizyczna prowadząca działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne wykonujące podobne zadania w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, cieszy się nieposzlakowaną opinią. Warunkiem minimalnym jest fakt niebycia notowanym w zapisach policyjnych lub wszelkich innych odpowiednikach krajowych w związku z poważnymi przestępstwami przeciwko mieniu lub innymi przestępstwami związanymi z działalnością finansową; nie ciąży na nich również uprzednie orzeczenia o upadłości, chyba że zostali oczyszczeni z zarzutów zgodnie z prawem krajowym;
- c) osoba fizyczna prowadząca działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne wykonujące podobne zadania w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, mają odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji w odniesieniu do umów o kredyt. Państwo członkowskie pochodzenia określa odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku III.



**▼ B**

3. Państwa członkowskie zapewniają, by opublikowano ustanowione kryteria dotyczące spełniania wymogów zawodowych przez personel pośredników kredytowych lub kredytodawców.

4. Państwa członkowskie zapewniają, by wszyscy posiadający dopuszczenie pośrednicy kredytowi, niezależnie od tego, czy działają jako osoby fizyczne czy prawne, byli wpisani do rejestru prowadzonego przez właściwy organ w ich państwie członkowskim pochodzenia. Państwa członkowskie zapewniają, by ten rejestr pośredników kredytowych był aktualny i publicznie dostępny w internecie.

Rejestr pośredników kredytowych zawiera przynajmniej następujące informacje:

- a) nazwiska osób w zarządzie, które są odpowiedzialne za działalność w zakresie pośrednictwa. Państwa członkowskie mogą określić wymóg rejestracji wszystkich osób fizycznych, które mają bezpośredni kontakt z klientem w przedsiębiorstwie prowadzącym działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego;
- b) państwa członkowskie, w których pośrednik kredytowy prowadzi działalność zgodnie z zasadami swobody przedsiębiorczości lub swobody świadczenia usług i o której pośrednik kredytowy poinformował właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia zgodnie z art. 32 ust. 3;
- c) czy dany pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązanim czy nie.

Państwa członkowskie, które postanawiają zastosować wariant, o którym mowa w art. 30, zapewniają, by rejestr wskazywał kredytodawcę, w imieniu którego działa powiązany pośrednik kredytowy.

Państwa członkowskie, które postanawiają zastosować wariant, o którym mowa w art. 31, zapewniają, by rejestr wskazywał pośrednika kredytowego lub, w przypadku wyznaczonego przedstawiciela powiązanego pośrednika kredytowego – kredytodawcę, w imieniu którego działa wyznaczony przedstawiciel.

5. Państwa członkowskie zapewniają, by:

- a) każdy pośrednik kredytowy, który jest osobą prawną, posiadał siedzibę zarządu w tym samym państwie członkowskim, w którym posiada siedzibę statutową, jeżeli na mocy prawa krajowego tego państwa posiada siedzibę statutową;
- b) każdy pośrednik kredytowy, który nie jest osobą prawną, lub każdy pośrednik kredytowy, który jest osobą prawną, ale na podstawie prawa krajowego nie posiada siedziby statutowej, posiadał swoją siedzibę zarządu w państwie członkowskim, w którym faktycznie prowadzi swoją zasadniczą działalność.

**▼B**

6. Każde państwo członkowskie utworzy centralny punkt informacyjny, umożliwiający szybki i łatwy publiczny dostęp do informacji zawartych w rejestrze krajowym, opracowywanych elektronicznie i na bieżąco aktualizowanych. Te punkty informacyjne udostępniają szczegółowe dane identyfikacyjne właściwych organów każdego państwa członkowskiego.

EUNB publikuje na swojej stronie internetowej odnośniki lub łącza do tego punktu informacyjnego.

7. Państwa członkowskie pochodzenia zapewniają, by wszyscy posiadający dopuszczenie pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele stale przestrzegali wymogów określonych w ust. 2. Niniejszy ustęp pozostaje bez uszczerbku dla art. 30 i 31.

8. Państwa członkowskie mogą zdecydować o niestosowaniu niniejszego artykułu wobec osób prowadzących działalność pośredników kredytowych, przewidzianą w art. 4 pkt 5, w przypadku gdy działalność ta prowadzona jest w sposób uboczny w ramach działalności zawodowej, a działalność ta jest uregulowana przepisami prawa lub wykonawczymi lub kodeksem postępowania dotyczącym tego zawodu, które nie wykluczają prowadzenia takiej działalności.

9. Niniejszy artykuł nie ma zastosowania do instytucji kredytowych posiadających zezwolenie zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE ani do innych instytucji finansowych, które zgodnie z prawem krajowym podlegają równoważnemu systemowi zezwoleń i nadzoru.

*Artykuł 30***Powiązani pośrednicy kredytowi działający na rzecz tylko jednego kredytodawcy**

1. Bez uszczerbku dla art. 31 ust. 1 państwa członkowskie mogą zezwolić na to, by pośrednicy kredytowi wyszczególnieni w art. 4 pkt 7 lit. a) uzyskiwali dopuszczenia od właściwych organów za pośrednictwem kredytodawcy, w imieniu której wyłącznie działa dany powiązany pośrednik kredytowy.

W takich przypadkach kredytodawca pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego powiązanego pośrednika kredytowego działającego w imieniu tego kredytodawcy w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą. Państwa członkowskie wymagają, by kredytodawca zapewniał, by ci powiązani pośrednicy kredytowi spełniali co najmniej wymogi zawodowe zawarte w art. 29 ust. 2.

2. Bez uszczerbku dla art. 34 kredytodawcy monitorują działalności powiązanych pośredników kredytowych, określonych w art. 4 pkt 7 lit. a) by zapewnić, że w dalszym ciągu stosują się oni do przepisów niniejszej dyrektywy. W szczególności kredytodawca jest odpowiedzialny za monitorowanie zgodności z wymogami dotyczącymi wiedzy i kompetencji odnoszącymi się do powiązanego pośrednika kredytowego i jego personelu.



### Artykuł 31

#### Wyznaczeni przedstawiciele

1. Państwa członkowskie mogą postanowić o zezwoleniu na to, by pośrednik kredytowy wyznaczał wyznaczonych przedstawicieli.

W przypadku, gdy wyznaczony przedstawiciel jest wyznaczony przez powiązanego pośrednika kredytowego określonego w art. 4 pkt 7 lit. a), kredytodawca ten pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego wyznaczonego przedstawiciela działającego w imieniu tego powiązanego pośrednika kredytowego w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą. W innych przypadkach pośrednik kredytowy pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego wyznaczonego przedstawiciela działającego w imieniu tego pośrednika kredytowego w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą.

2. Pośrednicy kredytowi zapewniają, by ich wyznaczeni przedstawiciele spełniali co najmniej wymogi zawarte w art. 29 ust. 2. Jednak państwo członkowskie pochodzenia może przewidzieć, by ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu lub porównywalną gwarancję mógł zapewniać pośrednik kredytowy, na rzecz którego wyznaczony przedstawiciel jest upoważniony do działania.

3. Bez uszczerbku dla art. 34 pośrednicy kredytowi monitorują działalność ich wyznaczonych przedstawicieli, by zapewnić pełną zgodność z niniejszą dyrektywą. W szczególności pośrednicy kredytowi są odpowiedzialni za monitorowanie zgodności z wymogami dotyczącymi wiedzy i kompetencji odnoszącymi się do wyznaczonych przedstawicieli i ich personelu.

4. Państwa członkowskie, które zdecydują się na umożliwienie pośrednikom kredytowym wyznaczania wyznaczonych przedstawicieli ustanawiają rejestr publiczny zawierający co najmniej informacje, o których mowa w art. 29 ust. 4. Wyznaczonych przedstawicieli rejestruje się w rejestrze publicznym w państwie członkowskim, w którym mają siedzibę. Rejestr jest systematycznie uaktualniany. Jest on dostępny w internecie celem konsultacji.

### Artykuł 32

#### Swoboda przedsiębiorczości i swoboda świadczenia usług przez pośredników kredytowych

1. Dopuszczenie pośrednika kredytowego przez właściwy organ jego państwa członkowskiego pochodzenia zgodnie z art. 29 ust. 1, jest skuteczne na terytorium całej Unii bez wymogu uzyskiwania kolejnego dopuszczenia do działalności wydawanego przez właściwe organy przyjmujących państw członkowskich dla prowadzenia działalności lub świadczenia usług objętych dopuszczeniem, pod warunkiem że działalność, którą pośrednik kredytowy ma zamiar prowadzić na terenie przyjmujących państw członkowskich jest objęta tym dopuszczeniem do działalności. Pośrednicy kredytowi nie mogą jednak świadczyć usług w odniesieniu do umów o kredyt oferowanych przez instytucje niekredytowe konsumentom w państwie członkowskim, w którym takie instytucje niekredytowe nie są uprawnione do działania.

**▼B**

2. Wyznaczeni przedstawiciele wyznaczeni w państwach członkowskich, które wykorzystują wariant przewidziany w art. 31, nie mogą prowadzić całości lub części działalności pośrednika kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, lub świadczyć usług doradczych w państwach członkowskich, w których tacy wyznaczeni przedstawiciele nie są uprawnieni do działania.

3. Każdy pośrednik kredytowy posiadający dopuszczenie do działalności, który po raz pierwszy zamierza prowadzić działalność w jednym państwie członkowskim lub w większej liczbie państw członkowskich w ramach swobody świadczenia usług lub powołując oddział, informuje o tym właściwe organy swojego państwa członkowskiego pochodzenia.

W terminie jednego miesiąca od poinformowania przez pośrednika kredytowego te właściwe organy powiadamiają właściwe organy danych przyjmujących państw członkowskich o zamiarze pośrednika kredytowego i jednocześnie informują danego pośrednika kredytowego o dokonaniu takiego powiadomienia. Powiadamiają one właściwe organy danych przyjmujących państw członkowskich o kredytodawcach, na rzecz którego(-ych) dany pośrednik kredytowy wyłącznie działa i czy kredytodawcy przyjmują pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za działania pośrednika kredytowego. Przyjmujące państwo członkowskie wykorzystuje te informacje uzyskane od państwa członkowskiego pochodzenia, aby wprowadzić niezbędne informacje do swojego rejestru.

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

4. Zanim oddział pośrednika kredytowego rozpocznie działalność lub w ciągu dwu miesięcy od otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 3 akapit drugi, właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego przygotowują się do sprawowania nadzoru nad pośrednikiem kredytowym zgodnie z art. 34 i, w razie konieczności, zakomunikują pośrednikowi kredytowemu warunki prowadzenia w przyjmującym państwie członkowskim działalności w tych obszarach, które nie są zharmonizowane w prawie unijnym.

*Artykuł 33***Cofnięcie pośrednikom kredytowym dopuszczenia do działalności**

1. Właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia może cofnąć dopuszczenie do działalności udzielone pośrednikowi kredytowemu zgodnie z art. 29, w przypadku gdy ten pośrednik kredytowy:

- a) wyraźnie zrzeka się dopuszczenia do działalności lub nie prowadził działalności pośrednictwa kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, ani nie świadczył usług doradczych, w ciągu poprzedzających sześciu miesięcy, chyba że dane państwo członkowskie przewidziało wygaśnięcie w takich przypadkach dopuszczenia do działalności;
- b) uzyskał dopuszczenie do działalności na podstawie fałszywych lub mylących oświadczeń lub w inny sposób niezgodny z przepisami;

**▼B**

- c) nie spełnia już wymogów, na podstawie których dopuszczenie do działalności zostało udzielone;
- d) jest objęty którymkolwiek z przypadków, w których prawo krajowe, w odniesieniu do spraw wykraczających poza zakres zastosowania niniejszej dyrektywy, przewiduje cofnięcie dopuszczenia do działalności;
- e) poważnie lub systematycznie narusza przyjęte zgodnie z niniejszą dyrektywą przepisy regulujące warunki działalności pośredników kredytowych.

2. W przypadku gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia cofa pośrednikowi kredytowemu dopuszczenie do działalności, państwo to powiadamia wszelkimi właściwymi środkami właściwe organy przyjmujących państw członkowskich o takim cofnięciu jak najszybciej i nie później niż w ciągu 14 dni.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi, którym cofnięto dopuszczenie do działalności, byli bezzwłocznie wykreślani z rejestru.

*Artykuł 34***Nadzór nad pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi w swojej bieżącej działalności podlegali nadzorowi ze strony właściwych organów państwa członkowskiego pochodzenia.

Państwa członkowskie pochodzenia zapewniają, by powiązani pośrednicy kredytowi podlegali nadzorowi bezpośrednio lub w ramach nadzoru nad kredytodawcą, w imieniu którego działają, jeżeli kredytodawca jest instytucją kredytową upoważnioną zgodnie z dyrektywą 2013/36/UE lub inną instytucją finansową, która w myśl prawa krajowego podlega równoważnemu systemowi zezwoleń i nadzoru. Jednak w przypadku gdy powiązany pośrednik kredytowy świadczy usługi w państwie członkowskim innym niż państwo członkowskie pochodzenia, wówczas powiązany pośrednik kredytowy podlega bezpośredniemu nadzorowi.

Państwa członkowskie pochodzenia, które umożliwiają pośrednikom kredytowym wyznaczanie przedstawicieli zgodnie z art. 31, zapewniają, by tacy wyznaczeni przedstawiciele podlegali nadzorowi bezpośrednio albo w ramach nadzoru nad pośrednikiem kredytowym, w imieniu którego działają.

2. Właściwe organy państw członkowskich, w których pośrednik kredytowy ma oddział, są odpowiedzialne za zapewnienie, by usługi świadczone przez tego pośrednika kredytowego na terytorium tego państwa członkowskiego były zgodne z obowiązkami przewidzianymi w art. 7 ust. 1 oraz art. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 i 39 oraz w środkach przyjętych na ich podstawie.

W przypadku gdy właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego stwierdzą, że pośrednik kredytowy, który ma oddział na terytorium tego państwa członkowskiego, narusza przepisy przyjęte w tym

**▼B**

państwie członkowskim na mocy art. 7 ust. 1 oraz art. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 i 39, organy te żądają od danego pośrednika kredytowego, aby położył kres tej niezgodnej z przepisami sytuacji.

W przypadku gdy dany pośrednik kredytowy nie podejmuje niezbędnych kroków, właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego podejmują wszelkie właściwe działania, by zapewnić, że dany pośrednik kredytowy położy kres tej niezgodnej z przepisami sytuacji. O charakterze takich działań powiadamia się właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia.

Jeżeli, pomimo podjętych przez przyjmujące państwo członkowskie działań, pośrednik kredytowy nadal narusza przepisy, o których mowa w akapicie pierwszym, i obowiązujące w przyjmującym państwie członkowskim, państwo to może, po powiadomieniu właściwych organów państwa członkowskiego pochodzenia, podjąć właściwe działania mające na celu uniemożliwienie lub penalizację dalszych nieprawidłowości oraz, w miarę potrzeb, uniemożliwienie pośrednikowi kredytowemu zawierania dalszych transakcji na jego terytorium. O wszelkich takich działaniach niezwłocznie informuje się Komisję.

W przypadku gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia nie zgadza się z podjętymi przez przyjmujące państwo członkowskie działaniami, może skierować sprawę do EUNB i zwrócić się do tego organu o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takim przypadku EUNB może podjąć działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.

3. Właściwe organy państw członkowskich, w których znajduje się oddział, mają prawo zbadać warunki działania oddziału oraz zająć się wprowadzeniem takich zmian, jakie są konieczne do wypełnienia zobowiązań oddziału na mocy ust. 2, i umożliwić właściwym organom państwa członkowskiego pochodzenia egzekwowanie obowiązków wynikających z art. 7 ust. 2, 3 i 4 oraz środków przyjętych na ich mocy w odniesieniu do usług świadczonych przez oddział.

4. Jeżeli właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego ma jasne i wyraźne podstawy do stwierdzenia, że pośrednik kredytowy działający na terytorium tego państwa członkowskiego na podstawie swobody świadczenia usług narusza zobowiązania wynikające z przepisów przyjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą lub że pośrednik kredytowy posiadający oddział na terytorium tego państwa członkowskiego narusza zobowiązania wynikające z przepisów przyjętych na mocy niniejszej dyrektywy innych niż wymienione w ust. 2, przekazuje wyniki ustaleń właściwemu organowi państwa członkowskiego pochodzenia, który podejmuje stosowne działania.

W przypadkach gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia nie podejmie żadnych działań w ciągu jednego miesiąca od otrzymania wyników tych ustaleń lub w przypadku gdy, mimo działań podjętych przez właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia, pośrednik kredytowy w dalszym ciągu działa w sposób, który jest wyraźnie szkodliwy dla interesów konsumentów w przyjmującym państwie członkowskim lub dla sprawnego funkcjonowania rynków, właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego:

**▼B**

- a) po poinformowaniu właściwego organu państwa członkowskiego pochodzenia, podejmuje wszelkie stosowne działania niezbędne do ochrony konsumentów i zapewnienia sprawnego funkcjonowania rynków, w tym poprzez uniemożliwienie pośrednikom kredytowym naruszającym przepisy dokonywania jakichkolwiek dalszych transakcji na jego terytorium. O takich działaniach niezwłocznie informuje się Komisję oraz EUNB;
- b) może przekazać sprawę do EUNB oraz zwrócić się do EUNB o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takim przypadku EUNB może podjąć działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.

5. Państwa członkowskie przewidują, że w przypadku gdy pośrednik kredytowy dopuszczony w innym państwie członkowskim założy oddział na jego terytorium, właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia, wykonując swoje obowiązki i po powiadomieniu właściwego organu przyjmującego państwa członkowskiego, mogą w tym oddziale przeprowadzać kontrole na miejscu.

6. Podział obowiązków między państwa członkowskie określone w niniejszym artykule nie narusza kompetencji państw członkowskich w odniesieniu do dziedzin nieobjętych niniejszą dyrektywą, w zgodzie z ich zobowiązaniami na mocy prawa Unii.

## ROZDZIAŁ 12

**DOPUSZCZANIE DO DZIAŁALNOŚCI INSTYTUCJI NIEKREDYTOWYCH I NADZÓR NAD NIMI***Artykuł 35***Dopuszczanie do działalności instytucji niekredytowych i nadzór nad nimi**

Państwa członkowskie zapewniają, by instytucje niekredytowe, podlegały odpowiednim procedurom dopuszczenia do działalności, w tym wpisu instytucji niekredytowej do rejestru, a także nadzoru ze strony właściwego organu.

## ROZDZIAŁ 13

**WSPÓLPRACA WŁAŚCIWYCH ORGANÓW POSZCZEGÓLNYCH PAŃSTW CZŁONKOWSKICH***Artykuł 36***Obowiązek współpracy**

1. Właściwe organy poszczególnych państw członkowskich współpracują ze sobą w każdym przypadku, gdy jest to niezbędne do

**▼B**

celów wykonywania powierzonych im obowiązków na mocy niniejszej dyrektywy, 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.

Aby ułatwić i przyspieszyć współpracę, a w szczególności wymianę informacji, każde państwo członkowskie wyznacza jeden właściwy organ pełniący rolę punktu kontaktowego do celów niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie przekazują Komisji i pozostałym państwom członkowskim nazwy organów wyznaczonych do otrzymywania wniosków o wymianę informacji lub o współpracę na mocy niniejszego ustępu.

2. Państwa członkowskie przyjmują niezbędne środki administracyjne i organizacyjne w celu ułatwienia udzielania pomocy przewidzianej w ust. 1.

3. Właściwe organy państw członkowskich wyznaczone do celów niniejszej dyrektywy jako punkty kontaktowe zgodnie z ust. 1 bez nieuzasadnionej zwłoki dostarczają sobie nawzajem informacji niezbędnych do celów wykonania obowiązków właściwych organów wyznaczonych zgodnie z art. 5 i określonych w przepisach przyjętych na mocy niniejszej dyrektywy.

Właściwe organy wymieniające informacje z innymi właściwymi organami na mocy niniejszej dyrektywy mogą wskazać w momencie przekazywania takich informacji, że informacji tych nie można ujawniać bez ich wyraźnej zgody, w którym to przypadku informacje te można wymieniać wyłącznie do celów, na które organy te wyraziły zgodę.

Właściwy organ, który został wskazany jako punkt kontaktowy, może przekazywać uzyskane informacje innym właściwym organom, ale nie przekazuje tych informacji innym podmiotom lub osobom fizycznym lub prawnym bez wyraźnej zgody właściwych organów, które ujawniły te informacje, i wyłącznie do celów, na jakie wspomniane organy się zgodziły, z wyjątkiem odpowiednio uzasadnionych przypadków, w którym to przypadku bezzwłocznie powiadamia on punkt kontaktowy, który przedstawił te informacje.

4. Właściwy organ może odmówić przychylenia się do wniosku o współpracę w przeprowadzeniu działań dochodzeniowych lub nadzorczych lub o wymianę informacji zgodnie z ust. 3 jedynie wtedy, gdy:

- a) takie dochodzenie, weryfikacja na miejscu, działalność nadzorcza lub wymiana informacji mogą negatywnie wpłynąć na suwerenność, bezpieczeństwo lub porządek publiczny państwa członkowskiego, do którego zwrócono się z wnioskiem;
- b) zostało już wszczęte postępowanie sądowe w sprawie tych samych działań i przeciwko tym samym osobom przed organami państwa członkowskiego, którego to dotyczy;



**▼B**

- c) w państwie członkowskim, do którego zwrócono się z wnioskiem, wydano już prawomocny wyrok w odniesieniu do tych samych osób i tych samych działań.

W przypadku takiej odmowy właściwy organ powiadamia właściwy organ, który zwrócił się z wnioskiem, przedstawiając możliwie najbardziej szczegółowe dane.

*Artykuł 37***Rozstrzygnięcie sporów między właściwymi organami poszczególnych państw członkowskich**

W przypadku gdy wniosek o podjęcie współpracy, w szczególności dotyczący wymiany informacji, został odrzucony lub nie podjęto żadnych działań w rozsądnym terminie, właściwe organy mogą przekazać sprawę do EUNB i zwrócić się do niego o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takich przypadkach EUNB może działać zgodnie z uprawnieniami przekazanymi mu na mocy tego artykułu, a jakakolwiek wiążąca decyzja podjęta przez EUNB zgodnie z tym artykułem wiąże dane właściwe organy niezależnie do tego, czy te właściwe organy są członkami EUNB.

## ROZDZIAŁ 14

**PRZEPISY KOŃCOWE***Artykuł 38***Sankcje**

1. Państwa członkowskie ustanawiają przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszenia przepisów krajowych przyjętych na podstawie niniejszej dyrektywy i podejmują wszelkie niezbędne środki w celu zapewnienia ich wdrożenia. Sankcje te są skuteczne, proporcjonalne i odstrasżające.

2. Państwa członkowskie zapewniają, aby właściwy organ miał prawo podać do publicznej wiadomości każdą sankcję administracyjną, jaka zostanie nałożona za naruszenie przepisów przyjętych w celu transpozycji niniejszej dyrektywy, chyba że ujawnienie takich informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla rynków finansowych lub wyrządziło nieproporcjonalną szkodę zaangażowanym stronom.

*Artykuł 39***Mechanizmy rozwiązywania sporów**

1. Państwa członkowskie zapewniają, aby ustanowiono odpowiednie i skuteczne procedury wnoszenia skarg i odwołań w celu pozasądowego rozstrzygnięcia sporów między konsumentami a kredytodawcami, pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami odnoszących się do umów o kredyt, z wykorzystaniem w odpowiednich przypadkach istniejących organów. Państwa członkowskie zapewniają, aby takie procedury miały zastosowanie do kredytodawców i pośredników kredytowych i by obejmowały działania wyznaczonych przedstawicieli.

**▼B**

2. Państwa członkowskie nakładają na organy odpowiedzialne za pozasądowe rozstrzyganie sporów konsumenckich wymóg współpracy, tak by istniała możliwość rozstrzygnięcia transgranicznych sporów dotyczących umów o kredyt.

*Artykuł 40***Wykonanie przekazania uprawnień**

1. Powierzenie Komisji uprawnień do przyjęcia aktów delegowanych podlega warunkom określonym w niniejszym artykule.

2. Uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych, o których mowa w art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8, przekazuje się Komisji na czas nieokreślony od dnia 20 marca 2014 r.

3. Przekazanie uprawnień, o którym mowa w art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8, może zostać odwołane przez Parlament Europejski lub Radę w każdym czasie. Decyzja o odwołaniu kończy przekazanie określonych w niej uprawnień. Decyzja o odwołaniu staje się skuteczna następnego dnia po jej opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* lub w terminie późniejszym określonym w tej decyzji. Decyzja o odwołaniu nie wpływa na ważność aktów delegowanych już obowiązujących.

4. Niezwłocznie po przyjęciu aktu delegowanego Komisja powiadamia o tym równocześnie Parlament Europejski i Radę.

5. Akt delegowany przyjęty na podstawie art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8 wchodzi w życie wyłącznie wtedy, gdy ani Parlament Europejski ani Rada nie wyrażą sprzeciwu w ciągu trzech miesięcy od powiadomienia o tym akcie Parlamentu Europejskiego i Rady, lub gdy przed upływem tego terminu zarówno Parlament Europejski, jak i Rada poinformują Komisję, że nie zamierzają wyrazić sprzeciwu. Wspomniany termin przedłuża się o trzy miesiące z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady.

*Artykuł 41***Bezwzględnie wiążący charakter niniejszej dyrektywy**

Państwa członkowskie zapewniają, aby:

- a) konsumenci nie mogli zrzekać się praw przyznanych im na mocy prawa krajowego transponujących niniejszą dyrektywę;
- b) przepisy, które przyjmują w celu transpozycji niniejszej dyrektywy, nie mogły być obchodzone tak, by skutkowało to utratą przez konsumentów ochrony przyznanej niniejszą dyrektywą, poprzez sposób formułowania umów, w szczególności poprzez włączenie umów o kredyt objętych zakresem stosowania niniejszej dyrektywy do takich umów o kredyt, jakie z uwagi na swój charakter lub cel mogłyby stwarzać możliwości uniknięcia stosowania tych przepisów.

**▼ B***Artykuł 42***Transpozycja**

1. Państwa członkowskie przyjmują i publikują, do dnia 21 marca 2016 r., przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie niezwłocznie przekazują Komisji tekst tych przepisów.
2. Państwa członkowskie stosują przepisy, o których mowa w ust. 1, od dnia 21 marca 2016 r.

**▼ M1**

Do dnia 1 lipca 2018 r. państwa członkowskie przyjmują, publikują i przekazują Komisji przepisy niezbędne do wykonania art. 13 ust. 1 akapit drugi lit. ea). Państwa członkowskie stosują te przepisy od dnia 1 lipca 2018 r.

**▼ B**

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.

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

*Artykuł 43***Przepisy przejściowe**

1. Niniejszej dyrektywy nie stosuje się do umów o kredyt obowiązujących przed dniem 21 marca 2016 r.

**▼ M1**

Art. 13 ust. 1 akapit drugi lit. ea) nie stosuje się do umów o kredyt obowiązujących przed dniem 1 lipca 2018 r.

**▼ B**

2. Pośrednicy kredytowi prowadzący już działalność pośrednictwa kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, przed dniem 21 marca 2016 r. i którzy jeszcze nie zostali dopuszczeni do działalności zgodnie z warunkami określonymi w przepisach krajowych państwa członkowskiego pochodzenia służących transpozycji niniejszej dyrektywy, mogą kontynuować działalność zgodnie z przepisami krajowymi do dnia 21 marca 2017 r. W przypadku gdy pośrednik kredytowy korzysta z niniejszego odstępstwa, może prowadzić działalność jedynie w swoim państwie członkowskim pochodzenia, chyba że spełnia również niezbędne wymogi prawne przyjmującego państwa członkowskiego.

3. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele prowadzący działalność regulowaną niniejszą dyrektywą przed dniem 20 marca 2014 r. stosują się do przepisów krajowych transponujących art. 9 do dnia 21 marca 2017 r.

**▼B***Artykuł 44***Klauzula przeglądowa**

Komisja przeprowadzi przegląd niniejszej dyrektywy do dnia 21 marca 2019 r. Przegląd dotyczy skuteczności i stosowności przepisów w odniesieniu do konsumentów i rynku wewnętrznego.

Przegląd obejmuje:

- a) ocenę stosowania arkusza ESIS, rozumienia tego instrumentu przez konsumentów i ich zadowolenia z niego;
- b) analizę ujawniania innych informacji 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 dodatkowych praw i obowiązków dotyczących etapu następującego po zawarciu umowy o kredyt;
- g) ocenę, czy zakres stosowania niniejszej dyrektywy pozostaje odpowiedni, biorąc pod uwagę jej wpływ na inne, zamiennie formy kredytu;
- h) ocenę, czy konieczne są dodatkowe środki zapewniające identyfikowalność umów o kredyt zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi;
- i) ocenę dostępności danych dotyczących tendencji w zakresie cen nieruchomości mieszkalnych i stopnia porównywalności tych danych;
- j) ocenę, czy nadal należy stosować dyrektywę 2008/48/WE do kredytów niezabezpieczonych przeznaczonych na remont nieruchomości mieszkalnej, których całkowita kwota jest wyższa od kwoty maksymalnej określonej w art. 2 ust. 2 lit. c) tej dyrektywy;
- k) ocenę, czy uzgodnienia dotyczące podawania do publicznej wiadomości informacji o sankcjach na mocy art. 38 ust. 2 zapewniają dostateczną przejrzystość;
- l) ocenę proporcjonalności ostrzeżeń, o których mowa w art. 11 ust. 6 i w art. 13 ust. 2, oraz potencjału dalszej harmonizacji ostrzeżeń o ryzyku.

**▼B***Artykuł 45***Dalsze inicjatywy w zakresie odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów**

Do dnia 21 marca 2019 r. Komisja przedstawi kompleksowe sprawozdanie oceniające szerszy zakres wyzwań związanych z nadmiernym zadłużeniem osób prywatnych, które to nadmierne zadłużenie jest bezpośrednio związane z działalnością kredytową. Dokona ona także oceny, czy konieczny jest nadzór nad rejestrami kredytów i czy możliwy jest rozwój bardziej elastycznych i wiarygodnych rynków. Do sprawozdania należy dołączyć, w miarę potrzeb, projekty legislacyjne.

*Artykuł 46***Zmiana dyrektywy 2008/48/WE**

W art. 2 dyrektywy 2008/48/WE dodaje się ustęp w brzmieniu:

„2a. Niezależnie od ust. 2 lit. c) niniejsza dyrektywa ma zastosowanie do umów o kredyt niezabezpieczony przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej, której całkowita kwota jest wyższa niż 75 000 EUR.”.

*Artykuł 47***Zmiana dyrektywy 2013/36/UE**

W dyrektywie 2013/36/UE dodaje się artykuł w brzmieniu:

*„Artykuł 54a*

Art. 53 i 54 nie naruszają uprawnień śledczych przyznanych Parlamentowi Europejskiemu na mocy art. 226 TFUE.”.

*Artykuł 48***Zmiana rozporządzenia (UE) nr 1093/2010**

W rozporządzeniu (UE) nr 1093/2010 wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 13 ust. 1 akapit drugi otrzymuje brzmienie:

„W przypadku gdy Komisja przyjmuje regulacyjny standard techniczny, który jest taki sam jak projekt regulacyjnego standardu technicznego przedłożony przez Urząd, okres, w którym Parlament Europejski i Rada mogą wyrazić sprzeciw wynosi miesiąc od daty powiadomienia. Z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady termin ten jest przedłużany początkowo o miesiąc i podlega przedłużeniu o dalszy miesiąc.”;

2) art. 17 ust. 2 akapit drugi otrzymuje brzmienie:

**▼B**

„Bez uszczerbku dla uprawnień ustanowionych w art. 35 właściwy organ niezwłocznie przekazuje Urzędowi wszelkie informacje uznane przez Urząd za niezbędne dla prowadzonego przez niego postępowania, w tym dotyczące sposobu stosowania aktów, o których mowa w art. 1 ust. 2 zgodnie z prawem Unii.”.

*Artykuł 49***Wejście w życie**

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

*Artykuł 50***Adresaci**

Niniejsza dyrektywa skierowana jest do państw członkowskich.

**▼ B***ZAŁĄCZNIK I***OBLICZANIE RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA (RRSO)**

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

Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania (RRSO) 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.:

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

gdzie:

- $X$  oznacza RRSO
- $m$  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 odstęp czasowy, wyrażony w latach i ułamkach roku, pomiędzy dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem  $t_1 = 0$
- $m'$  oznacza numer kolejny ostatniej spłaty lub wniesienia opłat
- $l$  oznacza numer kolejny spłaty lub wniesienia opłat
- $D_l$  oznacza kwotę spłaty lub wnoszonych opłat
- $s_l$  oznacza odstęp czasowy, wyrażony w latach i ułamkach roku, pomiędzy dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

Uwagi:

- a) Kwoty płacone przez obie strony w różnych momentach nie 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 roku. Przyjmuje się, że rok liczy 365 dni (lub 366 dni w przypadku lat przestępnych), 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.

**▼ B**

W przypadku gdy odstępy czasowe zastosowane w obliczeniach nie mogą być wyrażone jako liczba całkowita tygodni, miesięcy lub lat, odstępy te są wyrażane jako liczba całkowita jednego z tych okresów w połączeniu z liczbą dni. W przypadku stosowania dni:

- (i) liczy się każdy dzień, wraz z weekendami i świętami;
  - (ii) równe okresy, a następnie dni liczy się wstecz do daty pierwszej wypłaty;
  - (iii) długość okresu dni otrzymuje się, wyłączając pierwszy dzień i włączając ostatni dzień; wyraża się ją w latach, dzieląc dany okres przez liczbę dni (365 lub 366 dni) całego roku, licząc wstecz od ostatniego dnia do tego samego dnia w poprzedzającym roku.
- 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 alternatywnie z wykorzystaniem jednej sumy i koncepcji przepływów ( $A_k$ ), które mogą być dodatnie lub ujemne, innymi słowy zapłacone lub otrzymane w okresach 1 do  $n$ , wyrażonych w latach, tj.:

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

gdzie  $S$  jest bieżącym saldem przepływów. Jeżeli celem jest zachowanie równoważności przepływów, wartość ta będzie równa zeru.

## II. Dodatkowe założenia na potrzeby obliczania RRSO

- 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 kredytu 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 kredytu i czasu, przyjmuje się, że kwota kredytu jest wypłacana w najwcześniejszym przewidzianym w umowie o kredyt terminie i zgodnie z tymi ograniczeniami wypłat.
- d) 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.



**▼B**

- e) 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 kredytu, zmienianą następnie okresowo zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem lub wewnętrzną stopą referencyjną, obliczenia RRSO dokonuje się w oparciu o założenie, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, stopa oprocentowania kredytu jest taka sama jak w chwili obliczania RRSO w oparciu o obowiązującą w tym czasie wartość uzgodnionego wskaźnika lub wewnętrznej stopy referencyjnej, ale nie niższa niż stała stopa oprocentowania kredytu.
- f) Jeżeli maksymalny pułap kredytu nie został jeszcze ustalony, przyjmuje się, że wynosi on 170 000 EUR. W przypadku umów o kredyt – z wyjątkiem zobowiązań warunkowych lub gwarancji – których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości lub gruntu, kredytów w rachunku bieżącym, kart debetowych z odroczoną płatnością lub kart kredytowych zakłada się, że pułap ten wynosi 1 500 EUR.
- g) W przypadku umów o kredyt, innych niż kredyty w rachunku bieżącym, kredyty pomostowe, umowy o kredyt z udziałem w kapitale, zobowiązania warunkowe lub gwarancje, i umów o kredyt odnawialny, o których mowa w założeniach przedstawionych w lit. i), j), k), l) oraz m):
- (i) jeżeli nie można ustalić terminu lub kwoty spłaty kapitału, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że spłata przypada w najwcześniejszym terminie przewidzianym w umowie o kredyt przy zastosowaniu najniższej kwoty przewidzianej w umowie o kredyt;
  - (ii) jeżeli nie można ustalić odstępu czasowego między pierwszą wypłatą a datą pierwszej płatności, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że jest to odstępnajkrótszy.
- h) W przypadku gdy na podstawie umowy o kredyt lub założeń określonych w lit. g), i), j), k), l) oraz m) nie można ustalić terminu lub kwoty płatności, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że płatność przypada zgodnie z terminami i warunkami wymaganymi przez kredytodawcę, a jeśli te nie są znane, zakłada się, że:
- (i) odsetki podlegają zapłacie wraz ze spłatą kapitału;
  - (ii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone w pojedynczej kwocie podlegają zapłacie w dniu zawarcia umowy o kredyt;
  - (iii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone jako szereg płatności podlegają zapłacie w regularnych odstępach czasu, począwszy od dnia pierwszej spłaty kapitału, przy czym w wypadku gdy kwoty takich płatności nie są znane, zakłada się, że kwoty te są jednakowe;
  - (iv) płatność końcowa rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat.

**▼B**

- i) W przypadku kredytu w rachunku bieżącym przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt w rachunku bieżącym nie jest znany, obliczenia RRSO dokonuje się przy założeniu, że czas trwania kredytu wynosi trzy miesiące.
- j) 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 RRSO dokonuje się przy założeniu, że czas trwania kredytu wynosi dwanaście miesięcy.
- k) W przypadku umowy o kredyt odnawialny innej niż kredyt w rachunku bieżącym i kredyt pomostowy zakłada się, że:
  - (i) w przypadku umów o kredyt, których celem jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości, kredyt jest przyznawany na okres dwudziestu lat, począwszy od daty pierwszej wypłaty, a płatność końcowa dokonywana przez konsumenta rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat; w przypadku umów o kredyt, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości lub w których wypłaty są dokonywane za pomocą kart debetowych z odroczoną płatnością lub kart kredytowych, okres ten wynosi jeden rok;
  - (ii) kapitał spłacany jest przez konsumenta w równych płatnościach miesięcznych, przy czym pierwsza płatność dokonywana jest w miesiąc po pierwszej wypłacie. Jednakże w przypadkach gdy spłata kapitału musi nastąpić w całości, w jednej płatności, w ramach każdorazowego okresu płatności, zakłada się, że kolejne wypłaty i spłaty całego kapitału przez konsumenta następują w okresie jednego roku. Odsetki i inne opłaty stosuje się odpowiednio do tych wypłat i spłat kapitału oraz zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt.

Do celów niniejszej litery umowa o kredyt odnawialny oznacza umowę o kredyt na czas nieokreślony i obejmuje kredyty, które podlegają pełnej spłacie w ciągu pewnego okresu lub po jego zakończeniu, ale w ramach których po dokonaniu spłaty istnieje możliwość dokonania ponownej wypłaty.

- l) W przypadku zobowiązań warunkowych lub gwarancji uznaje się, że całkowita kwota kredytu zostaje wypłacona w całości jednorazowo w terminie wcześniejszym spośród dwu poniższych:
  - a) najpóźniejszy termin wypłaty dopuszczalny w ramach umowy o kredyt będącej potencjalnym źródłem zobowiązania warunkowego lub gwarancji; lub
  - b) w przypadku odnawialnej umowy o kredyt na końcu okresu początkowego poprzedzającego odnowienie umowy.

**▼B**

- m) W przypadku umów kredytowych z udziałem w kapitale:
- (i) uznaje się, że płatności dokonywane przez konsumentów przypadają w najpóźniejszym terminie lub najpóźniejszych terminach dopuszczalnych na mocy umowy o kredyt;
  - (ii) zakłada się, że procentowe wzrosty wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie umowy o kredyt z udziałem w kapitale oraz stopa ewentualnego wskaźnika inflacji, o którym mowa w umowie, stanowią wielkość procentową równą bieżącej docelowej stopie inflacji publikowanej przez bank centralny lub poziomowi inflacji w momencie zawierania umowy o kredyt notowanemu w państwie członkowskim, w którym znajduje się nieruchomość, w zależności od tego, która z tych dwu wielkości jest większa, lub 0 %, jeżeli te wielkości procentowe są ujemne.



## ZALĄCZNIK II

## EUROPEJSKI ZNORMALIZOWANY ARKUSZ INFORMACYJNY (ESIS)

## CZĘŚĆ A

Tekst niniejszego wzoru umieszcza się w identycznym brzmieniu w arkuszu ESIS. Objasnienia w nawiasach kwadratowych zastępuje się odpowiednimi informacjami. Instrukcje dla kredytodawcy lub, w odpowiednich przypadkach, pośrednika kredytowego dotyczące wypełniania ESIS są zawarte w części B.

Tam gdzie widnieje oznaczenie „w odpowiednich przypadkach”, kredytodawca wypełnia odpowiednie pole, jeśli odnośna informacja ma znaczenie dla danej umowy o kredyt. Jeżeli informacja taka nie ma znaczenia, kredytodawca usuwa daną informację lub całą sekcję (np. w przypadkach gdy sekcja ta nie ma zastosowania). W przypadku usunięcia całej sekcji odpowiednio zmienia się numerację pozycji arkusza ESIS.

Poniższych informacji udziela się w jednym dokumencie. Czcionka jest wyraźnie czytelna. Aby wyróżnić poszczególne informacje, stosuje się pogrubienie, przyciemnione tło lub większą czcionkę. Wszystkie mające zastosowanie ostrzeżenia są graficznie wyróżnione.

## Wzór arkusza ESIS

(Wprowadzenie)
<p>Niniejszy dokument został przygotowany dla [nazwa konsumenta] w dniu [bieżąca data].</p> <p>Niniejszy dokument został przygotowany w oparciu o dostarczone dotychczas przez Państwa informacje, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji na rynku finansowym.</p> <p>Podane poniżej informacje, (w odpowiednich przypadkach) z wyjątkiem stopy oprocentowania i innych kosztów, obowiązują do dnia [termin ważności]. Po tym terminie mogą się one zmienić odpowiednio do sytuacji na rynku.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Niniejszy dokument nie zobowiązuje [nazwa kredytodawcy] do udzielenia Państwu kredytu.</p>
1. Kredytodawca
<p>[Nazwa]</p> <p>[Numer telefonu]</p> <p>[Adres]</p> <p>(Ewentualnie) [Adres e-mail]</p> <p>(Ewentualnie) [Numer faksu]</p> <p>(Ewentualnie) [Strona internetowa]</p> <p>(Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach informacje, czy świadczone są usługi doradcze:) [(Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego/Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.)]</p>

▼ **B**

<p>2. (W odpowiednich przypadkach) Pośrednik kredytowy</p> <p>[Nazwa]</p> <p>[Numer telefonu]</p> <p>[Adres]</p> <p>(Ewentualnie) [Adres e-mail]</p> <p>(Ewentualnie) [Numer faksu]</p> <p>(Ewentualnie) [Strona internetowa]</p> <p>(Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach [informacje, czy zapewniane są usługi doradcze])[Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego/Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredyt hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.]</p> <p>[Wynagrodzenie]</p>
<p>3. Główne cechy kredytu</p> <p>Kwota i waluta udzielanego kredytu: [kwota][waluta]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Ten kredyt nie jest denominowany w [waluta krajowa kredytobiorcy].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu w [waluta krajowa kredytobiorcy] może ulec zmianie.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Na przykład, jeśli wartość [waluta krajowa kredytobiorcy] obniżyła się o 20 % względem [waluta kredytu], wartość Państwa kredytu wzrosłaby do [podać kwotę w walucie krajowej kredytobiorcy]. Kwota ta może być jednak przewyższyć podaną kwotę, jeśli wartość [waluta krajowa kredytobiorcy] spadnie o więcej niż 20 %.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu wyniesie maksymalnie [podać kwotę w walucie krajowej kredytobiorcy]. (W odpowiednich przypadkach) Jeśli kwota kredytu wzrośnie do [podać kwotę w walucie krajowej kredytobiorcy], otrzymają Państwo ostrzeżenie. (W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo wówczas mogli [podać informacje o prawie do renegotjowania kredytu denominowanego w walucie obcej lub o prawie do przeliczenia kredytu na [stosowna waluta] oraz informacje o warunkach]</p> <p>Okres kredytowania: [okres]</p> <p>[Rodzaj kredytu]</p> <p>[Rodzaj mającej zastosowanie stopy oprocentowania]</p> <p>Całkowita kwota do spłaty:</p> <p>Oznacza to, że spłaca Państwo [kwota] za każdy(-e)(-ą) [jednostka waluty] pożyczony(-e)(-ą).</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Całość lub część kredytu stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego wciąż będą mieć Państwo do spłacenia [podać kwotę kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki].</p>

▼ B

<p>(W odpowiednich przypadkach) Wartość nieruchomości przyjęta w celu przygotowania niniejszego arkusza informacyjnego: [podać kwotę]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Maksymalna dostępna kwota kredytu w stosunku do wartości nieruchomości [podać wskaźnik] lub Minimalna wartość nieruchomości wymagana do uzyskania kredytu w podanej wysokości [podać kwotę]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Zabezpieczenie]</p>
<p>4. Stopa oprocentowania i inne koszty</p>
<p>Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) to całkowity koszt kredytu wyrażony jako wartość procentowa w stosunku rocznym. RRSO ma Państwu ułatwić porównanie różnych ofert.</p> <p>Stopa RRSO w przypadku Państwa kredytu wynosi [wartość RRSO].</p> <p>Na RRSO składa się:</p> <p>Stopa oprocentowania [wartość procentowa lub, w odpowiednich przypadkach, wskazanie stopy referencyjnej i wartość procentowa marży kredytodawcy]</p> <p>[Inne składniki stopy RRSO]</p> <p>Koszty ponoszone jednorazowo</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli ponieść opłatę za zarejestrowanie hipoteki. [Podać kwotę opłaty, jeśli jest znana, lub podstawę jej naliczania.]</p> <p>Koszty ponoszone okresowo</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Niniejsza stopa RRSO jest obliczana na podstawie założeń odnoszących się do stóp oprocentowania.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Część Państwa kredytu/Państwa kredyt] jest kredytem o zmiennej stopie oprocentowania. Dlatego też, jeśli zmieni się stopa oprocentowania Państwa kredytu, faktyczna stopa RRSO może różnić się od podanej tu stopy RRSO. Na przykład, gdyby stopa oprocentowania wzrosła do [sytuacja opisana w części B], stopa RRSO mogłaby wzrosnąć do [podać przykładową stopę RRSO odpowiadającą tej sytuacji].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Uwaga: niniejsza stopa RRSO jest obliczana przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu pozostanie na poziomie ustalonym dla okresu początkowego przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO: [koszty]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli ponieść opłatę za zarejestrowanie hipoteki.</p> <p>Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem.</p>
<p>5. Częstotliwość i liczba spłat</p>
<p>Częstotliwość spłaty: [częstotliwość]</p> <p>Liczba spłat: [liczba]</p>



<p>6. Wysokość każdej raty</p> <p>[kwota][waluta]</p> <p>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].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Całość/część] kredytu stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Dlatego też będą Państwo musieli dokonać odrębnych ustaleń w odniesieniu do spłaty [podać kwotę kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki], którą wciąż będą mieć Państwo do spłacenia na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego. Należy pamiętać o dodaniu do podanej tu kwoty wszelkich dodatkowych spłat, których będą musieli Państwo dokonać.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Stopa oprocentowania [części] kredytu może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć. Na przykład, gdyby stopa oprocentowania wzrosła do [sytuacja opisana w części B], wysokość raty mogłaby wzrosnąć do [podać kwotę raty odpowiadającą tej sytuacji].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwoty w [waluta krajowa kredytobiorcy], którą będą Państwo musieli spłacać z każdą ratą co [częstotliwość] może ulec zmianie. (W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwot do zapłaty może rosnąć do [podać maksymalną kwotę w walucie krajowej pożyczkobiorcy] co [podać okres] (W odpowiednich przypadkach) Na przykład, gdyby wartość [waluta krajowa pożyczkobiorcy] obniżyła się o 20 % względem [waluta kredytu], musieliby Państwo płacić dodatkowo [podać kwotę w walucie krajowej pożyczkobiorcy] co [podać okres]. Kwoty do zapłaty mogą wzrosnąć o większą wartość.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Kursem wymiany stosowanym do przeliczania Państwa spłat w [waluta kredytu] na [waluta krajowa kredytobiorcy] będzie kurs publikowany przez [nazwa instytucji publikującej kurs wymiany] w dniu [data] lub kurs obliczony w dniu [data] z wykorzystaniem [podać nazwę stopy referencyjnej lub metody obliczania].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Szczegółowe informacje na temat powiązanych produktów oszczędnościowych, kredytów z odroczonym terminem spłaty odsetek]</p>
<p>7. (W odpowiednich przypadkach) Poglądowa tabela spłat</p> <p>Poniższa tabela pokazuje kwotę, która ma być spłacana co [częstotliwość].</p> <p>Raty (kolumna nr [odpowiedni numer]) stanowią, w odpowiednich przypadkach, sumę należnych odsetek (kolumna nr [odpowiedni numer]), spłacanego kapitału (kolumna nr [odpowiedni numer]) i w odpowiednich przypadkach innych kosztów (kolumna nr [odpowiedni numer]). (W odpowiednich 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.</p> <p>[Tabela]</p>
<p>8. Dodatkowe obowiązki</p> <p>Kredytobiorca musi wypełnić następujące obowiązki, aby skorzystać z warunków udzielenia kredytu opisanych w niniejszym dokumencie.</p> <p>[Obowiązki]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na fakt, że opisane w niniejszym dokumencie warunki udzielenia kredytu (w tym stopa oprocentowania) mogą ulec zmianie, jeśli nie są spełnione wymienione obowiązki.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych związanych z kredytem:</p>

▼ **B**

[Skutki]
9. Przedterminowa spłata
<p>Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu w całości lub w części.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Warunki]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy: [podać kwotę lub jeśli nie jest to możliwe – metodę jej obliczania]</p> <p>(W odpowiednich 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>
10. Ustalenia opcjonalne
<p>(W odpowiednich przypadkach) [Informacje o przeniesieniu/subrogacji] Mają Państwo możliwość przeniesienia tego kredytu do innego [kredytodawca][lub] na inną [nieruchomość]. [Podać warunki]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Nie mają Państwo możliwości przeniesienia tego kredytu do innego [kredytodawca] [lub] na inną [nieruchomość].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Opcje dodatkowe: [Podać wyjaśnienie opcji dodatkowych wymienionych w części B i, ewentualnie, wszelkich innych opcji oferowanych przez kredytodawcę w ramach umowy o kredyt, a niewspomnianych w poprzednich sekcjach].</p>
11. Inne prawa kredytobiorcy
<p>(W odpowiednich przypadkach) Przysługuje Państwu [długość okresu na zastanowienie] od dnia [punkt w czasie, od którego zaczyna się bieg okresu na zastanowienie] na zastanowienie się, zanim ostatecznie zobowiążą się Państwo do zaciągnięcia tego kredytu. (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy otrzymali Państwo umowę o kredyt od kredytodawcy, nie mogą Państwo jej zaakceptować przed upływem [długość okresu na zastanowienie].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) W okresie [długość terminu prawa do odstąpienia od umowy] po [punkt w czasie, od którego zaczyna się bieg terminu prawa do odstąpienia od umowy] mogą Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy. [Warunki] [Opisać procedurę]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Mogą Państwo stracić prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli w tym terminie dokonają Państwo kupna lub sprzedaży nieruchomości powiązanej z niniejszą umową o kredyt.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy zdecydują się Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia [od umowy o kredyt], proszę sprawdzić, czy nie pozostają Państwo związani innymi zobowiązaniami odnoszącymi się do tego kredytu [w tym do usług dodatkowych dotyczących kredytu [, o których mowa w sekcji 8].</p>
12. Skargi
<p>Jeżeli chcą Państwo złożyć skargę, prosimy skontaktować się z [podać dane wewnętrznego punktu kontaktowego i źródło informacji o procedurze]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Maksymalny termin na ustosunkowanie się do skargi [okres]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Jeżeli nie są Państwo zadowoleni z rozpatrzenia skargi w ramach naszych wewnętrznych procedur,] mogą Państwo skontaktować się również z: [podać nazwę organu zewnętrznego zajmującego się pozasądowymi skargami i odwołaniami] (W odpowiednich przypadkach) lub mogą Państwo skontaktować się z siecią FIN-NET, by uzyskać dane organu pełniące takie same funkcje w Państwa kraju.</p>



▼ B

13. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt: konsekwencje dla kredytobiorcy
[Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków]
[Konsekwencje finansowe lub prawne]
Jeśli mieliby Państwo trudności z terminowym spłaceniem rat kredytu co [częstotliwość], prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.
(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy nie będą Państwo terminowo spłacać rat kredytu, mogą Państwo, w ostateczności, zostać pozbawieni praw do nieruchomości.
(W odpowiednich przypadkach) 14. Informacje dodatkowe
(W odpowiednich przypadkach) [Wskazać prawo właściwe dla umowy o kredyt].
(W przypadku gdy kredytodawca zamierza używać języka innego niż język arkusza ESIS) 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].
[Wstawić oświadczenie o prawie do otrzymania projektu umowy o kredyt lub, w odpowiednich przypadkach, uzyskania propozycji otrzymania takiego projektu]
15. Nadzór
Kredytodawca podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego lub organów nadzorczych]
(W odpowiednich przypadkach) Niniejszy pośrednik kredytowy podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego]

## CZĘŚĆ B

## Wskazówki dotyczące wypełniania arkusza ESIS

Przy wypełnianiu arkusza ESIS postępuje się co najmniej zgodnie z poniższymi wskazówkami. Państwa członkowskie mogą jednak rozwinąć lub uszczegółwić instrukcje dotyczące wypełniania arkusza ESIS.

## Sekcja „Wprowadzenie”

- 1) Należy odpowiednio wyróżnić graficznie datę ważności. Do celów niniejszej sekcji „termin ważności” oznacza długość okresu, przez który informacje podane w ESIS, np. stopa oprocentowania, pozostaną bez zmian i będą miały zastosowanie, jeżeli kredytodawca postanowi w tym okresie przyznać dany kredyt. W przypadku gdy określenie mającej zastosowanie stopy oprocentowania i innych kosztów zależy od wyników sprzedaży związanych z tą transakcją obligacji, końcowa stopa oprocentowania i inne koszty mogą być inne niż podane. Jedynie w tych okolicznościach należy sprecyzować, że termin ważności nie ma zastosowania do stopy oprocentowania i innych kosztów poprzez dodanie słów: „z wyjątkiem stopy oprocentowania i innych kosztów”.

## Sekcja „1. Kredytodawca”

- 1) Nazwa, numer telefonu i adres kredytodawcy są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.

**▼ B**

- 2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.
  
- 3) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, jeśli transakcja jest oferowana na odległość, kredytodawca podaje, w odpowiednich przypadkach, nazwę i adres swojego przedstawiciela w państwie członkowskim zamieszkania konsumenta. Podanie numeru telefonu, adresu e-mail i strony internetowej przedstawiciela kredytodawcy jest nieobowiązkowe.
  
- 4) W przypadku gdy sekcja 2 nie ma zastosowania, kredytodawca informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie świadczone są usługi doradcze, korzystając ze sformułowania z części A.

(W odpowiednich przypadkach) Sekcja „2. Pośrednik kredytowy”

W przypadku gdy informacji o produkcie udziela konsumentowi pośrednik kredytowy, pośrednik ten przekazuje również następujące informacje:

- 1) Nazwa, numer telefonu i adres pośrednika kredytowego są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.
  
- 2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.
  
- 3) Pośrednik kredytowy informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie świadczone są usługi doradcze, korzystając ze sformułowania w części A.
  
- 4) Wyjaśnienie, w jaki sposób pośrednik kredytowy jest wynagradzany. W przypadku gdy otrzymuje prowizję od kredytodawcy, należy podać kwotę i nazwę kredytodawcy, jeśli jest inna niż nazwa podana w sekcji 1.

Sekcja „3. Główne cechy kredytu”

- 1) W tej sekcji zrozumiale objaśnia się podstawowe cechy kredytu, w tym wartość i walutę oraz potencjalne ryzyka związane ze stopą oprocentowania, w tym ryzyka, o których mowa w pkt 8, a także strukturę spłat.
  
- 2) Jeżeli waluta kredytu jest inna niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca informuje o tym, że konsument będzie otrzymywać regularne ostrzeżenia przynajmniej w sytuacji, gdy dadzą się zauważyć wahania kursu wymiany powyżej 20 %, o prawie do przeliczenia waluty umowy o kredyt – w odpowiednich przypadkach, lub o możliwości renegotjowania warunków i o wszelkich dostępnych konsumentowi rozwiązaniach pozwalających mu zmniejszyć ryzyko kursowe, na jakie jest narażony. Jeżeli umowa o kredyt zawiera postanowienie ograniczające ryzyko kursowe, kredytodawca wskazuje maksymalną kwotę, którą konsument może mieć do spłaty. Jeżeli umowa o kredyt nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie narażony jest konsument w przypadku wahań kursu wymiany mniejszych niż o 20 %, kredytodawca podaje na przykładzie wpływ, jaki 20 % spadek wartości waluty krajowej konsumenta względem waluty kredytu wywrze na wartość kredytu.

**▼B**

- 3) Okres kredytowania podaje się w latach lub miesiącach, zależnie od tego, który sposób jest najbardziej odpowiedni. Jeśli okres kredytowania może ulegać zmianie w okresie obowiązywania umowy, kredytodawca wyjaśnia, kiedy i na jakich warunkach może to nastąpić. W przypadku gdy kredyt jest odnawialny, np. w przypadku zabezpieczonej karty kredytowej, kredytodawca wyraźnie stwierdza ten fakt.
- 4) Wyraźnie wskazuje się rodzaj kredytu (np. kredyt hipoteczny, kredyt na zakup nieruchomości mieszkalnej, zabezpieczona karta kredytowa). W opisie rodzaju kredytu wyraźnie wskazuje się, jak muszą być spłacane kapitał i odsetki w całym okresie kredytowania (tj. struktura spłat), i precyzuje, czy umowa o kredyt dotyczy spłaty kapitału, spłaty samych odsetek, czy też spłaty obu tych elementów.
- 5) W przypadku gdy całość lub część kredytu jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej sekcji zamieszcza się w odznaczający sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania z części A.
- 6) Sekcja ta wyjaśnia, czy stopa oprocentowania kredytu jest stała czy zmienna oraz w odpowiednich przypadkach informuje, w jakich okresach będzie ona stała; precyzuje też częstotliwość przyszłych zmian i czy określone są granice zmian stopy oprocentowania, np. w postaci górnych lub dolnych limitów.

Wyjaśnia się wzór stosowany przy zmianie stopy oprocentowania kredytu i jego poszczególne składniki (np. stopa referencyjna, spread oprocentowania). Kredytodawca wskazuje, np. poprzez podanie strony internetowej, gdzie można znaleźć dodatkowe informacje na temat wskaźników lub stóp użytych w tym wzorze, np. Euribor lub stopa referencyjna banku centralnego.
- 7) Jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu, podaje się informacje o wszystkich mających zastosowanie stopach.
- 8) „Całkowita kwota do spłaty” odpowiada całkowitej kwocie do zapłaty przez konsumenta. Wykazuje się ją jako sumę kwoty kredytu oraz całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu nie jest stała w całym okresie trwania umowy, podkreśla się, że podana kwota jest przykładowa i że może się zmienić w szczególności w zależności od zmiany stopy oprocentowania kredytu.
- 9) Jeśli kredyt będzie zabezpieczony hipoteką na nieruchomości lub innym powszechnie stosowanym zabezpieczeniem lub prawem związanym z nieruchomością, kredytodawca zwraca uwagę konsumenta na ten fakt. W odpowiednich przypadkach kredytodawca podaje wartość nieruchomości lub innego zabezpieczenia przyjętą dla celów przygotowania niniejszego arkusza informacyjnego.
- 10) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wskazuje:
  - a) „maksymalną dostępną kwotę kredytu w stosunku do wartości nieruchomości” oznaczającą 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; lub

**▼B**

b) „minimalną wartość nieruchomości wymaganą do uzyskania kredytu w podanej wysokości”.

11) Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), informację na ten temat ujmuje się, określając rodzaj kredytu, i dla każdej części kredytu podaje wymagane informacje.

Sekcja „4. Stopa oprocentowania i inne koszty”

1) „Stopa oprocentowania” odpowiada stopie lub stopom oprocentowania kredytu.

2) Stopę oprocentowania podaje się w procentach. W przypadku gdy stopa oprocentowania jest zmienna i oparta na stopie referencyjnej, kredytodawca może wskazać stopę oprocentowania, podając stopę referencyjną i procentową wartość marży kredytodawcy. Kredytodawca podaje jednak wartość stopy referencyjnej na dzień wydania arkusza ESIS.

W przypadku gdy stopa oprocentowania jest zmienna, podaje się następujące informacje: a) założenia przyjęte do obliczenia RRSO; b) w odpowiednich przypadkach – mające zastosowanie górne i dolne limity oraz c) ostrzeżenie, że zmienność może wpłynąć na faktyczny poziom RRSO. Aby zwrócić na ten fakt uwagę konsumenta, ostrzeżenie to musi być naniesione większą czcionką i odznaczać się od podstawowego tekstu ESIS. Ostrzeżeniu towarzyszy poglądowy przykład dotyczący RRSO. W przypadku istnienia górnego limitu w odniesieniu do stopy oprocentowania kredytu, w przykładzie tym przyjmuje się, że stopa oprocentowania kredytu przy najbliższej sprzyjającej okazji wzrośnie do najwyższego poziomu przewidzianego w umowie o kredyt. Jeżeli górny limit nie istnieje, w przykładzie podaje się RRSO przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu na co najmniej 20 lat, a w przypadku gdy dostępne są dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub EUNB, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg ten nie ma zastosowania do umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. W przypadku umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem, informacje obejmują ostrzeżenie, że RRSO jest obliczana na podstawie stopy oprocentowania kredytu obowiązującej w tym początkowym okresie. ► **CI** Ostrzeżeniu towarzyszy dodatkowe przykładowe wyliczenie RRSO zgodnie z art. 17 ust. 5. ◀ Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), podaje się informacje dla każdej części kredytu.

3) W sekcji „Inne składniki stopy RRSO” wymienia się wszystkie pozostałe koszty zawarte w RRSO, w tym koszty jednorazowe, jak opłaty administracyjne, oraz koszty ponoszone okresowo, jak coroczne opłaty administracyjne. Kredytodawca wyszczególnia wszystkie koszty w rozbiciu na kategorie (koszty płatne jednorazowo, koszty płatne okresowo i ujęte w ratach, koszty płatne okresowo i nieujęte w ratach), podając ich kwotę, odbiorcę i termin

**▼B**

płatności. Nie musi to obejmować kosztów poniesionych w związku z naruszeniem zobowiązań umownych. W przypadku gdy kwota nie jest znana, kredytodawca w miarę możliwości podaje kwotę orientacyjną, a jeżeli nie jest to możliwe – sposób obliczenia tej kwoty, zaznaczając, że podana kwota jest jedynie orientacyjna. W przypadku gdy pewne koszty nie są ujęte w RRSO, ponieważ kredytodawca ich nie zna, jest to zaznaczane.

W przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, np. o okresie obowiązywania umowy o kredyt i całkowitej kwocie kredytu, kredytodawca w miarę możliwości wykorzystuje te składniki; jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania kredytu, a kredytodawca stosuje założenia, o których mowa w załączniku I część II, w tej umowie zaznacza się, że inne mechanizmy dokonywania wypłat w przypadku tego rodzaju umowy o kredyt mogą spowodować zastosowanie wyższej RRSO. W przypadku gdy do obliczenia RRSO stosuje się warunki dokonywania wypłaty, kredytodawca zaznacza opłaty związane z innymi mechanizmami wypłaty, które mogą być inne niż opłaty zastosowane do obliczenia RRSO.

- 4) W przypadku gdy zarejestrowanie hipoteki wymaga opłaty lub porównywalnego zabezpieczenia, informacje o nich podaje się w tej pozycji wraz z kwotą, jeśli jest znana, lub – jeśli nie jest to możliwe – podaje się podstawę określenia tej kwoty. W przypadku gdy opłaty te są znane i uwzględnione w RRSO, informacja o istnieniu i kwocie danej opłaty jest podawana w rubryce „Koszty jednorazowe”. W przypadku gdy kredytodawca nie zna opłat, a zatem nie są one uwzględnione w RRSO, informację o istnieniu opłaty wyraźnie zaznacza się w wykazie kosztów, które nie są znane kredytodawcy. W każdym z przypadków należy w odpowiedniej rubryce skorzystać ze standardowego sformułowania z części A.

Sekcja „5. Częstotliwość i liczba spłat”

- 1) Jeśli spłaty mają być dokonywane regularnie, podaje się ich częstotliwość (np. co miesiąc). Jeśli częstotliwość spłat będzie nieregularna, wyraźnie objaśnia się to konsumentowi.
- 2) Podana liczba spłat obejmuje cały okres kredytowania.

Sekcja „6. Wysokość każdej raty”

- 1) Wyraźnie wskazuje się walutę kredytu i walutę rat.
- 2) Jeśli w okresie kredytowania wysokość rat może ulegać zmianie, kredytodawca określa, przez jaki okres początkowa wysokość raty pozostanie niezmienną oraz kiedy i jak często będzie ona następnie zmieniana.
- 3) W przypadku gdy całość lub część kredytu jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej pozycji zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania z części A.

**▼B**

Jeśli warunkiem udzielenia konsumentowi kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki i którego zabezpieczeniem jest hipoteka lub inne porównywalne zabezpieczenie, jest zawarcie umowy w sprawie powiązanego produktu oszczędnościowego, podaje się kwotę i częstotliwość wszelkich spłat dla tego produktu.

- 4) W przypadku zmiennej stopy oprocentowania podawane informacje obejmują oświadczenie na ten temat, z wykorzystaniem sformułowania z części A, wraz z orientacyjną maksymalną kwotą raty. W przypadku istnienia górnego limitu w poglądowym przykładzie pokazuje się wysokość rat, jeżeli stopa oprocentowania wzrosnie do poziomu tego limitu. W przypadku braku takiego limitu, scenariusz przedstawiający najmniej korzystne założenia pokazuje poziom rat przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 20 lat, a w przypadku gdy dostępne są dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub EUNB, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg podania poglądowego przykładu nie ma zastosowania do umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała przez istotny początkowy okres wynoszący wiele lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), przekazuje się informacje dotyczące każdej części kredytu oraz dotyczące całości kredytu.
- 5) (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy waluta kredytu nie jest walutą krajową konsumenta lub w przypadku gdy kredyt jest indeksowany w stosunku do waluty innej niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca podaje liczbowe przykłady wyraźnie pokazujące, jak zmiany odnośnego kursu walutowego mogą wpływać na wysokość rat, z wykorzystaniem sformułowania z części A. Przykład ten podawany jest przy założeniu 20 % obniżki wartości waluty krajowej konsumenta; podaje się naniesioną w odznaczający się sposób informację, że raty mogą wzrosnąć o kwotę wyższą niż przyjęta w tym przykładzie. W przypadku gdy istnieje górny limit, który ogranicza ten wzrost do poniżej 20 %, podawana jest maksymalna wartość spłat w walucie konsumenta i nie jest zamieszczana informacja o możliwości dalszego zwiększenia się spłat.
- 6) W przypadku gdy kredyt jest w całości lub w części kredytem o zmiennym oprocentowaniu i ma także zastosowanie pkt 3, przykład w pkt 5 podaje się w oparciu o kwotę raty, o której mowa w pkt 1.
- 7) W przypadku gdy waluta wykorzystywana do spłaty rat jest inna niż waluta kredytu lub gdy kwota każdej raty wyrażona w walucie krajowej konsumenta zależy od odpowiadającej jej kwoty w innej walucie, w sekcji tej podaje się datę, w której obliczany jest stosowny kurs wymiany, oraz kurs wymiany lub podstawę jego obliczania, a także częstotliwość ich dostosowywania. W odpowiednich przypadkach wskaźnik ten obejmuje nazwę instytucji publikującej kurs wymiany.
- 8) W przypadku gdy kredyt jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego należne odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu do zapłaty przez konsumenta pozostającej do spłacenia, podaje się wyjaśnienie następujących kwestii: w jaki sposób i kiedy odroczone odsetki dodaje się do sumy kredytu w postaci kwoty w gotówce oraz jakie są skutki dla konsumenta w kontekście zadłużenia pozostałego do spłaty.

**▼ B**

## Sekcja „7. Przykładowa tabela spłat”

- 1) Sekcja ta jest uwzględniana, w przypadku gdy kredyt jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu pozostającej do spłacenia, jeżeli stopa oprocentowania kredytu jest stała przez cały okresu obowiązywania umowy o kredyt. Państwa członkowskie mogą wprowadzić obowiązek sporządzania przykładowej tabeli amortyzacji w innych przypadkach.

W przypadku gdy konsument ma prawo otrzymać zaktualizowaną tabelę amortyzacji, podaje się informację o tym fakcie oraz warunki, po spełnieniu których konsumentowi przysługuje to prawo.

- 2) Państwa członkowskie mogą wprowadzić wymóg, że jeśli w okresie kredytowania stopa oprocentowania może ulegać zmianie, kredytodawca wskazuje okres, w jakim taka początkowa stopa oprocentowania pozostanie niezmienną.
- 3) Tabela, którą należy umieścić w tej sekcji, zawiera następujące kolumny: „harmonogram spłat” (np. miesiąc 1, miesiąc 2, miesiąc 3 itd.), „wysokość raty”, „należne odsetki przypadające na ratę”, „inne koszty zawarte w racie” (w stosownych przypadkach), „spłacany kapitał przypadający na ratę” i „saldo kapitału pozostałego do spłaty po zapłacie raty”.
- 4) W odniesieniu do pierwszego roku spłaty podaje się informacje dotyczące każdej raty oraz sumy pośrednie w każdej kolumnie na koniec tego pierwszego roku. W odniesieniu do kolejnych lat informacje mogą być podawane w ujęciu rocznym. Na końcu tabeli umieszcza się wiersz przedstawiający sumę całkowitą dla poszczególnych kolumn. Całkowity koszt kredytu płacony przez konsumenta (tj. suma całkowita w kolumnie „wysokość raty”) jest wyraźnie zaznaczona i opatrzona taką nazwą.
- 5) Jeśli stopa oprocentowania podlega zmianom i nieznana jest wysokość raty po każdej zmianie, kredytodawca może podać w tabeli amortyzacji tę samą wysokość raty dla całego okresu kredytowania. W takim przypadku kredytodawca zwraca uwagę konsumentowi na ten fakt poprzez graficzne odróżnienie kwot znanych od kwot hipotetycznych (np. poprzez zastosowanie odmiennej czcionki, obramowań lub przyciemnionego tła). Ponadto wyraźnie czytelny tekst wyjaśnia, w jakich okresach podane w tabeli kwoty mogą ulegać zmianie i dlaczego.

## Sekcja „8. Dodatkowe obowiązki”

- 1) W tej pozycji kredytodawca odnosi się do takich obowiązków jak obowiązek ubezpieczenia nieruchomości, nabycia ubezpieczenia na życie, przelewania wynagrodzenia na rachunek u kredytodawcy lub zakupu wszelkich innych produktów lub usług. Dla każdego z tych obowiązków kredytodawca określa, wobec kogo i do kiedy dany obowiązek musi zostać wypełniony.
- 2) Kredytodawca precyzuje okres trwania danego obowiązku, np. do końca okresu obowiązywania umowy o kredyt. W odniesieniu do każdego obowiązku kredytodawca precyzuje wszelkie koszty do opłacenia przez konsumenta, które nie są ujęte w RRSO.

**▼ B**

- (3) W tym miejscu kredytodawca określa, czy konsument ma obowiązek nabycia jakichkolwiek usług dodatkowych w celu uzyskania kredytu na danych warunkach, a jeżeli tak, to czy konsument ma obowiązek nabycia ich od usługodawcy preferowanego przez kredytodawcę czy też mogą być one zakupione u usługodawcy wybranego przez konsumenta. W przypadku gdy taka możliwość jest uzależniona od tego, czy dane usługi dodatkowe spełniają pewne minimalne warunki, warunki te są opisane w tej sekcji.

W przypadku gdy umowa o kredyt jest łączona z innymi produktami, kredytodawca podaje najważniejsze elementy tych innych produktów i wyraźnie stwierdza, czy konsument ma prawo do rozwiązania umowy o kredyt lub rezygnacji z dołączonych produktów oddzielnie, podaje warunki i skutki takiego działania, a w odpowiednich przypadkach – ewentualne konsekwencje rezygnacji z usług dodatkowych wymaganych w związku z umową o kredyt.

## Sekcja „9. Przedterminowa spłata”

- 1) Kredytodawca wskazuje, na jakich warunkach konsument może w całości lub w części spłacić kredyt przedterminowo.
  
- 2) W sekcji dotyczącej opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy kredytodawca zwraca konsumentowi uwagę na tę opłatę lub inne koszty obciążające konsumenta w przypadku spłaty przedterminowej w ramach rekompensaty dla kredytodawcy oraz w miarę możliwości wskazuje ich wysokość. Jeśli wysokość rekompensaty zależy od różnych czynników, takich jak spłacona już kwota kredytu lub stopa oprocentowania obowiązująca w momencie przedterminowej spłaty, kredytodawca wskazuje, w jaki sposób rekompensata zostanie obliczona i podaje maksymalną wysokość takiej opłaty, a jeśli nie jest to możliwe, poglądowy przykład w celu zilustrowania konsumentowi wysokości rekompensaty w różnych możliwych przypadkach.

## Sekcja „10 Ustalenia opcjonalne”

- 1) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wyjaśnia możliwość i warunki przeniesienia kredytu do innego kredytodawcy lub na inną nieruchomość.
  
- 2) (W odpowiednich przypadkach) Opcje dodatkowe: Jeżeli produkt obejmuje którąkolwiek z opcji wymienionych poniżej w pkt 5, w tej pozycji należy wymienić te opcje i przedstawić krótkie wyjaśnienie na temat: okoliczności, w których konsument może skorzystać z danej opcji; wszelkich warunków związanych z tą opcją; tego, czy dana opcja będąca częścią kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem oznacza, że konsument traci ochronę ustawową lub jakąkolwiek inną ochronę zazwyczaj związaną z taką opcją; oraz nazwy firmy udostępniającej taką opcję (jeżeli nie robi tego kredytodawca).
  
- 3) Jeżeli opcja ta wiąże się z zaciągnięciem dodatkowego kredytu, w pozycji tej należy przedstawić konsumentowi: informację o całkowitej kwocie kredytu (w tym kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem); wyjaśnienia, czy dodatkowy kredyt jest zabezpieczony czy nie; właściwe stopy oprocentowania; oraz wyjaśnienie, czy jest on regulowany. Taka kwota dodatkowego kredytu jest uwzględniana w pierwotnej ocenie zdolności kredytowej a, jeśli tak nie jest, w tym miejscu wyjaśnia się, że dostępność dodatkowej kwoty zależy od dodatkowej oceny możliwości spłaty przez konsumenta.



**▼ B**

- 4) Jeżeli dana opcja obejmuje plan oszczędnościowy, należy przedstawić odnośną stopę procentową.
- 5) Możliwe opcje dodatkowe to: „Nadpłaty/Niedopłaty” [płacenie więcej lub mniej niż rata zwykle wymagana w strukturze spłat]; „Przerwy w spłacie” [okresy, w których konsument nie musi dokonywać spłat]; „Opcja ponownego zaciągnięcia zadłużenia” [możliwość ponownego zaciągnięcia przez konsumenta kredytu ze środków już pobranych i spłaconych]; „Możliwość zaciągnięcia dodatkowego kredytu bez konieczności uzyskiwania kolejnej zgody”; „Dodatkowy zabezpieczony lub niezabezpieczony kredyt” [zgodnie z powyższym pkt 3]; „Karta kredytowa”; „Powiązany rachunek bieżący”; oraz „Powiązany rachunek oszczędnościowy”.
- 6) Kredytodawca może zawrzeć w umowie o kredyt wszelkie inne opcje oferowane przez kredytodawcę niewspomniane w poprzednich pozycjach.

## Sekcja „11. Inne prawa kredytobiorcy”

- 1) Kredytodawca wyjaśnia, na czym polega prawo lub polegają prawa np. do odstąpienia lub zastanowienia, a w odpowiednich przypadkach inne przysługujące prawa np. do przeniesienia (w tym subrogacji), wyszczególnia warunki, którym to prawo podlega lub te prawa podlegają, procedurę, jaką musiałby zastosować konsument, by skorzystać z tego prawa (tych praw), m.in. adres, na jaki przesyłane jest powiadomienie o odstąpieniu, oraz odnośne opłaty (w odpowiednich przypadkach).
- 2) W przypadku gdy konsumentowi przysługuje okres na zastanowienie lub okres na odstąpienie, jest to wyraźnie określone.
- 3) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, w przypadku gdy transakcja jest oferowana na odległość, konsumenta informuje się o istnieniu lub braku prawa do odstąpienia.

## Sekcja „12. Skargi”

- 1) W sekcji tej wskazuje się wewnętrzny punkt kontaktowy [nazwę właściwego działu] oraz sposób, w jaki można się z nim kontaktować [adres] lub [numer telefonu] lub osobę wyznaczoną do kontaktów: [dane kontaktowe] oraz link do procedury składania skargi na właściwej stronie internetowej lub podobne źródło informacji.
- 2) Wskazuje się nazwę właściwego organu zewnętrznego do celów wnoszenia pozasądowych skarg i odwołań, a w przypadku gdy skorzystanie z wewnętrznej procedury wnoszenia skarg jest warunkiem wstępnym dostępu do takiego organu – wskazuje się ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania z części A.
- 3) W przypadku umów o kredyt zawieranych z konsumentem zamieszkałym w innym państwie członkowskim kredytodawca zawiera informację o istnieniu sieci FIN-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

## Sekcja „13. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt: konsekwencje dla kredytobiorcy”

**▼ B**

- 1) Jeśli niewywiązanie się przez konsumenta z któregośkolwiek z obowiązków wynikających z umowy o kredyt może mieć dla niego konsekwencje finansowe lub prawne, kredytodawca opisuje w tym miejscu różne najpowszechniejsze przypadki (np. opóźnienia w spłacie lub zaległości w spłacie, nieprzestrzeganie obowiązków określonych w sekcji 8 „Obowiązki dodatkowe”) i wskazuje, gdzie można uzyskać bardziej szczegółowe informacje.
- 2) Dla każdego z tych przypadków kredytodawca określa, w wyraźnej i łatwo zrozumiałej formie, sankcje lub konsekwencje, do których mogą one prowadzić. Informacje o poważnych konsekwencjach są wyróżniane graficznie.
- 3) W przypadku gdy nieruchomość będąca zabezpieczeniem kredytu może zostać zwrócona lub przeniesiona na kredytodawcę, jeżeli konsument nie wywiązuje się z obowiązków, w sekcji tej zawiera się oświadczenie stwierdzające ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania z części A.

## Sekcja „14. Informacje dodatkowe”

- 1) W przypadku sprzedaży na odległość ta sekcja będzie zawierać dowolną klauzulę określającą prawo właściwe w odniesieniu do umowy o kredyt lub właściwy sąd.
- 2) Jeżeli kredytodawca zamierza kontaktować się z konsumentem w czasie obowiązywania umowy w języku innym niż język arkusza ESIS, zawiera się stosowną informację i określa język komunikacji. Niniejszy punkt pozostaje bez uszczerbku dla art. 3 ust. 1 pkt 3 lit. g) dyrektywy 2002/65/WE.
- 3) Kredytodawca lub pośrednik kredytowy podają informację o prawie konsumenta do otrzymania kopii lub, w odpowiednich przypadkach, oferty projektu umowy o kredyt przynajmniej po złożeniu oferty wiążącej dla kredytodawcy.

## Sekcja „15 Nadzór”

- 1) Wskazuje się odnośny organ lub organy odpowiedzialne za nadzór na etapie poprzedzającym zawarcie umowy w ramach procesu kredytowego.



## ZAŁĄCZNIK III

## MINIMALNE WYMOGI DOTYCZĄCE WIEDZY I KOMPETENCJI

1. Minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji dla personelu kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli, o którym mowa w art. 9, oraz dla osób uczestniczących w zarządzaniu pośrednikami kredytowymi lub wyznaczonymi przedstawicielami, o których mowa w art. 29 ust. 2 lit. c) i w art. 31 ust. 2, muszą obejmować co najmniej:
  - a) odpowiednią wiedzę o produktach kredytowych objętych zakresem art. 3 oraz usługach dodatkowych oferowanych zwykle wraz z produktami kredytowymi;
  - b) odpowiednią wiedzę w zakresie przepisów związanych z umowami o kredyt dla konsumentów, w szczególności przepisów związanych z ochroną konsumentów;
  - c) odpowiednią wiedzę i orientację w zakresie procesu zakupu nieruchomości;
  - d) odpowiednią wiedzę w zakresie wyceny zabezpieczenia;
  - e) odpowiednią wiedzę w zakresie organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
  - f) odpowiednią znajomość rynku w danym państwie członkowskim;
  - g) odpowiednią wiedzę w zakresie standardów etyki biznesu;
  - h) odpowiednią wiedzę w zakresie procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta lub, w odpowiednich przypadkach, umiejętność oceny zdolności kredytowej konsumenta;
  - i) odpowiedni poziom kwalifikacji finansowych i ekonomicznych.
2. Ustalając minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji, państwa członkowskie mogą zróżnicować poziomy i rodzaje wymogów mających zastosowanie do personelu kredytodawców, personelu pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli oraz osób zarządzających pośrednikami kredytowymi lub wyznaczonymi przedstawicielami.
3. Państwa członkowskie określają odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji na podstawie:
  - a) kwalifikacji zawodowych, np. dyplomów, stopni naukowych, szkoleń, testów kompetencji; lub
  - **C1** b) kwalifikacji zawodowych, które można określić jako minimalny okres opracowany ◀ w dziedzinach związanych z zawieraniem umów o nabycie produktów kredytowych, ich dystrybucją lub pośrednictwem.

po dniu 21 marca 2019 r., ustalenie odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji nie może być oparte wyłącznie na podstawie metod, wymienionych w lit. b) akapit pierwszy.