

SMERNICE

SMERNICA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY 2014/17/EÚ

zo 4. februára 2014

o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010

(Text s významom pre EHP)

EURÓPSKY PARLAMENT A RADA EURÓPSKEJ ÚNIE,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie, a najmä na jej článok 114,

so zreteľom na návrh Európskej komisie,

po postúpení návrhu legislatívneho aktu národným parlamentom,

so zreteľom na stanovisko Európskej centrálnej banky ⁽¹⁾,so zreteľom na stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru ⁽²⁾,konajúc v súlade s riadnym legislatívnym postupom ⁽³⁾,

keďže:

- (1) V marci 2003 začala Komisia proces identifikácie a posúdenia vplyvu prekážok na vnútornom trhu so zmluvami o úvere týkajúcimi sa nehnuteľností určenými na bývanie. Komisia prijala 18. decembra 2007 Bielu knihu o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi. V tejto bielej knihe Komisia oznámila zámer posúdiť okrem iného vplyv politických možností týkajúcich sa predzmluvných informácií, úverových databáz, úverovej bonity, ročnej percentuálnej miery nákladov a poradenstva v súvislosti so zmluvami o úvere. Komisia zriadila odbornú skupinu pre úverovú históriu, aby jej pomohla pri príprave opatrení na zlepšenie prístupnosti, porovnateľnosti a úplnosti údajov o úveroch. Rozbehli sa tiež štúdie o úlohe a činnostiach sprostredkovateľov úverov a neúverových inštitúcií poskytujúcich zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie.

- (2) V súlade so Zmluvou o fungovaní Európskej únie (ZFEÚ) zahŕňa vnútorný trh priestor bez vnútorných hraníc, v ktorom je zaručený voľný pohyb tovaru a služieb a sloboda usadiť sa. Vývoj transparentnejšieho a efektívnejšieho trhu s úvermi v tomto priestore je nevyhnutný pre podporu rozvoja cezhraničnej činnosti a vytvorenie vnútorného trhu so zmluvami o úvere týkajúcimi sa nehnuteľností určených na bývanie. Existujú značné rozdiely v právnych predpisoch jednotlivých členských štátov, pokiaľ ide o podnikanie v oblasti poskytovania zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a v oblasti regulácie a dohľadu nad sprostredkovateľmi úverov a neúverovými inštitúciami poskytujúcimi zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie. Takéto rozdiely vytvárajú prekážky, ktoré obmedzujú úroveň cezhraničnej činnosti na strane ponuky aj dopytu, čím sa znižuje konkurencia a výber na trhu, poskytovateľom sa zvyšujú náklady na poskytovanie úverov a dokonca sa im bráni v podnikaní.

- (3) Finančná kríza ukázala, že nezodpovedné správanie účastníkov trhu môže podkopať základy finančného systému, čo vedie k nedostatku dôvery medzi všetkými stranami, najmä medzi spotrebiteľmi, a potenciálne môže mať závažné sociálne a ekonomické dôsledky. Mnohí spotrebiteľia stratili dôveru vo finančný sektor a pre dlžníkov boli pôžičky stále viac neúnosné, čo viedlo k zvýšeniu počtu prípadov nesplácania úverov a núteného predaja. Výsledkom je, že skupina G20 poverila Radu pre finančnú stabilitu, aby stanovila zásady pre riadne štandardy schvaľovania úverov v súvislosti s nehnuteľnosťami určenými na bývanie. Hoci niektoré z najzávažnejších problémov spojených s finančnou krízou sa vyskytli mimo Únie, spotrebiteľia v rámci Únie sú značne zadlžení, pričom veľká časť tohto dlhu je sústredená v úveroch súvisiacich s nehnuteľnosťami určenými na bývanie. Je preto vhodné zabezpečiť, aby bol regulačný rámec Únie v tejto oblasti pevný, aby bol v súlade s medzinárodnými zásadami a aby primerane využíval rad dostupných nástrojov, medzi ktoré môže patriť pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (loan-to-value), pomer výšky úveru k výške príjmu (loan-to-income), pomer celkovej zadlženosti k príjmu (debt-to-income) alebo obdobné pomery, minimálne úrovne, pod ktoré by sa žiadny úver nemal považovať za prijateľný, alebo iné kompenzačné opatrenia v situáciách, keď sú podkladové riziká pre spotrebiteľov vyššie alebo keď je potrebné zabrániť nadmernému zadlženiu domácností.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ C 240, 18.8.2011, s. 3.

⁽²⁾ Ú. v. EÚ C 318, 29.10.2011, s. 133.

⁽³⁾ Pozícia Európskeho parlamentu z 10. decembra 2013 (zatiaľ neuverejnená v úradnom vestníku) a rozhodnutie Rady z 28. januára 2014.

So zreteľom na problémy, ktoré sa prejavili počas finančnej krízy, a na zabezpečenie efektívneho a konkurencieschopného vnútorného trhu, ktorý prispieva k finančnej stabilite, Komisia vo svojom oznámení zo 4. marca 2009 s názvom Stimuly na oživenie hospodárstva v Európe navrhla opatrenia súvisiace so zmluvami o úvere týkajúcimi sa nehnuteľností určených na bývanie vrátane spoľahlivého rámca pre sprostredkovanie úverov, a to v kontexte zabezpečenia zodpovedných a spoľahlivých trhov do budúcnosti a obnovenia dôvery spotrebiteľov. Komisia svoj záväzok vybudovať efektívny a konkurencieschopný vnútorný trh opätovne potvrdila vo svojom oznámení z 13. apríla 2011 s názvom Akt o jednotnom trhu – Dvanásť hybných síl podnecovania rastu a posilňovania dôvery.

(4) Identifikovalo sa viacero problémov na hypotekárnych trhoch v rámci Únie súvisiacich s nezodpovedným poskytovaním a prijímaním úverov a s potenciálnym priestorom pre nezodpovedné správanie účastníkov trhu vrátane sprostredkovateľov úverov a neúverových inštitúcií. Niektoré problémy sa týkali úverov denominovaných v cudzej mene, ktoré si spotrebiteľia vzali v danej mene, aby využili výhodu ponúkanej úrokovej sadzby úveru, ale bez adekvátnych informácií o súvisiacom riziku výmenného kurzu alebo bez jeho adekvátneho pochopenia. Tieto problémy sú spôsobené trhovými a regulačnými zlyhaniami a takisto inými faktormi, ako je všeobecné hospodárske prostredie a nízka úroveň finančnej gramotnosti. Medzi iné problémy patria aj neefektívne, nekonzistentné alebo neexistujúce režimy pre sprostredkovateľov úverov a neúverové inštitúcie poskytujúce úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie. Zistené problémy so sebou nesú potenciálne závažné makroekonomické účinky presahovania, môžu viesť k poškodzovaniu spotrebiteľov, pôsobiť ako ekonomické alebo právne prekážky cezhraničnej činnosti a vytvárať nerovné podmienky medzi jednotlivými subjektmi.

(5) S cieľom uľahčiť vytvorenie bezproblémovo fungujúceho vnútorného trhu s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľov v oblasti zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností a s cieľom zabezpečiť, aby spotrebiteľia, ktorí sa uchádzajú o takéto zmluvy, boli schopní tak učiniť s dôverou zakladajúcou sa na vedomí, že inštitúcie, s ktorými prichádzajú do styku, konajú profesionálne a zodpovedne, je vo viacerých oblastiach potrebné ustanoviť vhodne harmonizovaný právny rámec Únie, a to so zreteľom na rozdiely v zmluvách o úvere, ktoré vyplývajú predovšetkým z rozdielov vo vnútroštátnych a regionálnych trhoch s nehnuteľnosťami.

(6) Touto smernicou by sa mal preto rozvíjať transparentnejší, efektívnejší a konkurencieschopnejší vnútorný trh prostredníctvom konzistentných, flexibilných a spravodlivých zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností a zároveň by sa mala podporovať udržateľnosť poskytovania a prijímania úverov a finančné začleňovanie, a tým zabezpečiť vysokú úroveň ochrany spotrebiteľov.

(7) S cieľom vytvoriť skutočný vnútorný trh s vysokou a rovnocennou úrovňou ochrany spotrebiteľov ustanovuje táto smernica ustanovenia, ktoré podliehajú maximálnej harmonizácii, pokiaľ ide o poskytnutie predzmluvných informácií prostredníctvom štandardizovaného vzoru Európskeho štandardizovaného informačného formulára (ďalej len „formulár ESIS“) a výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov. Avšak vzhľadom na osobitný charakter zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností a rozdiely vo vývoji trhu a jeho podmienkach v členských štátoch, najmä pokiaľ ide o štruktúru trhu a účastníkov trhu, kategórie dostupných produktov a postupov uplatňovaných pri poskytovaní úverov, by sa členským štátom malo umožniť ponechať alebo zaviesť ustanovenia, ktoré sú prísnejšie než ustanovenia tejto smernice, v tých oblastiach, ktoré nie sú jednoznačne vymedzené ako oblasti podliehajúce maximálnej harmonizácii. Takýto cieľový prístup je potrebný, aby nebola negatívnym spôsobom dotknutá úroveň ochrany spotrebiteľov týkajúca sa zmlúv o úvere v rozsahu pôsobnosti tejto smernice. Členské štáty by mali mať napríklad možnosť ponechať alebo zaviesť prísnejšie ustanovenia, pokiaľ ide o požiadavky na znalosti a odbornú spôsobilosť pracovníkov a pokyny na vyplnenie formulára ESIS.

(8) Touto smernicou by sa mali zlepšiť podmienky pre vytvorenie a fungovanie vnútorného trhu prostredníctvom aproximácie právnych predpisov členských štátov a zavedením noriem kvality pre niektoré služby, najmä pokiaľ ide o distribúciu a poskytovanie úverov prostredníctvom veriteľov a sprostredkovateľov úverov a o podporu osvedčených postupov. Zavedenie noriem kvality služieb pre poskytovanie úverov nevyhnutne zahŕňa zavedenie určitých ustanovení týkajúcich sa udelenia oprávnenia na činnosť, dohľadu a prudenciálnych požiadaviek.

(9) V oblastiach, na ktoré sa táto smernica nevzťahuje, majú členské štáty možnosť ponechať alebo zaviesť vnútroštátne právne predpisy. Členské štáty môžu predovšetkým ponechať alebo zaviesť vnútroštátne predpisy v oblastiach, ako je zmluvné právo týkajúce sa platnosti zmlúv o úvere, majetkové právo, zápis do katastra nehnuteľností, zmluvné informácie a v rozsahu, v akom nie sú upravené v tejto smernici, záležitosti po podpise zmluvy. Členské štáty môžu ustanoviť, že odhadcu alebo odhadcovskú spoločnosť alebo notára možno zvoliť na základe vzájomnej dohody strán. Vzhľadom na rozdiely medzi postupmi pri kúpe alebo predaji nehnuteľností určených na bývanie v členských štátoch existuje možnosť, aby veritelia alebo úveroví sprostredkovatelia od spotrebiteľov požadovali, aby im uhradili platby vopred s tým, že takéto platby by mohli pomôcť zabezpečiť uzavretie zmluvy o úvere alebo kúpu či predaj nehnuteľnosti, ako aj možnosť zneužitia takýchto postupov, a to najmä vtedy, keď spotrebiteľia nie sú oboznámení s požiadavkami a bežnými postupmi v danom členskom štáte. Je preto vhodné, aby sa členským štátom umožnilo stanoviť obmedzenia vo vzťahu k takýmto platbám.

- (10) Táto smernica by sa mala uplatňovať bez ohľadu na to, či je veriteľ alebo sprostredkovateľ úverov právnická, alebo fyzická osoba. Touto smernicou by však nemalo byť dotknuté právo členských štátov obmedziť v súlade s právom Únie úlohu veriteľa alebo sprostredkovateľa úverov podľa tejto smernice len na právnické osoby alebo určité formy právnických osôb.
- (11) Keďže spotrebitelia a podniky nie sú v rovnakej situácii, nepotrebnú rovnakú úroveň ochrany. Aj keď je dôležité zaručiť práva spotrebiteľov prostredníctvom ustanovení, od ktorých sa nemožno v zmluve odchýliť, je rozumné, aby podniky a organizácie mohli uzatvárať iné zmluvy.
- (12) Vymedzenie pojmu spotrebiteľ by malo zahŕňať fyzické osoby, ktoré nekonajú v rámci svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti. Avšak v prípade zmlúv s dvojím účelom, keď sa zmluva uzavrie na účely čiastočne v rámci a čiastočne mimo rámca obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti osoby a tento účel obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti je taký obmedzený, že v celkovom kontexte zmluvy neprevahuje, by sa táto osoba mala považovať za spotrebiteľa.
- (13) Aj keď táto smernica upravuje zmluvy o úvere, ktoré výlučne alebo prevažne súvisia s nehnuteľnosťami určenými na bývanie, nebráni členským štátom v tom, aby opatrenia prijaté v súlade s touto smernicou rozšírili aj na ochranu spotrebiteľov v súvislosti so zmluvami o úvere týkajúcimi sa iných foriem nehnuteľností, ani nebráni inej úprave týkajúcej sa takýchto zmlúv o úvere.
- (14) Vymedzenia pojmov stanovené v tejto smernici určujú rozsah harmonizácie. Povinnosti členských štátov transponovať túto smernicu by sa preto mali obmedziť na rozsah jej pôsobnosti, ako ho určujú uvedené vymedzenia pojmov. Napríklad povinnosť členských štátov transponovať túto smernicu sa obmedzuje na zmluvy o úvere uzavreté so spotrebiteľmi, teda s fyzickými osobami, ktoré v transakciách, na ktoré sa vzťahuje táto smernica, konajú mimo rámca svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti. Podobne sú členské štáty povinné transponovať ustanovenia tejto smernice, ktorými sa reguluje činnosť osôb konajúcich ako sprostredkovatelia úverov v zmysle vymedzenia v tejto smernici. Touto smernicou by však nemala byť dotknutá možnosť, aby členské štáty uplatňovali v súlade s právom Únie túto smernicu na oblasti, na ktoré sa rozsah jej pôsobnosti nevzťahuje. Okrem toho vymedzeniami pojmov stanovenými v tejto smernici by nemala byť dotknutá možnosť členských štátov prijať vo vnútroštátnych právnych predpisoch špecifickejšie vymedzenia pojmov na osobitné účely za predpokladu, že sú v súlade s vymedzeniami pojmov ustanovenými v tejto smernici. Členské štáty by napríklad mali mať možnosť vo vnútroštátnych právnych predpisoch určiť podkategórie sprostredkovateľov úverov, ktoré nie sú vymedzené v tejto smernici, ak sú takéto podkategórie potrebné na vnútroštátnej úrovni napríklad na rozlíšenie požiadaviek na úroveň znalostí a odbornej spôsobilosti, ktoré by mali spĺňať rôzni sprostredkovatelia úverov.
- (15) Cieľom tejto smernice je zabezpečiť, aby sa na spotrebiteľov uzatvárajúcich zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností vzťahovala vysoká úroveň ochrany. Mala by sa preto vzťahovať na úvery zabezpečené nehnuteľnosťou bez ohľadu na účel úveru, na zmluvy o refinancovaní či iné zmluvy o úvere, ktoré by vlastníčkovi alebo čiastočnému vlastníčkovi pomohli zachovať si práva k nehnuteľnosti alebo pozemku, a na úvery, ktoré sa použijú na nákup nehnuteľnosti v niektorých členských štátoch, vrátane úverov, ktoré si nevyžadujú splatenie istiny, alebo v prípade, že sa v členských štátoch neuplatňuje vhodný alternatívny rámec, tých úverov, ktorých účelom je zabezpečiť dočasné financovanie medzi predajom jednej nehnuteľnosti a kúpou inej, ako aj na zabezpečené úvery na rekonštrukciu nehnuteľnosti určenej na bývanie.
- (16) Táto smernica by sa nemala vzťahovať na určité zmluvy o úvere, pri ktorých veriteľ poskytuje jednorazovú sumu, pravidelné platby alebo iné formy vyplácania úveru výmenou za sumu odvodenú z predaja nehnuteľnosti a ktorých hlavným cieľom je podporiť spotrebu, ako je prenechanie nehnuteľnosti za odplatu spojené s jej doživotným užívaním alebo iné podobné špecializované produkty. Takéto zmluvy o úvere majú špecifické vlastnosti, ktoré sú mimo rozsahu pôsobnosti tejto smernice. Napríklad posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa je irelevantné, pretože platby sa vykonávajú od veriteľa k spotrebiteľovi, a nie naopak. Takáto transakcia by si okrem iného vyžadovala značne odlišné predzmluvné informácie. Okrem toho ďalšie produkty, ako sú predaj nehnuteľnosti s doživotným právom užívania, ktoré majú porovnateľné funkcie ako reverzná hypotéka alebo reverzná hypotéka vyplatená jednorazovou sumou, nezahŕňajú poskytovanie úverov, a tak by mali zostať mimo rozsahu pôsobnosti tejto smernice.
- (17) Táto smernica by sa nemala vzťahovať na iné výslovné uvedené typy špecifických zmlúv o úvere, ktoré sú svojou povahou a súvisiacimi rizikami odlišné od štandardných hypotekárnych úverov, a preto si vyžadujú prístup šitý na mieru, konkrétne ide o zmluvy o úvere, ktoré sú výsledkom urovnania dosiahnutého na súde alebo pred iným zákonným orgánom, a niektoré typy zmlúv o úvere, podľa ktorých úver poskytuje za určitých okolností zamestnávateľ svojim zamestnancom, ako sa už ustanovuje v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES z 23. apríla 2008 o zmluvách o spotrebiteľskom úvere⁽¹⁾. Je vhodné, aby sa členským štátom umožnilo vylúčiť určité zmluvy o úvere, ako sú napríklad tie, ktoré sú poskytované pre obmedzenú skupinu verejnosti za zvýhodnených podmienok, alebo tie, ktoré sú poskytované úverovými združeniami, a to za predpokladu, že sa uplatňuje vhodné alternatívne dojednanie s cieľom zabezpečiť, aby sa politické ciele týkajúce sa finančnej stability a vnútorného trhu mohli dosiahnuť

(¹) Ú. v. EÚ L 133, 22.5.2008, s. 66.

bez obmedzovania finančného začleňovania a prístupu k úveru. Zmluvy o úvere, v prípade ktorých nehnuteľnosť nebude spotrebiteľ alebo rodinný príslušník spotrebiteľa užívať ako dom, byt alebo iné miesto bydliska, ale táto nehnuteľnosť sa obýva ako dom, byt alebo iné miesto bydliska na základe nájomnej zmluvy, nesú riziká a majú prvky, ktoré sú odlišné od štandardných zmlúv o úvere, a preto si môžu vyžadovať lepšie prispôbený rámec. Členské štáty by preto mali mať možnosť vylúčiť takéto zmluvy o úvere z rozsahu pôsobnosti smernice, ak sa na ne uplatňuje vhodný vnútroštátny rámec.

veritelia posúdili úverovú bonitu spotrebiteľa pred poskytnutím úveru. Podobne by sa mal veriteľom zabezpečiť aj nediskriminačný prístup do príslušných úverových databáz, aby sa dosiahli podmienky rovnocenné s ustanoveniami stanovenými v smernici 2008/48/ES. Rovnako ako v smernici 2008/48/ES by sa aj v tejto smernici mal zabezpečiť primeraný postup udelenia oprávnenia na činnosť vo vzťahu ku všetkým veriteľom poskytujúcim zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností a dohľad nad týmito veriteľmi a mali by sa stanoviť požiadavky na zriadenie mechanizmov mimosúdneho riešenia sporov a prístup k nim.

- (18) Nezabezpečené zmluvy o úvere, ktorých účelom je rekonštrukcia nehnuteľností určených na bývanie s celkovou výškou úveru viac než 75 000 EUR, by mali patriť do rozsahu pôsobnosti smernice 2008/48/ES s cieľom zaručiť rovnocennú úroveň ochrany daných spotrebiteľov a vyhnúť sa regulačnému vákuu medzi uvedenou smernicou a touto smernicou. Smernica 2008/48/ES by sa preto mala zodpovedajúco zmeniť.
- (19) Z dôvodov právnej istoty by mal byť právny rámec Únie v oblasti zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie v súlade s ostatnými aktmi Únie a mal by ich dopĺňať najmä v oblastiach ochrany spotrebiteľa a prudenciálneho dohľadu. Niektoré základné vymedzenia pojmov vrátane definície „spotrebiteľa“ a „trvalého nosiča“, rovnako ako kľúčové pojmy používané v štandardných informáciách na označenie finančných vlastností úveru vrátane „celkovej čiastky, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť“ a „úrokovej sadzby úveru“, by mali byť v súlade s vymedzeniami pojmov stanovenými v smernici 2008/48/ES tak, aby sa rovnakou terminológiou označoval rovnaký typ skutočností bez ohľadu na to, či je úverom spotrebiteľský úver alebo úver týkajúci sa nehnuteľností určených na bývanie. Členské štáty by preto mali pri transpozícii tejto smernice zabezpečiť súlad pri jej uplatňovaní a výklade vo vzťahu k uvedeným základným vymedzeniam pojmov a kľúčovým pojmom.
- (20) S cieľom zabezpečiť pre spotrebiteľov jednotný rámec v oblasti úverov, ako aj minimalizovať administratívnu záťaž pre veriteľov a sprostredkovateľov úverov, by mal základný rámec tejto smernice pokiaľ možno vychádzať zo štruktúry smernice 2008/48/ES, najmä zo zásady, aby sa informácie obsiahnuté v reklame na zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie poskytli spotrebiteľovi prostredníctvom reprezentatívneho príkladu, aby sa spotrebiteľovi poskytli podrobné predzmluvné informácie prostredníctvom štandardizovaného informačného formulára, aby spotrebiteľ dostal pred uzavretím zmluvy o úvere primerané vysvetlenie, pričom sa stanoví spoločný základ pre výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov bez notárskych poplatkov, a aby
- (21) Táto smernica by mala dopĺňať smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2002/65/ES z 23. septembra 2002 o poskytovaní finančných služieb spotrebiteľom na diaľku ⁽¹⁾, v ktorej sa vyžaduje, aby bol spotrebiteľ pri predajoch na diaľku informovaný o existencii alebo absencii práva na odstúpenie od zmluvy, a v ktorej sa stanovuje právo na odstúpenie od zmluvy. Aj keď sa však v smernici 2002/65/ES stanovuje možnosť, že dodávateľ oznámi predzmluvné informácie po uzavretí zmluvy, toto by pri zmluvách o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie nebolo vhodné vzhľadom na významnosť finančného záväzku pre spotrebiteľa. Touto smernicou by nemalo byť dotknuté vnútroštátne všeobecné zmluvné právo, ako napríklad pravidlá týkajúce sa platnosti, vzniku a účinnosti zmluvy, pokiaľ aspekty všeobecného zmluvného práva nie sú regulované touto smernicou.
- (22) Súčasne je potrebné vziať do úvahy špecifiká zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie, ktoré opodstatňujú diferencovaný prístup. Vzhľadom na povahu a možné dôsledky zmluvy o úvere týkajúcej sa nehnuteľností určených na bývanie pre spotrebiteľov by mali reklamné materiály a individualizované predzmluvné informácie zahŕňať náležité upozornenia na osobitné riziká, napríklad na prípadný vplyv fluktuácií výmenného kurzu na sumu, ktorú je spotrebiteľ povinný splatiť, a v prípade, že to členské štáty považujú za vhodné, na povahu a dôsledky poskytnutia zábezpeky. V nadväznosti na už existujúci dobrovoľný prístup sektora k úverom na bývanie by mali byť popri individualizovaných predzmluvných informáciách trvale prístupné aj všeobecné predzmluvné informácie. Okrem toho je diferencovaný prístup oprávnený aj v záujme zohľadnenia skúseností z finančnej krízy a aby sa zabezpečilo, že poskytovanie úverov sa uskutočňuje zdravým spôsobom. V tejto súvislosti by sa mali v porovnaní so spotrebiteľskými úvermi posilniť ustanovenia o posudzovaní úverovej bonity, sprostredkovatelia úverov by mali poskytovať presnejšie informácie o svojom postavení a vzťahoch s veriteľmi, aby sa odhalil potenciálny konflikt záujmov, a všetky subjekty zúčastňujúce sa na vzniku zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností by mali mať primerané oprávnenie na činnosť a podliehať dohľadu.

⁽¹⁾ Ú. v. ES L 271, 9.10.2002, s. 16.

- (23) Je potrebné upraviť niektoré ďalšie oblasti, aby odrážali osobitnú povahu úverov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie. Vzhľadom na význam transakcie je potrebné zabezpečiť, aby mali spotrebiteľia na posúdenie dôsledkov dostatočný čas, a to v trvaní najmenej siedmich dní. Členské štáty by mali mať flexibilitu pri stanovení tohto dostatočného času buď ako lehoty na rozmyslenie pred uzavretím zmluvy o úvere, alebo ako lehoty na odstúpenie po uzavretí zmluvy o úvere, alebo ako kombinácie týchto dvoch lehôt. Je vhodné, aby mali členské štáty flexibilitu určiť záväznú dĺžku lehoty na rozmyslenie pre spotrebiteľov, ktorá nepresiahne 10 dní, ale tiež by mali mať flexibilitu v iných prípadoch stanoviť, že spotrebiteľia, ktorí chcú počas tejto lehoty na rozmyslenie pristúpiť k ďalšiemu kroku, majú túto možnosť, pričom v záujme právnej istoty v kontexte majetkových transakcií by mali mať členské štáty možnosť ustanoviť, že lehota na rozmyslenie by mala uplynúť alebo právo na odstúpenie by malo zaniknúť v prípade, že spotrebiteľ uskutoční akýkoľvek úkon, ktorý podľa vnútroštátneho práva vedie k vzniku alebo prevodu majetkového práva týkajúceho sa finančných prostriedkov získaných na základe zmluvy o úvere alebo ich používania, alebo v prípade potreby prevedie finančné prostriedky na tretiu osobu.
- (24) Vzhľadom na osobitné vlastnosti zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie je bežnou praxou, že veritelia ponúkajú spotrebiteľom súbor produktov alebo služieb, ktoré možno kúpiť spolu so zmluvou o úvere. Z dôvodu významu takýchto zmlúv pre spotrebiteľov je preto vhodné stanoviť pre viazaný predaj osobitné pravidlá. Kombinovanie zmluvy o úvere s jednou alebo viacerými inými finančnými službami alebo produktmi v rámci balíkov je nástroj, ktorým môžu veritelia diverzifikovať svoju ponuku a súťažiť medzi sebou navzájom, a to za predpokladu, že prvky balíka možno kúpiť aj samostatne. Zatiaľ čo kombinovanie zmlúv o úvere s jednou alebo viacerými inými finančnými službami alebo produktmi v rámci balíkov môže byť spotrebiteľom na prospech, môže negatívne ovplyvniť mobilitu spotrebiteľov a ich schopnosť prijímať kvalifikované rozhodnutia, pokiaľ sa jednotlivé zložky balíka nedajú kúpiť samostatne. Je dôležité zabrániť takým praktikám, ako je napríklad viazanie určitých produktov, ktoré môžu navádzať spotrebiteľov na uzavretie zmlúv o úvere, ktoré nie sú v ich najlepšom záujme, čím sa však nemôže obmedziť také viazanie produktov, ktoré môže byť spotrebiteľom na prospech. Členské štáty by však mali pokračovať v podrobnom monitorovaní trhov s retailovými finančnými službami s cieľom zabezpečiť, aby viazaný predaj nenarúšal rozhodnutia spotrebiteľov a konkurenciu na trhu.
- (25) Ako všeobecné pravidlo by sa viazaný predaj nemal povoliť okrem prípadu, keď by sa finančná služba alebo produkt ponúkaný spolu so zmluvou o úvere nemohol ponúkať samostatne, keďže ide o neoddeliteľnú súčasť úveru, napríklad v prípade povoleného prečerpania účtu. V iných prípadoch však môže byť odôvodnené, aby veritelia ponúkali alebo predávali zmluvu o úvere v balíku s platobným účtom, sporiacim účtom, investičným produktom alebo dôchodkovým produktom, napríklad vtedy, keď sa peňažné prostriedky na účte použijú na splatenie úveru alebo keď sú tieto prostriedky nevyhnutnou podmienkou na zhromaždenie zdrojov na získanie úveru, alebo v situáciách, keď napríklad investičný produkt alebo produkt súkromného dôchodkového zabezpečenia slúži ako dodatočné zabezpečenie úveru. Hoci je odôvodnené, aby veritelia mohli od spotrebiteľa požadovať, aby mal uzavreté príslušné poistenie na zabezpečenie splatenia úveru alebo aby poistil hodnotu zábezpeky, spotrebiteľ by mal mať možnosť zvoliť si poskytovateľa poistenia, pokiaľ jeho poistenie poskytuje rovnakú úroveň záruk ako poistenie, ktoré navrhol alebo ponúkal veriteľ. Členské štáty navyše môžu plne alebo sčasti štandardizovať krytie, ktoré poskytujú poistné zmluvy, s cieľom uľahčiť porovnanie medzi rôznymi ponukami tým spotrebiteľom, ktorí si želajú takéto porovnanie.
- (26) Je dôležité zabezpečiť, aby bola nehnuteľnosť určená na bývanie vhodne ocenená pred uzavretím zmluvy o úvere, a najmä, ak ocenenie má vplyv na zostávajúce záväzky spotrebiteľa v prípade nesplácania úveru. Členské štáty by preto mali zabezpečiť zavedenie spoľahlivých pravidiel oceňovania. Aby sa pravidlá oceňovania považovali za spoľahlivé, mali by sa v nich zohľadniť medzinárodne uznávané pravidlá oceňovania, najmä tie, ktoré vypracoval Medzinárodný výbor pre pravidlá oceňovania (International Valuation Standards Committee), Európska skupina združení odhadcov (European Group of Valuers' Associations) alebo Kráľovský inštitút úradných zalcov (Royal Institution of Chartered Surveyors). Uvedené medzinárodne uznávané pravidlá oceňovania obsahujú zásady vysokej úrovne, ktoré od veriteľov okrem iného vyžadujú prijatie a dodržiavanie vhodných interných postupov riadenia rizika a riadenia zabezpečenia, medzi ktoré patria riadne postupy oceňovania, prijatie pravidiel a metód oceňovania, ktoré vedú k realistickému a opodstatnenému oceňovaniu majetku s cieľom zabezpečiť, aby sa všetky správy o ocenení vypracovávali s využitím vhodných odborných zručností a odbornej starostlivosti a aby odhadcovia splňali určité kvalifikačné požiadavky, ako aj vedenie náležitej komplexnej a hodnovernej dokumentácie o ocenení na účely zabezpečenia. V tejto súvislosti je žiaduce, aby sa zabezpečilo vhodné monitorovanie trhov s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a aby boli mechanizmy stanovené v príslušných ustanoveniach v súlade so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ z 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a o prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami a investičnými spoločnosťami⁽¹⁾. Ustanovenia tejto smernice týkajúce sa pravidiel oceňovania majetku možno dodržiavať napríklad prostredníctvom právnych predpisov alebo samoreguláciou.
- (27) Vzhľadom na významné dôsledky realizácie záložného práva pre veriteľov, spotrebiteľov a prípadne pre finančnú stabilitu je vhodné nabádať veriteľov na to, aby vznikajúce úverové riziko aktívne riešili v počiatočnom štádiu, ako aj uplatňovať potrebné opatrenia s cieľom zabezpečiť, aby boli veritelia primerane trpezliví a aby vynakladali primerané úsilie o vyriešenie situácie

(1) Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 338.

inými prostriedkami pred začatím konania vo veci realizácie záložného práva. Pokiaľ je to možné, mali by sa hľadať riešenia, ktoré zohľadňujú skutočnú situáciu a primerané potreby, čo sa týka výdavkov na živobytie spotrebiteľa. Ak po skončení konania vo veci realizácie záložného práva ostane nesplatený dlh, členské štáty by mali zabezpečiť ochranu minimálnych životných podmienok a prijať opatrenia na uľahčenie splácania a súčasne predchádzanie dlhodobému nadmernému zadlženiu. Aspoň v prípadoch, keď cena získaná za nehnuteľnosť má vplyv na sumu, ktorú spotrebiteľ dlhuje, členské štáty by mali nabádať veriteľov na to, aby podnikli vhodné kroky s cieľom získať čo najlepšiu cenu za založenú nehnuteľnosť za daných podmienok na trhu. Členské štáty by nemali stranám zmluvy o úvere brániť v tom, aby sa výslovne dohodli na tom, že prevod zabezpečenia na veriteľa bude postačovať na splatenie úveru.

- (28) Sprostredkovatelia sa často zapájajú do viacerých činností než len do sprostredkovania úverov, najmä do sprostredkovania poistenia alebo poskytovania investičných služieb. V tejto smernici by sa preto mal takisto zaručiť určitý stupeň súladu so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2002/92/ES z 9. decembra 2002 o sprostredkovaní poistenia⁽¹⁾ a so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2004/39/ES z 21. apríla 2004 o trhoch s finančnými nástrojmi⁽²⁾. Konkrétne úverové inštitúcie, ktorým bolo udelené povolenie v súlade so smernicou 2013/36/EÚ, a iné finančné inštitúcie, ktoré podľa vnútroštátneho práva podliehajú rovnocennému režimu udelenia oprávnenia na činnosť, by nemali požadovať osobitné udelenie oprávnenia na činnosť na účely pôsobenia ako sprostredkovateľ úverov, aby sa tak zjednodušil proces usadenia sa sprostredkovateľa úverov a cezhraničné pôsobenie. Úplná a bezpodmienečná zodpovednosť uložená veriteľom a sprostredkovateľom úverov za činnosti viazaných sprostredkovateľov úverov alebo vymenovaných zástupcov by sa mala rozšíriť len na činnosti v rámci pôsobnosti tejto smernice s výnimkou prípadu, keď sa členské štáty rozhodnú rozšíriť túto zodpovednosť na iné oblasti.
- (29) S cieľom zvýšiť schopnosť spotrebiteľov uskutočňovať kvalifikované rozhodnutia, ktoré sa týkajú zodpovedného prijímania úverov a riadenia dlhu, by členské štáty mali podporiť opatrenia na podporu vzdelávania spotrebiteľov v oblasti zodpovedného prijímania úverov a riadenia dlhu, najmä v súvislosti s hypotekárnymi úverovými zmluvami. Osobitne dôležité je usmerňovať spotrebiteľov, ktorí si hypotekárny úver berú po prvýkrát. V tejto súvislosti by Komisia mala identifikovať príklady najlepších postupov, aby sa podporil ďalší rozvoj opatrení na zvýšenie informovanosti spotrebiteľov vo finančnej oblasti.
- (30) Vzhľadom na významné riziká spojené s úvermi poskytovanými v cudzej mene je potrebné prijať opatrenia,

ktorými sa zabezpečí, že si spotrebiteľia budú vedomí rizika, ktoré podstupujú, a že spotrebiteľ bude mať možnosť obmedziť svoju expozíciu voči riziku výmenného kurzu počas doby trvania úveru. Riziko by sa mohlo obmedziť buď tým, že sa spotrebiteľovi umožní zmeniť menu úveru, alebo inými opatreniami, ako sú napríklad maximálne limity, alebo pokiaľ postačujú na obmedzenie rizika výmenného kurzu, upozornenia.

- (31) Uplatniteľný právny rámec by mal poskytnúť spotrebiteľom istotu, že veritelia, sprostredkovatelia úverov a vymenovaní zástupcovia zohľadnia záujmy spotrebiteľa na základe informácií, ktoré sú veriteľovi, sprostredkovateľovi úverov a vymenovanému zástupcovi dostupné v danom okamihu, a na základe odôvodnených predpokladov rizík týkajúcich sa situácie spotrebiteľa počas doby trvania navrhovanej zmluvy o úvere. Okrem iného by to mohlo znamenať, že veritelia by nemali ponúkať na trhu úver tak, že marketing významne oslabí alebo by mohol významne oslabiť schopnosť spotrebiteľa starostlivo zvážiť, či si vezme úver, alebo že by veriteľ nemal použiť poskytnutie úveru ako hlavnú marketingovú metódu pri ponúkaní tovaru, služieb alebo nehnuteľností spotrebiteľom. Kľúčovým aspektom zaistenia tejto dôvery spotrebiteľov je požiadavka na zabezpečenie vysokého stupňa čestnosti, poctivosti a profesionality v rámci sektora a vhodné riadenie konfliktov záujmov vrátane tých, ktoré vyplývajú z odmeňovania, ako aj požiadavka na poskytovanie poradenstva v najlepšom záujme spotrebiteľa.
- (32) Je vhodné zabezpečiť, aby v záujme dosiahnutia vysokej úrovne odbornosti príslušní zamestnanci veriteľov, sprostredkovateľov úverov a vymenovaných zástupcov mali primeranú úroveň znalostí a odbornej spôsobilosti. V tejto smernici by sa preto malo vyžadovať preukázanie príslušných znalostí a odbornej spôsobilosti na úrovni spoločnosti, a to na základe minimálnych požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť stanovených v tejto smernici. Členské štáty by však mali mať možnosť zaviesť alebo ponechať takéto požiadavky vzťahujúce sa na jednotlivé fyzické osoby. Členské štáty by mali mať možnosť umožniť veriteľom, sprostredkovateľom úverov a vymenovaným zástupcom rozlišovať medzi úrovňami minimálnych požiadaviek na znalosti podľa zapojenia do vykonávania určitých služieb alebo postupov. V tejto súvislosti pojem zamestnanci zahŕňa externe využívaných pracovníkov, ktorí pracujú pre veriteľa a u veriteľa, sprostredkovateľa úverov alebo vymenovaných zástupcov, ako aj ich zamestnancov. Na účely tejto smernice by mali medzi zamestnancov priamo zapojených do činností podľa tejto smernice patriť pracovníci front-office i pracovníci back-office vrátane vedenia, ktorí plnia dôležitú úlohu v rámci postupov týkajúcich sa zmlúv o úvere. Osoby vykonávajúce podporné funkcie, ktoré nesúvisia s postupmi týkajúcimi sa zmlúv o úvere (napríklad zamestnanci v oblasti ľudských zdrojov, v oblasti informačných a komunikačných technológií), by sa nemali považovať za zamestnancov podľa tejto smernice.

(1) Ú. v. ES L 9, 15.1.2003, s. 3.

(2) Ú. v. EÚ L 145, 30.4.2004, s. 1.

- (33) Ak veriteľ alebo sprostredkovateľ úverov poskytuje svoje služby na území iného členského štátu na základe slobody poskytovať služby, domovský členský štát by mal byť zodpovedný za ustanovenie minimálnych požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť uplatniteľných na zamestnancov. Hostiteľský členský štát, ktorý to považuje za potrebné, by však mal mať možnosť v určitých vymedzených oblastiach ustanoviť vlastné požiadavky na odbornú spôsobilosť uplatniteľnú na veriteľov a sprostredkovateľov úverov, ktorí poskytujú služby na území tohto členského štátu na základe slobody poskytovať služby.
- (34) Vzhľadom na to, aké dôležité je zabezpečiť uplatňovanie a dodržiavanie požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť v praxi, členské štáty by od príslušných orgánov mali požadovať, aby vykonávali dohľad nad veriteľmi, sprostredkovateľmi úverov a vymenovanými zástupcami, a mali by im umožniť získavať také dôkazy, ktoré sú potrebné na spoľahlivé posudzovanie dodržiavania pravidiel.
- (35) Spôsob, akým veritelia, sprostredkovatelia úverov a vymenovaní zástupcovia odmeňujú svojich zamestnancov, predstavuje jeden z kľúčových aspektov zabezpečenia dôvery spotrebiteľov vo finančný sektor. V tejto smernici sa ustanovujú pravidlá odmeňovania zamestnancov, a to s cieľom obmedziť zavádzajúce praktiky pri predaji a zabezpečiť, že spôsob, akým sú zamestnanci odmeňovaní, nebráni dodržiavaniu povinnosti brať do úvahy záujmy spotrebiteľa. Veritelia, sprostredkovatelia úverov a vymenovaní zástupcovia by najmä nemali navrhovať svoje zásady odmeňovania tak, aby motivovali svojich zamestnancov uzavierať stanovený počet zmlúv o úvere alebo druh zmlúv o úvere alebo ponúkať konkrétne doplnkové služby spotrebiteľom bez výslovného zváženia ich záujmov a potrieb. V tejto súvislosti môžu členské štáty považovať za potrebné rozhodnúť, že niektoré postupy, napríklad viazaní sprostredkovateľa vyberajúci poplatky, sú v rozpore so záujmami spotrebiteľa. Členské štáty by tiež mali mať možnosť stanoviť, že odmena, ktorú dostávajú zamestnanci, nezávisí od úrokovej sadzby alebo druhu zmluvy o úvere uzatvorenej so spotrebiteľom.
- (36) Touto smernicou sa ustanovujú harmonizované pravidlá, pokiaľ ide o oblasti znalostí a odbornej spôsobilosti, ktoré by mali mať zamestnanci veriteľov, sprostredkovateľov úverov a vymenovaných zástupcov v súvislosti s vypracovaním, ponúkaním, poskytovaním a sprostredkovaním zmluvy o úvere. Touto smernicou sa neustanovujú konkrétne opatrenia priamo súvisiace s uznávaním odborných kvalifikácií, ktoré jednotlivci získali v jednom členskom štáte, s cieľom splniť požiadavky na znalosti a odbornú spôsobilosť v inom členskom štáte. Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2005/36/ES zo 7. septembra 2005 o uznávaní odborných kvalifikácií⁽¹⁾ by sa preto mala naďalej uplatňovať, pokiaľ ide o podmienky uznávania a kompenzačné opatrenia, ktoré hostiteľský členský štát môže vyžadovať od jednotlivca, ktorého kvalifikácia nebola vydaná v rámci jeho jurisdikcie.
- (37) Veritelia a sprostredkovatelia úverov často používajú reklamu, pričom v nej často uvádzajú osobitné podmienky, aby nalákali spotrebiteľov na určitý produkt. Spotrebiteľia by preto mali byť chránení pred nekalými alebo klamlivými reklamnými praktikami a mali by mať možnosť porovnávať reklamy. Aby boli schopní porovnať rôzne ponuky, sú potrebné osobitné ustanovenia o reklame na zmluvy o úvere a zoznam položiek, ktoré majú byť zahrnuté v reklame a marketingových materiáloch pre spotrebiteľov, pokiaľ sú v takejto reklame uvedené úrokové sadzby alebo akékoľvek číselné údaje týkajúce sa nákladov spojených s úverom. Členské štáty by mali mať naďalej možnosť zaviesť alebo ponechať vo svojich vnútroštátnych právnych predpisoch požiadavky na zverejňovanie informácií v súvislosti s reklamou, v ktorej sa neuvádza úroková sadzba alebo ktorá neobsahuje žiadne číselné údaje týkajúce sa nákladov spojených s úverom. V každej takejto požiadavke by sa mali zohľadniť špecifiká zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie. V každom prípade by sa malo v súlade so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2005/29/ES z 11. mája 2005 o nekalých obchodných praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu⁽²⁾ zabezpečiť, aby reklama na zmluvy o úvere nevytvárala o produkte klamlivý dojem.
- (38) Reklama má tendenciu sústrediť sa len na jeden alebo viacero produktov, zatiaľ čo spotrebiteľia by mali mať možnosť prijímať svoje rozhodnutia na základe úplnej znalosti celej škály ponúkaných úverových produktov. V tejto súvislosti pri oboznamovaní spotrebiteľa vo vzťahu k širokej škále dostupných produktov a služieb a ich kľúčovým prvkom hrajú dôležitú úlohu všeobecné informácie. Spotrebiteľia by preto mali mať vždy prístup k všeobecným informáciám o dostupných úverových produktoch. Ak táto požiadavka nie je uplatniteľná na sprostredkovateľov úverov, ktorí nie sú viazanými sprostredkovateľmi úverov, nemala by tým byť dotknutá ich povinnosť poskytovať spotrebiteľom individualizované predzmluvné informácie.
- (39) Na zabezpečenie rovnakých podmienok a na to, aby rozhodnutie spotrebiteľa vyplývalo skôr z podrobných informácií o ponúkaných úverových produktoch než z toho, ktorým distribučným kanálom sa k nemu tieto úverové produkty dostanú, mali by spotrebiteľia dostať informácie o úvere bez ohľadu na to, či komunikujú priamo s veriteľom, alebo sprostredkovateľom úverov.
- (40) Spotrebiteľia by mali ďalej dostať individualizované informácie v dostatočnom predstihu pred uzavretím zmluvy o úvere, čím sa im umožní porovnať a posúdiť vlastnosti úverových produktov. Podľa odporúčania Komisie 2001/193/ES z 1. marca 2001 o predzmluvných informáciách, ktoré majú spotrebiteľom poskytovať veritelia,

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 255, 30.9.2005, s. 22.

⁽²⁾ Ú. v. EÚ L 149, 11.6.2005, s. 22.

ktorí ponúkajú úvery na bývanie⁽¹⁾, sa Komisia zaviazala monitorovať dodržiavanie dobrovoľného kódexu správania týkajúceho sa predzmluvných informácií o úveroch na bývanie, ktorý obsahuje formulár ESIS, ktorým sa spotrebiteľovi poskytujú individualizované informácie o ponúkanej zmluve o úvere. Dôkazy, ktoré Komisia získala, zdôraznili potrebu revidovať obsah a prezentáciu formulára ESIS, aby sa zabezpečilo, že je jasný, zrozumiteľný a obsahuje všetky informácie považované za relevantné pre spotrebiteľov. V obsahu a štruktúre formulára ESIS by sa mali zohľadniť potrebné zlepšenia identifikované počas testovania medzi spotrebiteľmi vo všetkých členských štátoch. Štruktúra formulára ESIS by sa mala zrevidovať, najmä poradie informačných položiek, znenie by malo byť užívateľsky prístupnejšie, oddiely, ako je „nominálna úroková sadzba“ a „ročná percentuálna miera nákladov“, by sa mali zlúčiť a mali by sa pridať nové oddiely, ako napríklad „flexibilné prvky“. Ako súčasť formulára ESIS by sa mala spotrebiteľovi poskytnúť názorná amortizačná tabuľka, ak ide o úver s odloženým úrokom, ak je splácanie istiny odložené počas počiatového obdobia alebo ak sa počas trvania zmluvy o úvere uplatňuje fixná úroková sadzba. Členské štáty by mali mať možnosť ustanoviť, že takáto názorná amortizačná tabuľka vo formulári ESIS nie je povinná v prípade iných zmlúv o úvere.

- (41) Spotrebiteľský prieskum zdôraznil význam používania jednoduchého a zrozumiteľného jazyka pri zverejňovaní informácií poskytovaných spotrebiteľom. Z tohto dôvodu pojmy použité vo formulári ESIS nemusia byť nevyhnutne rovnaké ako právne pojmy vymedzené v tejto smernici, ale majú rovnaký význam.
- (42) Požiadavkami na informácie vo vzťahu k zmluvám o úvere, nachádzajúce sa vo formulári ESIS, by nemali byť dotknuté požiadavky na informácie na úrovni Únie alebo na vnútroštátnej úrovni vo vzťahu k iným produktom a službám, ktoré môžu byť ponúkané spolu so zmluvou o úvere, ako sú podmienky pre získanie zmluvy o úvere týkajúcej sa nehnuteľnosti, alebo ponúkané na získanie takejto zmluvy pri nižšej úrokovej sadzbe úveru, ako je napríklad poistenie proti požiaru alebo životné poistenie, alebo investičné produkty. Členské štáty by mali mať možnosť ponechať alebo prijať vnútroštátne právne predpisy v prípade, že neexistujú žiadne harmonizované ustanovenia, napríklad požiadavky na informácie o výške úrokových sadzieb na hranici úžery v predzmluvnom štádiu alebo informácie, ktoré by mohli byť užitočné na účely finančného vzdelávania alebo mimosúdneho vyrovnania. Všetky dodatočné informácie by sa však mali poskytovať v samostatnom dokumente, ktorý môže byť prílohou k formuláru ESIS. Členské štáty by mali mať možnosť použiť vo formulári ESIS vo svojom úradnom jazyku odlišné výrazy bez toho, aby sa zmenil jeho obsah a poradie, v akom sa informácie poskytujú, ak je to potrebné v záujme použitia jazyka, ktorému by spotrebiteľia mohli ľahšie rozumieť.
- (43) S cieľom zabezpečiť, aby formulár ESIS poskytol spotrebiteľovi všetky relevantné informácie na to, aby urobil

kvalifikované rozhodnutie, by mal veriteľ pri vyplňaní formulára ESIS dodržiavať pokyny stanovené v tejto smernici. Členské štáty by mali mať možnosť vypracovať alebo ďalej spresniť pokyny na vyplňanie formulára ESIS na základe pokynov stanovených v tejto smernici. Členské štáty by mali mať možnosť napríklad ďalej spresniť informácie, ktoré sa majú poskytnúť, s cieľom opísať „druh úrokovej sadzby úveru“, aby sa zohľadnili špecifiká vnútroštátnych produktov a trhu. Takéto ďalšie spresnenia by však nemali byť v rozpore s pokynmi uvedenými v tejto smernici, ani by ich výsledkom nemala byť žiadna zmena znenia vzorového formulára ESIS, ktorý by mal veriteľ reprodukovať ako taký. Členské štáty by mali mať tiež možnosť spresniť ďalšie upozornenia týkajúce sa zmlúv o úvere, prispôbené ich vnútroštátnemu trhu a praxi, ak takéto upozornenia už nie sú osobitne zahrnuté vo formulári ESIS. Členské štáty by mali mať možnosť ustanoviť, že za predpokladu, že sa veriteľ rozhodne poskytnúť úver, bude viazaný informáciami poskytnutými vo formulári ESIS.

- (44) Spotrebiteľ by mal dostať informácie prostredníctvom formulára ESIS bez zbytočného odkladu po tom, čo poskytol nevyhnutné informácie o svojich potrebách, finančnej situácii a preferenciách, a v dostatočnom časovom predstihu predtým, ako je spotrebiteľ viazaný akoukoľvek zmluvou o úvere alebo ponukou, aby mohol porovnať vlastnosti úverových produktov a premyslieť si ich a aby si v prípade, že je to potrebné, nechal poradiť treťou stranou. Najmä v prípade, že sa spotrebiteľovi predloží záväzná ponuka, mal by ju sprevádzať formulár ESIS, ak už nebol spotrebiteľovi poskytnutý predtým, a vlastnosti ponuky nie sú konzistentné s informáciami, ktoré boli spotrebiteľovi už predtým poskytnuté. Členské štáty by však mali mať možnosť ustanoviť povinné poskytnutie formulára ESIS pred poskytnutím akejkoľvek záväznej ponuky či spoločne so záväznou ponukou, pokiaľ sa formulár ESIS, obsahujúci rovnaké informácie, neposkytol už predtým. Hoci by mal byť formulár ESIS individualizovaný a mal by zohľadniť preferencie vyjadrené spotrebiteľom, poskytnutie takýchto individualizovaných informácií by nemalo znamenať povinnosť poskytnúť poradenstvo. Zmluvy o úvere by sa mali uzavrieť len vtedy, keď mal spotrebiteľ dostatok času porovnať ponuky, posúdiť ich dôsledky, nechať si v prípade potreby poradiť treťou stranou a prijať kvalifikované rozhodnutie o tom, či prijať ponuku.
- (45) Ak spotrebiteľ uzavrel zabezpečenú zmluvu o úvere na kúpu nehnuteľnosti alebo pozemku a doba trvania zábezpeky je dlhšia ako doba trvania zmluvy o úvere a ak sa spotrebiteľ môže rozhodnúť znovu čerpať splatenú istinu za predpokladu, že sa podpíše nová zmluva o úvere, mal by sa spotrebiteľovi pred podpísaním novej zmluvy o úvere poskytnúť nový formulár ESIS uvádzajúci novú ročnú percentuálnu mieru nákladov a vychádzajúci z osobitných vlastností novej zmluvy o úvere.

⁽¹⁾ Ú. v. ES L 69, 10.3.2001, s. 25.

- (46) Minimálne v prípadoch, keď neexistuje právo na odstúpenie od zmluvy, veriteľ alebo prípadne sprostredkovateľ úverov či vymenovaný zástupca by mali v čase predloženia záväznej ponuky pre veriteľa poskytnúť spotrebiteľovi kópiu návrhu zmluvy o úvere. V ostatných prípadoch by sa spotrebiteľovi mala v čase predloženia záväznej ponuky ponúknuť aspoň kópia návrhu zmluvy o úvere.
- (47) S cieľom zabezpečiť čo najväčšiu transparentnosť a zabrániť zneužitiu vyplývajúcej z možného konfliktu záujmov, keď spotrebiteľia využívajú služby sprostredkovateľov úverov, mali by mať sprostredkovatelia úverov, predtým ako poskytnú svoje služby, určité povinnosti týkajúce sa zverejňovania informácií. Takéto zverejnenie by malo zahŕňať informácie o ich totožnosti a prepojení s veriteľmi, napríklad či berú do úvahy produkty širokej škály veriteľov alebo len obmedzeného počtu veriteľov. Informácie o akejkoľvek provízii alebo iných stimuloch, ktoré má veriteľ alebo tretia strana zaplatiť sprostredkovateľovi úverov v súvislosti so zmluvou o úvere, by sa mali spotrebiteľom oznámiť pred vykonaním akýchkoľvek činností v rámci sprostredkovania úverov a spotrebiteľia by mali byť v tomto štádiu informovaní buď o výške týchto platieb, pokiaľ je známa, alebo o tom, že daná suma sa uvedie vo formulári ESIS v neskoršom štádiu pred uzavretím zmluvy, a o svojom práve na informácie o výške týchto platieb v danom štádiu. Spotrebiteľia by mali byť informovaní o všetkých poplatkoch, ktoré by mali zaplatiť sprostredkovateľom úverov v súvislosti s ich službami. Bez toho, aby bolo dotknuté právo v oblasti hospodárskej súťaže, by mali mať členské štáty možnosť zaviesť alebo ponechať ustanovenia zakazujúce platenie poplatkov zo strany spotrebiteľov niektorým alebo všetkým kategóriám sprostredkovateľov úverov.
- (48) Spotrebiteľ môže potrebovať aj ďalšiu pomoc, aby sa mohol rozhodnúť, ktorá zmluva o úvere zo škály ponúkaných produktov najlepšie vyhovuje jeho potrebám a zodpovedá jeho finančnej situácii. Veritelia a prípadne sprostredkovatelia úverov by mali takúto pomoc poskytnúť, pokiaľ ide o úverové produkty, ktoré spotrebiteľom ponúkajú, a to tak, že sa spotrebiteľovi individualizovaným spôsobom vysvetlia príslušné informácie, najmä pokiaľ ide o základné vlastnosti navrhovaných produktov, aby mohol pochopiť, aký vplyv by mohli mať na jeho ekonomickú situáciu. Veritelia a prípadne sprostredkovatelia úverov by mali spôsob podania takéhoto vysvetlenia prispôbiť okolnostiam, za ktorých sa úver ponúka, a potrebe spotrebiteľa získať pomoc, berúc pritom do úvahy znalosti a skúsenosti spotrebiteľa s úvermi a povahu jednotlivých úverových produktov. Takéto vysvetlenia by sami osebe nemali predstavovať osobné odporúčanie.
- (49) S cieľom podporiť vytvorenie a fungovanie vnútorného trhu a zabezpečiť vysoký stupeň ochrany spotrebiteľov v Únii je potrebné jednotne zabezpečiť porovnateľnosť informácií o ročnej percentuálnej miere nákladov v rámci Únie.
- (50) Celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom by mali zahŕňať všetky náklady, ktoré musí spotrebiteľ zaplatiť v súvislosti so zmluvou o úvere a ktoré sú veriteľovi známe. Mali by preto zahŕňať úrok, provízie, dane, poplatky pre sprostredkovateľov úverov, náklady na ocenenie majetku určeného ako zabezpečenie a akékoľvek iné poplatky s výnimkou notárskych poplatkov, ktoré sú potrebné na získanie úveru, napríklad životné poistenie, alebo na jeho získanie za podmienok, za akých sa ponúka, napríklad poistenie proti požiaru. Ustanoveniami tejto smernice o vedľajších produktoch a službách (napríklad pokiaľ ide o náklady na otvorenie a vedenie bankového účtu) by nemala byť dotknutá smernica 2005/29/ES a smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách⁽¹⁾. Celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom by nemali zahŕňať náklady, ktoré spotrebiteľ uhrádza v súvislosti s kúpou nehnuteľnosti alebo pozemku, napríklad súvisiace dane a notárske poplatky alebo náklady na zápis do katastra nehnuteľností. Skutočné znalosti, ktoré má veriteľ o nákladoch, by sa mali objektívne posúdiť, berúc do úvahy požiadavky náležitej starostlivosti. V tejto súvislosti by sa malo o veriteľovi predpokladať, že má znalosti o nákladoch spojených s doplnkovými službami, ktoré spotrebiteľovi ponúka on sám alebo v mene tretej strany, s výnimkou prípadu, keď cena týchto služieb závisí od konkrétnych charakteristík alebo situácie spotrebiteľa.
- (51) Ak sa použijú odhadované informácie, spotrebiteľ by mal byť o tejto skutočnosti oboznámený a rovnako by mal byť oboznámený o tom, že sa predpokladá, že informácie zodpovedajú zvažovanému druhu zmluvy alebo postupom. Cieľom dodatočných predpokladov pre výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov je zabezpečiť jednotnosť výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov a porovnateľnosť. Dodatočné odhady sú nevyhnutné v prípade špecifických druhov zmlúv o úvere, keď napríklad výška úveru, doba jeho trvania alebo náklady spojené s úverom sú neisté alebo sa menia v závislosti od toho, ako sa zmluva uplatňuje. Veriteľ by mal použiť dodatočné predpoklady stanovené v prílohe I, ak na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov nie sú dostatočné samotné ustanovenia. Vzhľadom na to, že výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov bude závisieť od podmienok konkrétnej zmluvy o úvere, by sa však mali použiť len tie predpoklady, ktoré sú potrebné a relevantné pre daný úver.
- (52) V záujme ďalšieho zabezpečenia vysokej úrovne porovnateľnosti ročnej percentuálnej miery nákladov medzi ponukami rôznych veriteľov by sa intervaly medzi dátumami použitými pri výpočte nemali uvádzať v dňoch, ak ich možno uviesť v rokoch, mesiacoch alebo týždňoch vyjadrených celým číslom. Z toho implicitne vyplýva, že ak sú vo vzorci ročnej percentuálnej miery nákladov použité určité intervaly, tieto intervaly by sa mali použiť na stanovenie výšky úrokov a iných nákladov použitých vo vzorci. Z tohto dôvodu by mali veritelia na získanie

(¹) Ú. v. ES L 95, 21.4.1993, s. 29.

číselných údajov pre platbu nákladov používať metódu merania intervalov opísanú v prílohe I. Tento postup sa však uplatňuje len na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov a nemá vplyv na sumy, ktoré veriteľ skutočne účtuje na základe zmluvy o úvere. V prípade, že sú tieto čísla odlišné, môže byť potrebné vysvetliť ich spotrebiteľovi, aby sa zabránilo jeho zavádzaniu. Znamená to, že v prípade neexistencie neúrokových nákladov a za predpokladu rovnakej metódy výpočtu bude ročná percentuálna miera nákladov rovnaká ako skutočná úroková sadzba úveru.

(53) Keďže ročná percentuálna miera nákladov sa môže v štádiu reklamy uviesť len ako príklad, takýto príklad by mal byť reprezentatívny. Mal by preto zodpovedať napríklad priemernej dobe trvania a celkovej výške poskytnutého úveru pri príslušnom druhu zvažovanej zmluvy o úvere. Pri určovaní reprezentatívneho príkladu by sa mala zohľadniť prevaha výskytu určitých druhov zmlúv o úvere na konkrétnom trhu. Pre každého veriteľa môže byť vhodnejšie, aby reprezentatívny príklad vychádzal z výšky úveru, ktorý je vzhľadom na jeho produktovú škálu a očakávanú klientskú základňu reprezentatívny, keďže tieto prvky sa môžu pri jednotlivých veriteľoch značne odlišovať. Pokiaľ ide o ročnú percentuálnu mieru nákladov, ktorá sa uvádza vo formulári ESIS, mali by sa vždy, keď je to možné, zohľadniť preferencie spotrebiteľa a informácie, ktoré poskytol, a veriteľ alebo sprostredkovateľ úverov by mali jasne uviesť, či sú poskytnuté informácie len názorné alebo odrážajú preferencie a informácie poskytnuté spotrebiteľom. V každom prípade by však reprezentatívne príklady nemali byť v rozpore s požiadavkami smernice 2005/29/ES. Je dôležité, aby sa v prípade, že je to relevantné, vo formulári ESIS spotrebiteľovi jasne vysvetlilo, že ročná percentuálna miera nákladov vychádza z predpokladov a môže sa zmeniť, aby túto skutočnosť mohli spotrebiteľia zohľadniť pri porovnávaní produktov. Je dôležité, aby ročná percentuálna miera nákladov zohľadňovala všetky čerpania na základe zmluvy o úvere, či už sa vyplatili priamo spotrebiteľovi, alebo v jeho mene tretej strane.

(54) S cieľom zabezpečiť konzistentnosť výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov v prípade rôznych typov úveru, predpoklady použité pri výpočtoch súvisiacich s podobnými formami zmlúv o úvere by mali byť všeobecne jednotné. Vzhľadom na to by sa mali zapracovať predpoklady podľa smernice Komisie 2011/90/EÚ zo 14. novembra 2011, ktorou sa mení a dopĺňa časť II prílohy I k smernici Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES stanovujúca dodatočné predpoklady na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov⁽¹⁾, ktorou sa upravujú predpoklady pre výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov. Aj keď sa na zmluvy o úvere, ktoré sú teraz k dispozícii, nebudú nevyhnutne vzťahovať všetky predpoklady, produktová inovácia je v tomto sektore aktívna a je tak potrebné mať tieto predpoklady zavedené. Okrem toho, na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov by malo určenie najbežnejšieho mechanizmu čerpania vychádzať z odôvodnených očakávaní v súvislosti s mechanizmom čerpania, ktorý spotrebiteľia používajú najčastejšie pri druhu produktu, ktorý

ponúka daný konkrétny veriteľ. V prípade existujúcich produktov by očakávanie malo vychádzať z predchádzajúcich 12 mesiacov.

(55) Je nevyhnutné, aby sa pred uzavretím zmluvy o úvere posúdila a overila schopnosť a vôľa spotrebiteľa splatiť úver. Pri tomto posúdení úverovej bonity by sa mali brať do úvahy všetky potrebné a relevantné faktory, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť spotrebiteľa splácať úver počas doby jeho trvania. Predovšetkým schopnosť spotrebiteľa obsluhovať a plne splatiť úver by mala zahŕňať najmä zváženie budúcich platieb alebo zvýšenie platieb potrebných v dôsledku negatívnej amortizácie alebo odložených splátok istiny alebo úroku, a mala by sa posúdiť v kontexte ďalších pravidelných výdavkov, dlhov a finančných záväzkov, ako aj príjmu, úspor a aktív. Mala by sa vytvoriť primeraná rezerva pre prípad výskytu budúcich udalostí počas doby trvania navrhovanej zmluvy o úvere, ako napríklad zníženie príjmu v prípade, že počas trvania úveru dôjde k začatiu pobrania starobného dôchodku, alebo prípadné zvýšenie úrokovej sadzby úveru alebo negatívna zmena výmenného kurzu. Zatiaľ čo hodnota nehnuteľnosti je dôležitým prvkom pri určovaní výšky úveru, ktorá sa môže spotrebiteľovi poskytnúť v rámci zabezpečenej zmluvy o úvere, posúdenie úverovej bonity by sa malo sústrediť na schopnosť spotrebiteľa splniť si svoje povinnosti podľa zmluvy o úvere. Preto možnosť, že by mohla hodnota nehnuteľnosti presiahnuť výšku úveru alebo by sa mohla v budúcnosti zvýšiť, by vo všeobecnosti nemala byť dostatočnou podmienkou na poskytnutie predmetného úveru. Napriek tomu, ak je účelom zmluvy o úvere výstavba alebo rekonštrukcia existujúcej nehnuteľnosti, veriteľ by mal mať možnosť túto možnosť zohľadniť. Členské štáty by mali mať možnosť vydať dodatočné usmernenia k týmto alebo ďalším kritériám a metódam posudzovania úverovej bonity spotrebiteľa, napríklad stanovením limitov na pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti alebo pomer výšky úveru k výške príjmu, pričom by sa mali nabádať na to, aby implementovali zásady Rady pre finančnú stabilitu týkajúce sa riadnych postupov schvaľovania hypotekárnych úverov na bývanie (Sound Residential Mortgage Underwriting Practices).

(56) Osobitné ustanovenia môžu byť potrebné pre rôzne prvky, ktoré sa môžu zobrať do úvahy pri posudzovaní úverovej bonity pri určitých druhoch zmlúv o úvere. Napríklad v prípade zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorých sa explicitne ustanovuje, že túto nehnuteľnosť nebude spotrebiteľ alebo rodinný príslušník spotrebiteľa užívať ako dom, byt alebo iné miesto bydliska (zmluvy o kúpe na účely prenájmu), členské štáty by mali mať možnosť spresniť, že budúce príjmy z nájmu sa zohľadňujú pri posudzovaní schopnosti spotrebiteľa splatiť úver. V tých členských štátoch, v ktorých nie je takéto spresnenie vo vnútroštátnych právnych predpisoch ustanovené, sa môžu veritelia rozhodnúť o zahrnutí prudenciálneho posúdenia budúcich príjmov z nájmu. Posúdenie úverovej bonity by nemalo znamenať presun zodpovednosti na veriteľa za akékoľvek následné nedodržanie povinností podľa zmluvy o úvere zo strany spotrebiteľa.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 296, 15.11.2011, s. 35.

- (57) Rozhodnutie veriteľa o tom, či poskytnúť úver, by malo zodpovedať výsledku posúdenia úverovej bonity. Napríklad schopnosť veriteľa presunúť časť úverového rizika na tretiu stranu by ho nemala viesť k tomu, aby nezohľadnil závery posúdenia úverovej bonity a ponúkol zmluvu o úvere spotrebiteľovi, ktorý pravdepodobne nebude môcť tento úver splatiť. Členské štáty by mali mať možnosť transponovať túto zásadu tak, že od príslušných orgánov budú vyžadovať, aby ako súčasť činností dohľadu prijali relevantné opatrenia a monitorovali dodržiavanie postupov posudzovania úverovej bonity zo strany veriteľov. Na základe pozitívneho posúdenia úverovej bonity by však veriteľovi nemala vzniknúť povinnosť poskytnúť úver.
- (58) V súlade s odporúčaniami Rady pre finančnú stabilitu by posúdenie úverovej bonity malo vychádzať z informácií o finančnej a ekonomickej situácii spotrebiteľa vrátane jeho príjmu a výdavkov. Tieto informácie možno získať z rôznych zdrojov vrátane spotrebiteľa a veriteľ by mal pred poskytnutím úveru takéto informácie náležite overiť. V tejto súvislosti by spotrebiteľia mali s cieľom uľahčiť posúdenie úverovej bonity poskytnúť informácie, keďže ich neposkytnutie bude mať pravdepodobne za následok zamietnutie úveru, o ktorý sa usilujú, pokiaľ nemožno dané informácie získať iným spôsobom. Bez toho, aby bolo dotknuté súkromné zmluvné právo, členské štáty by mali zabezpečiť, aby veritelia nemohli vypovedať zmluvu o úvere z dôvodu, že si po podpise zmluvy o úvere uvedomili, že sa nesprávne posúdila úverová bonita v dôsledku neúplných informácií v čase posudzovania úverovej bonity. Tým by však nemala byť dotknutá možnosť členských štátov umožniť veriteľom, aby vypovedali zmluvu o úvere, ak sa môže zistiť, že spotrebiteľ v čase posudzovania úverovej bonity úmyselne poskytol nesprávne alebo nepravdivé informácie alebo informácie sfaľšoval, alebo úmyselne neposkytol informácie, ktoré by viedli k negatívnemu posúdeniu úverovej bonity, alebo ak existujú iné relevantné dôvody, podľa práva Únie. Zatiaľ čo by nebolo primerané uplatniť voči spotrebiteľom sankcie za to, že nedokážu poskytnúť určité informácie alebo odhady alebo že sa rozhodli nepokračovať v procese žiadania o poskytnutie úveru, členské štáty by mali mať možnosť ustanoviť sankcie vtedy, keď spotrebiteľia vedome poskytujú neúplné alebo nepresné informácie s cieľom získať kladné posúdenie úverovej bonity, najmä v prípade, keď by úplné a presné informácie mali za následok negatívne posúdenie úverovej bonity a spotrebiteľ v dôsledku toho nie je schopný splniť podmienky zmluvy.
- (59) Pri posudzovaní úverovej bonity je užitočným prvkom nahliadnutie do úverovej databázy. Niektoré členské štáty vyžadujú od veriteľov, aby posúdili úverovú bonitu spotrebiteľov na základe nahliadnutia do príslušnej databázy. Veritelia by mali mať možnosť nahliadať do úverovej databázy po celý čas trvania úveru, ale len s cieľom identifikovať a posúdiť pravdepodobnosť nesplácania úveru. Na takéto nahliadnutie do úverovej databázy by sa mali vzťahovať primerané záruky s cieľom zabezpečiť, aby sa využilo na včasnú identifikáciu a riešenie úverového rizika v záujme spotrebiteľa, a nie na získanie informácií na účely obchodných rokovaní. V súlade so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 95/46/ES z 24. októbra 1995 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a voľnom pohybe týchto údajov⁽¹⁾ by mali veritelia informovať spotrebiteľov o nahliadnutí do úverovej databázy pred samotným nahliadnutím a spotrebiteľia by mali mať právo na prístup k informáciám, ktoré sa o nich v takejto úverovej databáze uvádzajú, aby mohli v prípade potreby osobné údaje, ktoré sa ich týkajú a boli o nich v databáze spracované, opraviť, vymazať alebo zablokovat', ak sú nepresné alebo boli spracované nezákonne.
- (60) Aby sa zabránilo narušeniu hospodárskej súťaže medzi veriteľmi, malo by sa zabezpečiť, aby všetci veritelia vrátane úverových inštitúcií alebo neúverových inštitúcií, ktoré poskytujú zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie, mali prístup ku všetkým verejným a súkromným úverovým databázam týkajúcim sa spotrebiteľov, a to za nediskriminačných podmienok. Medzi tieto podmienky by teda nemala patriť požiadavka, aby veritelia boli zriadení vo forme úverovej inštitúcie. Podmienky prístupu, ako sú náklady na prístup do databázy alebo požiadavka, aby sa informácie do databázy poskytovali na základe reciprocity, by sa mali naďalej uplatňovať. Členské štáty by mali môcť v rámci svojej jurisdikcie určiť, či sprostredkovatelia úverov môžu mať prístup do týchto databáz.
- (61) Ak sa rozhodnutie o zamietnutí žiadosti o úver zakladá na údajoch získaných nahliadnutím do databázy alebo na nedostatku údajov v tejto databáze, veriteľ by mal informovať o tejto skutočnosti spotrebiteľa a mal by poskytnúť názov databázy, do ktorej nahliadol, ako aj o akýchkoľvek ďalších prvkoch požadovaných podľa smernice 95/46/ES, aby tak spotrebiteľ mohol uplatniť svoje právo na prístup a v prípade, že je to odôvodnené, opraviť, vymazať alebo zablokovat' osobné údaje, ktoré sa ho týkajú a boli v tejto databáze spracované. Ak je rozhodnutie o zamietnutí žiadosti o úver výsledkom negatívneho posúdenia úverovej bonity, veriteľ by mal spotrebiteľa o zamietnutí informovať bez zbytočného odkladu. Členské štáty by mali mať možnosť rozhodnúť, či od veriteľov budú požadovať poskytnutie ďalšieho vysvetlenia dôvodov zamietnutia. Od veriteľa by sa však nemalo vyžadovať poskytovanie takýchto informácií, ak by to zakazovali iné právne predpisy Únie, napríklad ustanovenia o praní špinavých peňazí alebo financovaní terorizmu. Takéto informácie by sa nemali poskytovať vtedy, ak by to bolo v rozpore s cieľmi verejného poriadku alebo verejnej bezpečnosti, ako napríklad predchádzaním trestným činom, ich vyšetrovaním, odhaľovaním alebo stíhaním.

(¹) Ú. v. ES L 281, 23.11.1995, s. 31.

- (62) Táto smernica sa zaoberá používaním osobných údajov v rámci posudzovania úverovej bonity spotrebiteľa. Na účely zabezpečenia ochrany osobných údajov by sa na spracovanie údajov vykonávané v rámci tohto posúdenia mala vzťahovať smernica 95/46/ES.
- (63) Poskytovanie poradenstva vo forme individuálneho odporúčania je špecifickou činnosťou, ktorá môže, ale nemusí byť spojená s ostatnými aspektmi poskytovania alebo sprostredkovania úverov. Aby preto spotrebiteľia pochopili podstatu služieb, ktoré sa im poskytujú, mali by byť upovedomení o tom, či sa poradenské služby poskytujú alebo môžu poskytnúť a kedy sa neposkytujú, ako aj o tom, čo poradenské služby tvorí. Vzhľadom na dôležitosť, akú spotrebiteľia prikladajú používaniu pojmov „poradenstvo“ a „poradcovia“, je vhodné, aby mali členské štáty možnosť zakázať používanie týchto pojmov alebo podobných pojmov v prípade poskytovania poradenských služieb spotrebiteľom. Je vhodné zabezpečiť, aby členské štáty stanovili opatrenia na ochranu v prípade, že je poradenstvo charakterizované ako nezávislé, a to s cieľom zabezpečiť, aby boli škála zvažovaných produktov a režimy odmeňovania primerané očakávaniam spotrebiteľov, ktoré spotrebiteľ od takéhoto poradenstva má.
- (64) Poskytovatelia poradenských služieb by mali dodržiavať určité normy s cieľom zabezpečiť, aby sa spotrebiteľovi predkladali produkty vhodné z hľadiska jeho potrieb a okolností. Poradenské služby by mali byť založené na objektívnej a dostatočne rozsiahlej analýze produktov v ponuke v prípade, že poradenské služby poskytujú veritelia a viazaní sprostredkovatelia úverov, alebo produktov dostupných na trhu v prípade, že ich poskytujú sprostredkovatelia úverov, ktorí nie sú viazanými sprostredkovateľmi úverov. Poskytovatelia poradenských služieb by mali mať možnosť špecializovať sa na určité špecifické produkty, ako je napríklad preklenovacie financovanie, pokiaľ v rámci tejto úzkej špecializácie zvažujú určitú škálu produktov a spotrebiteľovi objasnia svoju špecializáciu na tieto špecifické produkty. Veritelia a sprostredkovatelia úverov by v každom prípade mali spotrebiteľovi oznámiť, či poskytujú poradenstvo len v rámci vlastnej škály produktov, alebo ho poskytujú pre širokú škálu produktov na trhu, aby zabezpečili, že spotrebiteľ rozumie podstate odporúčania.
- (65) Poradenské služby by mali vychádzať z riadneho pochopenia finančnej situácie spotrebiteľa, jeho preferencií a cieľov, a to na základe potrebných aktuálnych informácií a odôvodnených predpokladov o rizikách pre okolnosti spotrebiteľa počas trvania zmluvy o úvere. Členské štáty by mali mať možnosť objasniť, ako sa má posudzovať vhodnosť daného produktu v súvislosti s poskytovaním poradenských služieb.
- (66) Schopnosť spotrebiteľa splatiť úver pred uplynutím platnosti zmluvy o úvere môže zohrávať dôležitú úlohu pri podpore hospodárskej súťaže v rámci vnútorného trhu a voľného pohybu občanov Únie, ako aj pri podpore poskytnutia flexibility počas trvania zmluvy o úvere potrebnej na podporu finančnej stability v súlade s odporúčaniami Rady pre finančnú stabilitu. Existujú však značné rozdiely medzi vnútroštátnymi zásadami a podmienkami, za akých sú spotrebiteľia schopní splatiť svoj úver, a podmienkami, za akých sa takéto predčasné splatenie môže uskutočniť. Aj keď sa uznáva rozmanitosť mechanizmov financovania hypotekárnych úverov a škály dostupných produktov, je potrebné zabezpečiť určité normy na úrovni Únie, pokiaľ ide o predčasné splatenie úveru, s cieľom zabezpečiť pre spotrebiteľov možnosť splniť svoje povinnosti pred uplynutím lehoty dohodnutej v zmluve o úvere a dôveru, aby mali možnosť porovnať ponuky s cieľom ľahšie vybrať najlepšie produkty na uspokojenie svojich potrieb. Členské štáty by preto mali zabezpečiť, či už prostredníctvom právnych predpisov, alebo inými prostriedkami, ako sú napríklad zmluvné ustanovenia, aby spotrebiteľia mali právo na predčasné splatenie úveru. Členské štáty by však mali mať možnosť vymedziť podmienky na uplatnenie tohto práva. Tieto podmienky môžu zahŕňať časové obmedzenie uplatnenia práva, rozdielne zaobchádzanie v závislosti od typu úrokovej sadzby úveru alebo obmedzenia vzhľadom na okolnosti, za akých sa môže toto právo uplatniť. Ak predčasné splatenie úveru spadá do obdobia, v ktorom je úroková sadzba úveru fixná, uplatnenie tohto práva môže byť podmienené existenciou legitímneho záujmu na strane spotrebiteľa, vymedzeného členským štátom. Takýmto legitímnym záujmom môže byť napríklad rozvod alebo strata zamestnania. V podmienkach, ktoré určia členské štáty, sa môže stanoviť, že veriteľ má nárok na spravodlivú a objektívne odôvodnenú náhradu možných nákladov priamo spojených s predčasným splatením úveru. V prípade, že členské štáty stanovia, že veriteľ má nárok na náhradu, malo by ísť o spravodlivú a objektívne odôvodnené odškodnenie za prípadné náklady priamo spojené s predčasným splatením úveru, a to v súlade s vnútroštátnymi predpismi upravujúcimi náhrady. Výška náhrady by nemala prekročiť výšku finančnej straty veriteľa.
- (67) Je dôležité zabezpečiť dostatočnú transparentnosť, ktorou sa zaistí, že spotrebiteľom bude zrejme povaha záväzkov prijatých na účely zachovania finančnej stability, ako aj možnosti flexibility počas trvania zmluvy o úvere. Spotrebiteľom by sa mali poskytnúť informácie týkajúce sa úrokovej sadzby úveru počas trvania zmluvného vzťahu, ako aj v predzmluvnom štádiu. Členské štáty by mali mať možnosť ponechať alebo zaviesť obmedzenie alebo zákaz jednostranných zmien úrokovej sadzby úveru zo strany veriteľa. Členské štáty by mali mať možnosť ustanoviť, že v prípade zmeny úrokovej sadzby úveru je spotrebiteľ oprávnený dostať aktualizovanú amortizačnú tabuľku.
- (68) Hoci sprostredkovatelia úverov zohrávajú v Únii ústrednú úlohu pri distribúcii úverových zmlúv týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie, medzi vnútroštátnymi predpismi o podnikaní sprostredkovateľov úverov a dohľade nad nimi zostávajú značné rozdiely, ktoré vytvárajú prekážky pre začatie a výkon činností sprostredkovateľov úverov na vnútornom trhu. To, že sprostredkovatelia úverov nemôžu voľne pôsobiť v rámci

celej Únie, bráni riadnemu fungovaniu vnútorného trhu v oblasti zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie. Aj keď sa uznáva rozmanitosť druhov subjektov, ktoré sa podieľajú na sprostredkovaní úverov, určité normy na úrovni Únie sú nevyhnutné na zabezpečenie vysokej úrovne profesionality a služieb.

(69) Predtým, ako sa umožní sprostredkovateľom úverov vykonávať ich činnosti, mali by podliehať postupu udelenia oprávnenia na činnosť príslušným orgánom ich domovského členského štátu, a mali by podliehať priebežnému dohľadu s cieľom zabezpečiť, aby spĺňali prísne odborné požiadavky prinajmenšom na odbornú spôsobilosť, dobrú povesť a poistenie profesijnej zodpovednosti. Takéto požiadavky by sa mali uplatňovať aspoň na úrovni inštitúcie. Členské štáty však môžu objasniť, či sa tieto požiadavky na udelenie oprávnenia na činnosť uplatňujú na jednotlivých zamestnancov sprostredkovateľa úverov. Domovský členský štát môže ustanoviť dodatočné požiadavky, napríklad aby akcionári sprostredkovateľa úverov boli bezúhonní alebo aby viazaný sprostredkovateľ úverov mohol byť viazaný len vo vzťahu k jednému veriteľovi, pokiaľ sú tieto požiadavky primerané a v súlade s ostatnými právnymi predpismi Únie. Relevantné informácie o sprostredkovateľoch úverov, ktorým bolo udelené oprávnenie na činnosť, by sa mali zapísať do verejného registra. Viazaným sprostredkovateľom úverov, ktorí pracujú výlučne pre jedného veriteľa v rámci jeho plnej a bezpodmienečnej zodpovednosti, by mal príslušný orgán umožniť udelenie oprávnenia na činnosť pod záštitou veriteľa, v mene ktorého konajú. Členské štáty by mali mať právo ponechať alebo uložiť obmedzenia týkajúce sa právnej formy určitých sprostredkovateľov úverov a stanoviť, či môžu konať výlučne ako právnické osoby, alebo fyzické osoby. Členské štáty by mali mať možnosť rozhodnúť, či sa všetci sprostredkovatelia úverov zapisujú do jedného registra alebo či sú potrebné rôzne registre v závislosti od toho, či je sprostredkovateľ úverov viazaný, alebo koná ako nezávislý sprostredkovateľ úverov. Okrem toho by členské štáty mali mať možnosť ponechať alebo uložiť obmedzenia možnosti účtovať spotrebiteľom akékoľvek poplatky sprostredkovateľmi úverov viazanými na jedného alebo viacerých veriteľov.

(70) V niektorých členských štátoch sa sprostredkovatelia úverov môžu rozhodnúť využiť na vykonávanie činností vo svojom mene služby vymenovaných zástupcov. Členské štáty by mali mať možnosť uplatniť pre vymenovaných zástupcov osobitný režim ustanovený touto smernicou. Členské štáty by však mali mať možnosť nezaviesť takýto režim alebo umožniť iným subjektom vykonávať úlohu, ktorá je porovnateľná s úlohou vymenovaných zástupcov, za predpokladu, že tieto subjekty podliehajú rovnakému režimu ako sprostredkovatelia úverov. Pravidlá týkajúce sa vymenovaných zástupcov stanovené v tejto smernici nezaväzujú členské štáty na to, aby umožnili vymenovaným zástupcom pôsobiť v ich jurisdikcii bez toho, aby sa takíto vymenovaní zástupcovia považovali na základe tejto smernice za sprostredkovateľov úverov.

(71) S cieľom zabezpečiť účinný dohľad nad sprostredkovateľmi úverov zo strany príslušných orgánov, sprostredkovateľ úverov, ktorý je právnickou osobou, by mal mať oprávnenie na činnosť v členskom štáte, v ktorom má sídlo. Sprostredkovateľ úverov, ktorý nie je právnickou osobou, by mal mať oprávnenie na činnosť v členskom štáte, v ktorom má ústredie. Okrem toho by členské štáty mali vyžadovať, aby sa ústredie sprostredkovateľa úverov vždy nachádzalo v jeho domovskom členskom štáte a aby tam skutočne vykonával činnosť.

(72) Požiadavky na udelenie oprávnenia na činnosť by mali sprostredkovateľom úverov umožniť pôsobiť v iných členských štátoch v súlade so zásadami slobody usadiť sa a slobody poskytovať služby za predpokladu, že bol medzi príslušnými orgánmi dodržaný zodpovedajúci postup oznamovania. Aj v prípadoch, keď sa členské štáty rozhodnú udeliť oprávnenie na činnosť všetkým jednotlivým zamestnancom sprostredkovateľa úverov, oznámenie o zámere poskytovať služby by sa malo vzťahovať skôr na sprostredkovateľa úverov než na jednotlivých zamestnancov. Aj keď sa touto smernicou ustanovuje rámec pre všetkých sprostredkovateľov úverov, ktorým bolo udelené oprávnenie, na vykonávanie činnosti v celej Únii vrátane sprostredkovateľov úverov viazaných len na jedného veriteľa, neustanovuje sa ňou takýto rámec pre vymenovaných zástupcov. V takých prípadoch by vymenovaní zástupcovia, ktorí chcú vykonávať činnosť v inom členskom štáte, museli spĺňať požiadavky na udelenie oprávnenia na činnosť sprostredkovateľov úverov stanovené v tejto smernici.

(73) V niektorých členských štátoch môžu sprostredkovatelia úverov vykonávať svoju činnosť súvisiacu so zmluvami o úvere, ktoré ponúkajú neúverové i úverové inštitúcie. Sprostredkovatelia úverov s oprávnením na činnosť by v zásade mali mať možnosť vykonávať činnosť na celom území Únie. Toto udelenie oprávnenia na činnosť príslušnými orgánmi domovských členských štátov by však sprostredkovateľom úverov nemalo umožňovať poskytovať služby súvisiace so zmluvami o úvere, ktoré ponúkajú neúverové inštitúcie, spotrebiteľovi v členskom štáte, v ktorom nie je takýmto neúverovým inštitúciám umožnené vykonávať činnosť.

(74) Členské štáty by mali mať možnosť ustanoviť, že na osoby, ktoré v rámci svojej profesijnej činnosti vykonávajú činnosti sprostredkovania úverov iba príležitostne, napríklad právnici alebo notári, sa nevzťahuje postup udelenia oprávnenia na činnosť stanovený v tejto smernici, a to za predpokladu, že táto profesijná činnosť je regulovaná a príslušné pravidlá nezakazujú príležitostné poskytovanie činností sprostredkovania úverov. Takéto oslobodenie od postupu udelenia oprávnenia na činnosť ustanoveného v tejto smernici by však malo znamenať, že takéto osoby nemôžu požívať výhody vyplývajúce z režimu jednotného pasu ustanoveného v tejto smernici.

Osoby, ktoré v rámci svojej profesijnej činnosti len príležitostne predstavujú spotrebiteľa veriteľovi alebo sprostredkovateľovi úverov alebo na nich spotrebiteľa odkážu, napríklad tak, že spotrebiteľovi uvedú, že existuje konkrétny veriteľ alebo sprostredkovateľ úverov alebo druh produktu tohto konkrétneho veriteľa alebo sprostredkovateľa úverov, bez ďalšej reklamy alebo zapojenia sa do prezentácie, ponuky, prípravných prác alebo uzavretia zmluvy o úvere, by sa na účely tejto smernice nemali považovať za sprostredkovateľov úverov. Rovnako tak dlžníci, ktorí len prevedú zmluvu o úvere na spotrebiteľa procesom postúpenia záväzku bez toho, aby vykonávali akúkoľvek inú činnosť sprostredkovania úverov, by sa na účely tejto smernice nemali považovať za sprostredkovateľov úverov.

- (75) S cieľom zabezpečiť rovnaké podmienky pre veriteľov a podporiť finančnú stabilitu a až do ďalšej harmonizácie by mali členské štáty zabezpečiť zavedenie vhodných opatrení na oprávnenie na činnosť pre neúverové inštitúcie poskytujúce zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie a dohľad nad týmito neúverovými inštitúciami. V súlade so zásadou proporcionality by nemali byť v tejto smernici ustanovené podrobné podmienky na oprávnenie na činnosť pre veriteľov, ktorí poskytujú takéto zmluvy o úvere a ktorí nie sú úverovými inštitúciami v zmysle nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti⁽¹⁾, alebo dohľad nad týmito veriteľmi. Počet takýchto inštitúcií pôsobiacich v Únii je v súčasnosti obmedzený rovnako ako ich podiel na trhu a počet členských štátov, v ktorých pôsobia, a to najmä od začiatku finančnej krízy. Z rovnakého dôvodu by sa v tejto smernici nemalo ustanoviť zavedenie „jednotného pasu“ pre tieto inštitúcie.
- (76) Členské štáty by mali stanoviť pravidlá týkajúce sa sankcií pre prípad porušenia vnútroštátnych ustanovení prijatých podľa tejto smernice a zabezpečiť ich uplatňovanie. Aj keď výber sankcií ostáva v právomoci členských štátov, ustanovené sankcie by mali byť účinné, primerané a odrádzajúce.
- (77) Spotrebiteľa by mali mať prístup k postupom mimosúdneho vybavovania sťažností a nápravy v prípade urovnávania sporov medzi veriteľmi a spotrebiteľmi, ako aj medzi sprostredkovateľmi úverov a spotrebiteľmi, ktoré vyplývajú z práv a povinností stanovených v tejto smernici. Členské štáty by mali zabezpečiť, aby účasť veriteľov a sprostredkovateľov úverov v takýchto alternatívnych postupoch riešenia sporov nebola dobrovoľná. S cieľom zabezpečiť bezproblémové fungovanie alternatívnych postupov riešenia sporov v prípadoch cezhraničnej činnosti by členské štáty mali od orgánov zodpovedných za mimosúdne riešenie sťažností a nápravu požadovať, aby spolupracovali, a nabádať ich na to. V tejto súvislosti by sa orgány členských štátov činné v oblasti mimosúdneho vybavovania sťažností a nápravy mali nabádať na to, aby boli účastníkmi siete FIN-NET, siete vnútroštátnych

mimosúdnych mechanizmov na riešenie finančných sporov, ktoré sú zodpovedné za riešenie sporov medzi spotrebiteľmi a poskytovateľmi finančných služieb.

- (78) S cieľom zabezpečiť konzistentnú harmonizáciu a zohľadniť vývoj na trhoch so zmluvami o úvere, vývoj úverových produktov alebo vývoj hospodárskych podmienok, a s cieľom ďalej spresniť určité požiadavky v tejto smernici by sa mala na Komisiu delegovať právomoc prijímať akty v súlade s článkom 290 ZFEÚ, pokiaľ ide o zmenu štandardného znenia alebo pokynov na vyplnenie formulára ESIS a zmenu poznámok alebo aktualizáciu predpokladov použitých pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov. Je osobitne dôležité, aby Komisia počas prípravných prác uskutočnila príslušné konzultácie, a to aj na úrovni expertov. Pri príprave a vypracúvaní delegovaných aktov by Komisia mala zabezpečiť, aby sa príslušné dokumenty súčasne, vo vhodnom čase a vhodným spôsobom postúpili Európskemu parlamentu a Rade.
- (79) S cieľom uľahčiť sprostredkovateľom úverov možnosť poskytovať svoje služby na cezhraničnom základe by na účely spolupráce, výmeny informácií a riešenia sporov medzi príslušnými orgánmi mali byť príslušnými orgánmi zodpovednými za udelenie oprávnenia na činnosť sprostredkovateľov úverov tie orgány, ktoré pôsobia pod záštitou európskeho orgánu dohľadu (Európskeho orgánu pre bankovníctvo) (ďalej len „EBA“), ako sú ustanovené v nariadení Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 z 24. novembra 2010, ktorým sa zriaďuje európsky orgán dohľadu (Európsky orgán pre bankovníctvo)⁽²⁾, alebo iné vnútroštátne orgány za predpokladu, že spolupracujú s orgánmi konajúcimi pod záštitou EBA s cieľom vykonávať svoje povinnosti na základe tejto smernice.
- (80) Členské štáty by mali určiť príslušné orgány oprávnené na zabezpečovanie presadzovania tejto smernice a zaistiť, aby sa im udelili právomoci v oblasti vyšetrovania a presadzovania, ako aj primerané zdroje potrebné na plnenie ich úloh. Príslušné orgány by mohli vo vzťahu k určitým aspektom tejto smernice konať na základe podania na súdy príslušné na prijímanie súdnych rozhodnutí, vrátane podania odvolania v prípade potreby. To by členským štátom mohlo umožniť, najmä v prípade, že ustanovenia tejto smernice boli transponované do občianskeho práva, ponechať presadzovanie týchto ustanovení na uvedené orgány a súdy. Členské štáty by mali mať možnosť určiť rôzne príslušné orgány s cieľom presadzovať širokú škálu povinností stanovených v tejto smernici. Napríklad v prípade niektorých ustanovení by členské štáty mohli určiť príslušné orgány zodpovedné za presadzovanie ochrany spotrebiteľa, zatiaľ čo v prípade iných by mohli rozhodnúť o určení orgánov prudenciálneho dohľadu. Možnosť určiť rôzne príslušné orgány by nemala ovplyvniť povinnosti spočívajúce v priebežnom dohľade a spolupráci medzi príslušnými orgánmi, ako sa to stanovuje v tejto smernici.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1.

⁽²⁾ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 12.

- (81) Bude potrebné preskúmať efektívne fungovanie tejto smernice, rovnako ako pokrok pri vytváraní vnútorného trhu s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa v prípade zmlúv o úvere týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie. Preskúmanie by malo zahŕňať okrem iného posúdenie dodržiavania tejto smernice a jej vplyvu, posúdenie toho, či je rozsah pôsobnosti smernice naďalej vhodný, analýzu poskytovania zmlúv o úvere neúverovými inštitúciami, posúdenie potreby ďalších opatrení vrátane jednotného pasu pre neúverové inštitúcie a preskúmanie potreby zaviesť ďalšie práva a povinnosti vzťahujúce sa na štádium po uzavretí zmluvy o úvere.
- (82) Opatrenia len zo strany členských štátov pravdepodobne vyústia do rôznych súborov pravidiel, ktoré môžu oslabiť fungovanie vnútorného trhu alebo mu vytvoriť nové prekážky. Keďže cieľ tejto smernice, a to vytvorenie efektívneho a konkurencieschopného vnútorného trhu so zmluvami o úvere týkajúcimi sa nehnuteľností určených na bývanie a súčasné zabezpečenie vysokej úrovne ochrany spotrebiteľa, nie je možné uspokojivo dosiahnuť na úrovni členských štátov, ale z dôvodu efektívnosti opatrení ho možno lepšie dosiahnuť na úrovni Únie, môže Únia prijať opatrenia v súlade so zásadou subsidiarity podľa článku 5 Zmluvy o Európskej únii. V súlade so zásadou proporcionality podľa uvedeného článku táto smernica neprekračuje rámec nevyhnutný na dosiahnutie tohto cieľa.
- (83) Členské štáty môžu rozhodnúť transponovať niektoré aspekty, na ktoré sa vzťahuje táto smernica, do vnútroštátneho práva v oblasti prudenciálneho dohľadu, napríklad pokiaľ ide o posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa, zatiaľ čo iné sa transponujú do občianskeho alebo trestného práva, napríklad pokiaľ ide o povinnosti týkajúce sa zodpovednosti dlžníkov.
- (84) V súlade so spoločným politickým vyhlásením členských štátov a Komisie z 28. septembra 2011 o vysvetľujúcich dokumentoch ⁽¹⁾ sa členské štáty zaviazali, že v odôvodnených prípadoch k svojim oznámeniam o transpozíčných opatreniach pripoja jeden alebo viacero dokumentov vysvetľujúcich vzťah medzi prvkami smernice a zodpovedajúcimi časťami vnútroštátnych transpozíčných nástrojov. V súvislosti s touto smernicou sa zákonodarca domnieva, že zasielanie takýchto dokumentov je odôvodnené.
- (85) Európsky dozorný úradník pre ochranu údajov vydal 25. júla 2011 stanovisko ⁽²⁾ na základe článku 28 ods. 2 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 45/2001 z 18. decembra 2000 o ochrane jednotlivcov so zreteľom na spracovanie osobných údajov inštitúciami a orgánmi Spoločenstva a o voľnom pohybe takýchto údajov ⁽³⁾,

PRIJALI TÚTO SMERNICU:

KAPITOLA 1

PREDMET ÚPRAVY, ROZSAH PÔSOBNOSTI, VYMEDZENIE POJMOV A PRÍSLUŠNÉ ORGÁNY

Článok 1

Predmet úpravy

Touto smernicou sa ustanovuje spoločný rámec pre určité aspekty zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení členských štátov, ktoré sa týkajú zmlúv vzťahujúcich sa na úvery pre spotrebiteľov, ktoré sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným spôsobom, a ktoré sa týkajú nehnuteľností určených na bývanie, vrátane povinnosti posudzovať úverovú bonitu pred poskytnutím úveru, a to ako základ pre tvorbu efektívnych pravidiel schvaľovania úverov v súvislosti s nehnuteľnosťami určenými na bývanie v členských štátoch, a pre určité prudenciálne požiadavky a požiadavky týkajúce sa dohľadu vrátane zriadenia sprostredkovateľov úverov, vymenovaných zástupcov a neúverových inštitúcií a pre dohľad nad nimi.

Článok 2

Rozsah harmonizácie

1. Táto smernica nebráni členským štátom, aby ponechali alebo zaviedli prísnejšie ustanovenia s cieľom chrániť spotrebiteľov za predpokladu, že sú takéto ustanovenia v súlade s ich povinnosťami vyplývajúcimi z práva Únie.
2. Bez ohľadu na odsek 1 členské štáty nemôžu vo svojom vnútroštátnom práve ponechať alebo do neho zaviesť ustanovenia, ktoré sa odchyľujú od ustanovení v článku 14 ods. 2 a prílohe II časti A, pokiaľ ide o štandardizované predzmluvné informácie v Európskom štandardizovanom informačnom formulári (ďalej len „formulár ESIS“), a v článku 17 ods. 1 až 5, 7 a 8 a prílohe I, pokiaľ ide o spoločné a konzistentné pravidlá Únie pre výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov.

Článok 3

Rozsah pôsobnosti

1. Táto smernica sa vzťahuje na:
 - a) zmluvy o úvere, ktoré sú zabezpečené buď záložným právom k nehnuteľnosti, alebo iným porovnateľným zabezpečením, ktoré sa v členskom štáte bežne používa v prípade nehnuteľností určených na bývanie, alebo sú zabezpečené iným právom týkajúcim sa nehnuteľností určených na bývanie, a
 - b) zmluvy o úvere, ktorých účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckeho práva k pozemku alebo k existujúcej či projektovanej budove.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ C 369, 17.12.2011, s. 14.

⁽²⁾ Ú. v. EÚ C 377, 23.12.2011, s. 5.

⁽³⁾ Ú. v. ES L 8, 12.1.2001, s. 1.

2. Táto smernica sa nevzťahuje na:

a) zmluvy o úvere týkajúce sa prenechania nehnuteľnosti za odplatu spojeného s jej doživotným užívaním, v prípade ktorých veriteľ:

i) vypláca úver formou jednorazovej čiastky, pravidelnými platbami alebo inými formami úverových platieb ako protihodnotou za sumu odvodenú od budúceho predaja nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo práva týkajúceho sa nehnuteľnosti určenej na bývanie a

ii) nebude požadovať splatenie úveru, kým sa nevyskytne jedna alebo viacero konkrétnych životných udalostí spotrebiteľa vymedzených členskými štátmi, pokiaľ spotrebiteľ neporuší svoje zmluvné povinnosti, čo veriteľovi umožní vypovedať zmluvu o úvere;

b) zmluvy o úvere, v prípade ktorých úver poskytuje zamestnávateľ svojim zamestnancom ako vedľajšiu činnosť, ak sa takáto zmluva o úvere poskytuje bez úrokov alebo s ročnou percentuálnou mierou nákladov nižšou ako je miera, ktorá prevláda na trhu, a neponúka sa širokej verejnosti;

c) zmluvy o úvere, v prípade ktorých sa úver poskytuje bez úroku a bez akýchkoľvek iných poplatkov s výnimkou tých, ktoré pokrývajú náklady priamo súvisiace so zabezpečením úveru;

d) zmluvy o úvere vo forme povoleného prečerpania, pri ktorých sa úver musí splatiť do jedného mesiaca;

e) zmluvy o úvere, ktoré sú výsledkom vyriešenia sporu dosiahnutého na súde alebo pred iným zákonným orgánom;

f) zmluvy o úvere s odloženou platbou zostatku existujúceho dlhu bez poplatkov, na ktoré sa nevzťahuje odsek 1 písm. a).

3. Členské štáty sa môžu rozhodnúť, že nebudú uplatňovať:

a) články 11 a 14 a prílohu II na zmluvy o úvere pre spotrebiteľov zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením bežne používaným v členskom štáte pri nehnuteľnostiach určených na bývanie alebo zabezpečené iným právom týkajúcim sa nehnuteľností určených na bývanie, ktorých účelom nie je nadobudnutie alebo zachovanie práva k nehnuteľnostiam určeným na bývanie, a to za predpokladu, že členské štáty uplatňujú na takéto zmluvy o úvere články 4 a 5 a prílohy II a III smernice 2008/48/ES;

b) túto smernicu na zmluvy o úvere, ktoré sa týkajú nehnuteľnosti, ak sa v zmluve o úvere stanovuje, že spotrebiteľ ani rodinný príslušník spotrebiteľa nemôžu v žiadnom okamihu nehnuteľnosť užívať ako dom, byt alebo iné miesto bydliska a nehnuteľnosť sa má užívať ako dom, byt alebo iné miesto bydliska na základe nájomnej zmluvy;

c) túto smernicu na zmluvy o úvere týkajúce sa úverov poskytnutých obmedzenej skupine verejnosti na základe zákonných ustanovení na účely verejného záujmu bezúročne alebo pri nižších úrokových sadzbách úveru, ako sú tie, ktoré prevládajú na trhu, alebo za iných podmienok, ktoré sú pre spotrebiteľa priaznivejšie než tie, ktoré prevládajú na trhu, a pri úrokových sadzbách úveru, ktoré nie sú vyššie ako tie, ktoré prevládajú na trhu;

d) túto smernicu na preklenovacie úvery;

e) túto smernicu na zmluvy o úvere, pri ktorých je veriteľom organizácia v rámci rozsahu pôsobnosti článku 2 ods. 5 smernice 2008/48/ES.

4. Členské štáty, ktoré využijú možnosť uvedenú v odseku 3 písm. b), zabezpečia na vnútroštátnej úrovni uplatňovanie vhodného rámca pre tento typ poskytovania úverov.

5. Členské štáty, ktoré využijú možnosť uvedenú v odseku 3 písm. c) alebo e), zabezpečia uplatňovanie vhodného alternatívneho režimu, aby spotrebiteľia dostali včasné informácie o hlavných prvkoch, rizikách a nákladoch takýchto zmlúv o úvere v predzmluvnom štádiu a aby bola reklama na takéto zmluvy o úvere primeraná, zrozumiteľná a nebola klamlivá.

Článok 4

Vymedzenie pojmov

Na účely tejto smernice sa uplatňujú tieto vymedzenia pojmov:

1. „spotrebiteľ“ je spotrebiteľ, ako sa vymedzuje v článku 3 písm. a) smernice 2008/48/ES;

2. „veriteľ“ je fyzická alebo právnická osoba, ktorá v rámci svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti poskytuje alebo dáva prísľub, že poskytne úver spadajúci do rozsahu pôsobnosti článku 3;

3. „zmluva o úvere“ je zmluva, ktorou veriteľ poskytuje alebo dáva prísľub, že poskytne spotrebiteľovi úver spadajúci do rozsahu pôsobnosti článku 3 vo forme odloženej platby, pôžičky či inej podobnej finančnej výpomoci;

4. „doplňková služba“ je služba, ktorá sa ponúka spotrebiteľovi v súvislosti so zmluvou o úvere;

5. „sprostredkovateľ úverov“ je fyzická alebo právnická osoba, ktorá nekoná ako veriteľ alebo notár, ktorá nielen predstavuje, priamo či nepriamo, spotrebiteľa veriteľovi alebo sprostredkovateľovi úverov a ktorá v rámci svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti za odmenu, ktorá môže mať formu peňažnej alebo akejkoľvek inej dohodnutej finančnej protihodnoty:
- a) predstavuje alebo ponúka spotrebiteľom zmluvy o úvere;
 - b) pomáha spotrebiteľom tým, že v súvislosti so zmluvami o úvere vykonáva prípravné alebo iné predzmluvné administratívne činnosti, ktoré sú iné ako tie uvedené v písmene a), alebo
 - c) v mene veriteľa uzatvára so spotrebiteľmi zmluvy o úvere;
6. „skupina“ je skupina veriteľov, ktorí majú byť na účely zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky konsolidovaní, ako je vymedzené v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2013/34/EÚ z 26. júna 2013 o ročných účtovných závierkach, konsolidovaných účtovných závierkach a súvisiacich správach určitých druhov podnikov ⁽¹⁾;
7. „viazaný sprostredkovateľ úverov“ je každý sprostredkovateľ úverov, ktorý koná v mene a na plnú a bezpodmienečnú zodpovednosť:
- a) len jedného veriteľa;
 - b) len jednej skupiny alebo
 - c) viacerých veriteľov alebo skupín nepredstavujúcich väčšinu trhu;
8. „vymenovaný zástupca“ je fyzická alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosti uvedené v bode 5 a ktorá koná v mene a na plnú a bezpodmienečnú zodpovednosť iba jedného sprostredkovateľa úverov;
9. „úverová inštitúcia“ je úverová inštitúcia, ako je vymedzená v článku 4 ods. 1 bode 1 nariadenia (EÚ) č. 575/2013;
10. „neúverová inštitúcia“ je veriteľ, ktorý nie je úverovou inštitúciou;
11. „zamestnanec“ je:
- a) každá fyzická osoba pracujúca pre veriteľa alebo sprostredkovateľa úverov, ktorá je priamo zapojená do činností, na ktoré sa vzťahuje táto smernica, alebo ktorá je v kontakte so spotrebiteľmi pri vykonávaní činností, na ktoré sa vzťahuje táto smernica;
 - b) každá fyzická osoba pracujúca pre vymenovaného zástupcu, ktorá je v kontakte so spotrebiteľmi pri vykonávaní činností, na ktoré sa vzťahuje táto smernica;
 - c) každá fyzická osoba, ktorá priamo riadi fyzické osoby uvedené v písmenách a) a b) alebo nad nimi vykonáva dohľad;
12. „celková výška úveru“ je celková výška úveru, ako je vymedzená v článku 3 písm. l) smernice 2008/48/ES;
13. „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ sú celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom, ako sú vymedzené v článku 3 písm. g) smernice 2008/48/ES vrátane nákladov na ocenenie nehnuteľnosti, pokiaľ je takéto ocenenie potrebné na získanie úveru, avšak s výnimkou poplatkov za zápis prevodu vlastníctva nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Vylúčené sú poplatky, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť za nedodržiavanie záväzkov stanovených v zmluve o úvere;
14. „celková čiastka, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť“ je celková suma splatná zo strany spotrebiteľa, ako je vymedzená v článku 3 písm. h) smernice 2008/48/ES;
15. „ročná percentuálna miera nákladov“ sú celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom vyjadrené ako ročný percentuálny podiel z celkovej výšky úveru, prípadne vrátane nákladov uvedených v článku 17 ods. 2, a rovná sa na ročnom základe súčasnej hodnote všetkých budúcich alebo súčasných záväzkov (čerpanie, splátky a poplatky) dohodnutých medzi veriteľom a spotrebiteľom;
16. „úroková sadzba úveru“ je úroková sadzba úveru, ako je vymedzená v článku 3 písm. j) smernice 2008/48/ES;
17. „posúdenie úverovej bonity“ je vyhodnotenie vyhliadky, že dlžný záväzok vyplývajúci zo zmluvy o úvere bude splatený;
18. „trvalý nosič“ je trvalý nosič, ako je vymedzený v článku 3 písm. m) smernice 2008/48/ES;
19. „domovský členský štát“ je:
- a) ak je veriteľom alebo sprostredkovateľom úverov fyzická osoba, členský štát, v ktorom sa nachádza jej ústredie;

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 182, 29.6.2013, s. 19.

- b) ak je veriteľom alebo sprostredkovateľom úverov právnická osoba, členský štát, v ktorom sa nachádza jej sídlo, alebo ak podľa jej vnútroštátneho práva nemá žiadne sídlo, členský štát, v ktorom sa nachádza jej ústredie;
20. „hostiteľský členský štát“ je iný členský štát než domovský členský štát, v ktorom má veriteľ alebo sprostredkovateľ úverov pobočku alebo v ktorom poskytuje služby;
21. „poradenské služby“ sú poskytovanie osobných odporúčaní spotrebiteľovi v súvislosti s jednou alebo viacerými transakciami týkajúcimi sa zmlúv o úvere a predstavujú činnosť oddelenú od poskytovania úveru a od činností sprostredkovania úverov uvedených v bode 5;
22. „príslušný orgán“ je orgán, ktorý členský štát určil v súlade s článkom 5 ako príslušný;
23. „preklenovací úver“ je zmluva o úvere bez pevne stanovenej doby trvania alebo splatná do 12 mesiacov, ktorú spotrebiteľ používa ako dočasné riešenie financovania počas prechodu na iné finančné dojednanie týkajúce sa nehnuteľnosti;
24. „podmienенý záväzok alebo záruka“ je zmluva o úvere, ktorá plní funkciu zábezpeky pre inú samostatnú, ale doplnkovú transakciu, a v prípade ktorej sa istina zabezpečená nehnuteľnosťou čerpá len vtedy, ak nastane udalosť či udalosti uvedené v zmluve;
25. „zmluva o úvere so zdieľaním majetku“ je zmluva o úvere, v prípade ktorej splatná istina vyplýva zo zmluvne stanoveného percentuálneho podielu na hodnote nehnuteľnosti v čase splátky alebo splátok istiny;
26. „viazanie produktov“ je ponúkание alebo uzatvorenie zmluvy o úvere v balíku spolu s inými odlišnými finančnými produktmi alebo službami, pričom zmluva o úvere nie je spotrebiteľovi k dispozícii samostatne;
27. „spájanie produktov do balíkov“ je ponúkание alebo uzatvorenie zmluvy o úvere v balíku spolu s inými odlišnými finančnými produktmi alebo službami, pričom zmluva o úvere je spotrebiteľovi k dispozícii aj samostatne, avšak nie nevyhnutne za rovnakých podmienok, ako keď sa ponúka v balíku s doplnkovými službami;
28. „úver v cudzej mene“ je zmluva o úvere, v ktorej je úver:
- a) denominovaný v inej mene než v mene, v ktorej spotrebiteľ poberá príjem alebo je držiteľom aktív, z ktorých sa má úver splatiť, alebo

- b) denominovaný v inej mene než v mene členského štátu, v ktorom má spotrebiteľ pobyt.

Článok 5

Príslušné orgány

1. Členské štáty určia príslušné vnútroštátne orgány oprávnené zabezpečovať uplatňovanie a presadzovanie tejto smernice a zabezpečia, aby sa im udelili právomoci v oblasti vyšetrovania a presadzovania, ako aj primerané zdroje potrebné na efektívne a účinné plnenie ich úloh.

Orgány uvedené v prvom pododseku sú verejné orgány alebo subjekty uznané vnútroštátnym právom alebo verejnými orgánmi výslovne oprávnenými na tieto účely na základe vnútroštátneho práva. Nemôžu to byť veritelia, sprostredkovatelia úverov ani vymenovaní zástupcovia.

2. Členské štáty zabezpečia, aby príslušné orgány, všetky osoby, ktoré pre ne pracujú alebo pracovali, ako aj audítori a experti, ktorým tieto príslušné orgány dávajú pokyny, boli viazaní povinnosťou zachovávať služobné tajomstvo. Žiadne dôverné informácie, ktoré môžu získať počas vykonávania svojich úloh, sa nesmú prezradiť žiadnej inej osobe alebo orgánu, s výnimkou prípadu, keď sa uvádzajú v súhrnnej alebo agregovanej forme, a prípadov, na ktoré sa vzťahuje trestné právo alebo táto smernica. To však príslušným orgánom nebráni, aby si dôverné informácie vymieňali alebo ich zasielali v súlade s vnútroštátnym právom a právom Únie.

3. Členské štáty zabezpečia, aby orgány určené ako príslušné na zabezpečenie uplatňovania a presadzovania článkov 9, 29, 32, 33, 34 a 35 tejto smernice boli buď jedným z týchto orgánov, alebo oboje:

- a) príslušnými orgánmi vymedzenými v článku 4 bode 2 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010;
- b) orgánmi, ktoré nie sú príslušnými orgánmi uvedenými v písmene a) za predpokladu, že vo vnútroštátnych zákonoch, iných právnych predpisoch alebo správnych opatreniach sa od týchto orgánov vyžaduje, aby spolupracovali s príslušnými orgánmi uvedenými v písmene a) vždy, keď je to potrebné na vykonávanie ich úloh podľa tejto smernice, a to aj na účely spolupráce s Európskym orgánom dohľadu (Európskym orgánom pre bankovníctvo) (ďalej len „EBA“) požadovanej v tejto smernici.

4. Členské štáty informujú Komisiu a EBA o určení príslušných orgánov a všetkých následných zmenách, pričom uvedú akékoľvek rozdelenie príslušných úloh medzi rôznymi príslušnými orgánmi. Prvýkrát k tomuto informovaniu dôjde čo najskôr, avšak najneskôr do 21. marca 2016.

5. Príslušné orgány vykonávajú svoje právomoci v súlade s vnútroštátnym právom bud:

- a) priamo na základe vlastnej kompetencie, alebo pod dohľadom justičných orgánov, alebo
- b) podaniami na súdoch, ktoré sú príslušné prijímať potrebné rozhodnutie, vrátane podania odvolania v prípade potreby, ak podanie na prijatie potrebného rozhodnutia nie je úspešné, s výnimkou článkov 9, 29, 32, 33, 34 a 35.

6. Ak je na ich území viac ako jeden príslušný orgán, členské štáty zabezpečia, aby sa ich príslušné úlohy jasne vymedzili a aby tieto orgány úzko spolupracovali, aby mohli účinne plniť svoje príslušné úlohy.

7. Komisia uverejňuje zoznam príslušných orgánov aspoň raz za rok v Úradnom vestníku Európskej únie a priebežne ho aktualizuje na svojej webovej stránke.

KAPITOLA 2

FINANČNÉ VZDELÁVANIE

Článok 6

Finančné vzdelávanie spotrebiteľov

1. Členské štáty presadzujú opatrenia na podporu vzdelávania spotrebiteľov, pokiaľ ide o zodpovedné prijímanie úverov a riadenie dlhu, najmä v súvislosti s zmluvami o hypotekárnom úvere. Pre orientáciu spotrebiteľov, najmä tých, ktorí si berú hypotekárny úver po prvýkrát, sú potrebné jasné a všeobecné informácie o postupe poskytovania úverov. Tiež sú potrebné informácie o tom, aké rady môžu spotrebiteľom poskytnúť spotrebiteľské organizácie a vnútroštátne orgány.

2. Komisia zverejní výsledok posúdenia finančného vzdelávania, ktoré majú spotrebiteľia v členských štátoch k dispozícii, a identifikuje príklady najlepších postupov, ktoré by sa mohli ďalej rozvíjať s cieľom zvýšiť informovanosť spotrebiteľov vo finančnej oblasti.

KAPITOLA 3

PODMIENKY UPLATNITEĽNÉ NA VERITEĽOV, SPROSTREDKOVATEĽOV ÚVEROV A VYMENOVANÝCH ZÁSTUPCOV

Článok 7

Vykonávanie podnikateľských povinností pri poskytovaní úverov spotrebiteľom

1. Členské štáty vyžadujú, aby pri navrhovaní úverových produktov, poskytovaní úveru, sprostredkovaní úveru alebo poskytovaní poradenských služieb týkajúcich sa úverov, prípadne doplnkových služieb spotrebiteľom, alebo pri plnení

zmluvy o úvere, veriteľ, sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca konali čestne, spravodlivo, transparentne a profesionálne a aby pri tom zohľadňovali práva a záujmy spotrebiteľov. Pokiaľ ide o poskytovanie úveru, sprostredkovanie úveru alebo poskytovanie poradenských služieb o úvere a prípadne doplnkových služieb, činnosti vychádzajú z informácií o situácii spotrebiteľa a akejkolvek osobitnej požiadavke, o ktorej spotrebiteľ informuje, a o odôvodnených predpokladoch týkajúcich sa rizík pre situáciu spotrebiteľa počas trvania zmluvy o úvere. Pokiaľ ide o takéto poskytovanie poradenských služieb, činnosť vychádza tiež z informácií požadovaných podľa článku 22 ods. 3 písm. a).

2. Členské štáty zabezpečia, že spôsob, akým veritelia odmeňujú svojich zamestnancov a sprostredkovateľov úverov, a spôsob, akým sprostredkovatelia úverov odmeňujú svojich zamestnancov a vymenovaných zástupcov, nebráni splneniu povinnosti stanovenej v odseku 1.

3. Členské štáty zabezpečia, aby pri stanovovaní a uplatňovaní zásad odmeňovania zamestnancov zodpovedných za posudzovanie úverovej bonity dodržali veritelia nasledujúce zásady, a to spôsobom a v rozsahu, ktorý je primeraný ich veľkosti, vnútornej organizácii a povahe, rozsahu a zložitosti ich činností:

- a) zásada odmeňovania je v súlade s riadnym a efektívnym riadením rizík a podporuje ho, pričom sa ňou nepodnecuje k podstupovaniu rizika prekračujúceho úroveň rizika tolerovanú veriteľom;
- b) zásada odmeňovania je v súlade s obchodnou stratégiou, cieľmi, hodnotami a dlhodobými záujmami veriteľa, a zahŕňa opatrenia na predchádzanie konfliktom záujmov, a to najmä tak, že ustanovia, že odmena nezávisí od počtu alebo podielu prijatých žiadostí.

4. Členské štáty zabezpečia, že ak veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia poskytujú poradenské služby, štruktúrou odmeňovania príslušných zamestnancov nie je dotknutá ich schopnosť konať v najlepšom záujme spotrebiteľa, a najmä nezávisí od predajných cieľov. Na dosiahnutie tohto cieľa môžu členské štáty dodatočne zakázať provízie, ktoré veriteľ platí sprostredkovateľovi úverov.

5. Členské štáty môžu zakázať platby od spotrebiteľa veriteľovi alebo sprostredkovateľovi úverov pred uzavretím zmluvy o úvere, alebo môžu na takéto platby uložiť obmedzenia.

Článok 8

Povinnosť poskytnúť spotrebiteľom bezplatné informácie

Členské štáty zabezpečia, že ak sa spotrebiteľom poskytujú informácie v súlade s požiadavkami stanovenými v tejto smernici, takéto informácie sa spotrebiteľovi poskytujú bezplatne.

Článok 9

Požiadavky na znalosti a odbornú spôsobilosť zamestnancov

1. Členské štáty zabezpečia, aby veritelia, sprostredkovatelia úverov a vymenovaní zástupcovia od svojich zamestnancov vyžadovali, aby mali primeranú úroveň znalostí a odbornej spôsobilosti a aby si ich pravidelne aktualizovali, pokiaľ ide o vypracúvanie, ponúkanie alebo poskytovanie zmlúv o úvere, vykonávanie činností sprostredkovania úverov uvedených v článku 4 bode 5, alebo poskytovanie poradenských služieb. V prípade, že uzavretie zmluvy o úvere zahŕňa doplnkové služby, vyžadujú sa primerané znalosti a odborná spôsobilosť súvisiace s týmito doplnkovými službami.

2. S výnimkou okolností uvedených v odseku 3 domovské členské štáty ustanovia minimálne požiadavky na znalosti a odbornú spôsobilosť zamestnancov veriteľov, sprostredkovateľov úverov a vymenovaných zástupcov v súlade so zásadami stanovenými v prílohe III.

3. Ak veriteľ alebo sprostredkovateľ úverov poskytuje svoje služby na území jedného alebo viacerých iných členských štátov:

- i) prostredníctvom pobočky, hostiteľský členský štát je zodpovedný za ustanovenie minimálnych požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť vzťahujúcich sa na zamestnancov pobočky;
- ii) na základe slobody poskytovať služby, je domovský členský štát zodpovedný za ustanovenie minimálnych požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť vzťahujúcich sa na zamestnancov v súlade s prílohou III, avšak hostiteľské členské štáty môžu ustanoviť minimálne požiadavky na znalosti a odbornú spôsobilosť v prípade tých požiadaviek, ktoré sa uvádzajú v prílohe III bode 1 písm. b), c), e) a f).

4. Členské štáty zabezpečia, aby dohľad nad dodržiavaním požiadaviek podľa odseku 1 vykonávali príslušné orgány a aby mali tieto príslušné orgány právomoc od veriteľov, sprostredkovateľov úverov a vymenovaných zástupcov požadovať predloženie takých dôkazov, ktoré príslušný orgán považuje nevyhnutné na účely umožnenia takéhoto dohľadu.

5. V záujme účinného dohľadu nad veriteľmi a sprostredkovateľmi úverov, ktorí poskytujú svoje služby na území iných členských štátov na základe slobody poskytovať služby, príslušné orgány hostiteľského a domovského členského štátu úzko spolupracujú na účely účinného dohľadu nad dodržiavaním minimálnych požiadaviek hostiteľského členského štátu na znalosti a odbornú spôsobilosť a ich účinného presadzovania. Na tieto účely si môžu navzájom delegovať úlohy a povinnosti.

KAPITOLA 4

INFORMÁCIE A POSTUPY PRED UZAVRETÍM ZMLUVY O ÚVERE

Článok 10

Všeobecné ustanovenia týkajúce sa reklamy a marketingu

Bez toho, aby tým bola dotknutá smernica 2005/29/ES, vyžadujú členské štáty, aby akákoľvek reklamná a marketingová komunikácia týkajúca sa zmlúv o úvere bola čestná, jasná a nebola klamlivá. Zakázané sú najmä formulácie, ktoré môžu vytvárať falošné očakávania spotrebiteľov, pokiaľ ide o dostupnosť alebo náklady spojené s úverom.

Článok 11

Štandardné informácie, ktoré má obsahovať reklama

1. Členské štáty zabezpečia, aby každá reklama na zmluvy o úvere, v ktorej sa uvádza úroková sadzba alebo akékoľvek iné číselné údaje súvisiace s nákladmi spotrebiteľa spojenými s úverom, obsahovala štandardné informácie v súlade s týmto článkom.

Členské štáty môžu ustanoviť, že prvý pododsek sa neuplatňuje v prípade, keď vnútroštátne právo požaduje uvedenie ročnej percentuálnej miery nákladov v reklame na zmluvy o úvere, v ktorej sa neuvádza úroková sadzba alebo akékoľvek iné číselné údaje súvisiace s akýmkoľvek nákladmi spotrebiteľa spojenými s úverom v zmysle prvého pododseku.

2. Štandardné informácie zrozumiteľne, stručne a zreteľne uvádzajú:

- a) totožnosť veriteľa alebo prípadne sprostredkovateľa úverov či vymenovaného zástupcu;
- b) prípadne informáciu o tom, že zmluva o úvere bude zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením, ktoré sa v členskom štáte bežne používa na nehnuteľnosť určenú na bývanie, alebo iným právom týkajúcim sa nehnuteľnosti určenej na bývanie;
- c) úrokovú sadzbu úveru, pričom sa uvedie, či ide o fixnú alebo variabilnú sadzbu alebo kombináciu oboch, a to spolu s podrobnosťami o akýchkoľvek poplatkoch zahrnutých v celkových nákladoch spotrebiteľa spojených s úverom;
- d) celkovú výšku úveru;
- e) ročnú percentuálnu mieru nákladov, ktorá sa v reklame uvedie aspoň takým zreteľným spôsobom ako akékoľvek úrokové sadzby;
- f) prípadne dĺžku trvania zmluvy o úvere;
- g) prípadne výšku splátok;

h) prípadne celkovú čiastku, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť;

i) prípadne počet splátok;

j) prípadne varovanie v súvislosti so skutočnosťou, že možné fluktuácie výmenného kurzu by mohli mať vplyv na čiastku, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť.

3. Informácie uvedené v odseku 2 s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v jeho písmenách a), b) alebo j), sa podrobne vymedzia prostredníctvom reprezentatívneho príkladu, s ktorým sa plne zosúladi. Členské štáty prijímajú kritériá na určenie reprezentatívneho príkladu.

4. Ak je uzavretie zmluvy o doplnkovej službe, najmä poistenia, podmienkou na získanie úveru alebo na jeho získanie za podmienok, za ktorých sa ponúka, a ak náklady súvisiace s touto službou nemožno určiť vopred, uvedie sa jednoznačne, stručne a zreteľne povinnosť uzavrieť takúto zmluvu spolu s ročnou percentuálnou mierou nákladov.

5. Informácie uvedené v odsekoch 2 a 4 musia byť ľahko čitateľné alebo prípadne jasne počuteľné v závislosti od média použitého na reklamné účely.

6. Členské štáty môžu požadovať uvedenie stručného a primeraného upozornenia na konkrétne riziká, ktoré sú spojené so zmluvami o úvere. Bezodkladne oznámia tieto požiadavky Komisii.

7. Týmto článkom nie je dotknutá smernica 2005/29/ES.

Článok 12

Viazanie produktov a spájanie produktov do balíkov

1. Členské štáty umožnia spájanie produktov do balíkov, avšak viazanie produktov zakážu.

2. Bez ohľadu na odsek 1 môžu členské štáty stanoviť, že veritelia môžu od spotrebiteľa alebo jeho rodinného príslušníka alebo osoby jemu blízkej požadovať, aby:

a) si otvorili alebo ponechali platobný alebo sporiaci účet, ak jediným účelom takého účtu je zhromaždenie kapitálu na splácanie úveru, obsluhu úveru, združenie zdrojov na získanie úveru, alebo poskytnutie dodatočnej zábezpeky veriteľovi pre prípad nesplácania úveru;

b) si kúpili alebo ponechali investičný produkt alebo produkt súkromného dôchodkového zabezpečenia, ak takýto produkt, ktorý v prvom rade zabezpečuje investorovi príjem v prípade odchodu do dôchodku, tiež poskytuje dodatočnú zábezpeku veriteľovi pre prípad nesplácania úveru alebo zhromažďuje kapitál na splatenie úveru, obsluhu úveru alebo na združenie zdrojov na získanie úveru;

c) uzavrieť samostatnú zmluvu o úvere v spojení so zmluvou o úvere so zdieľaním majetku s cieľom získať úver.

3. Bez ohľadu na odsek 1 môžu členské štáty povoliť viazanie produktov v prípade, že veriteľ môže svojmu príslušnému orgánu preukázať, že z viazaného produktu alebo kategórií produktov, ktoré sa navzájom ponúkajú za rovnakých podmienok a ktoré nie sú k dispozícii samostatne, majú spotrebiteľia jednoznačný prospech, a to s náležitým zreteľom na dostupnosť a ceny príslušných produktov ponúkaných na trhu. Tento odsek sa uplatňuje len na produkty, ktoré sa uvedú na trh po 20. marci 2014.

4. Členské štáty môžu veriteľom povoliť, aby od spotrebiteľa požadovali, aby mal pre zmluvu o úvere uzavreté náležité poistenie. V takýchto prípadoch členské štáty zabezpečia, aby veriteľ akceptoval poistenie od odlišného poskytovateľa, ako je ním uprednostňovaný poskytovateľ, pokiaľ toto poistenie zaručuje úroveň záruk rovnocennú poisteniu, ktoré navrhol veriteľ.

Článok 13

Všeobecné informácie

1. Členské štáty zabezpečia, aby veritelia alebo prípadne viazaní sprostredkovatelia úverov alebo ich vymenovaní zástupcovia trvale zverejňovali na papieri alebo na inom trvalom nosiči alebo v elektronickej podobe jednoznačné a zrozumiteľné všeobecné informácie o zmluvách o úvere. Členské štáty môžu okrem toho ustanoviť, že všeobecné informácie zverejňujú neviazaní sprostredkovatelia úverov.

Takéto všeobecné informácie obsahujú prinajmenšom tieto informácie:

a) totožnosť a geografickú adresu subjektu, ktorý informácie poskytuje;

b) účely, na ktoré sa môže úver použiť;

c) formy zábezpeky, prípadne vrátane možnosti, aby sa nachádzala v inom členskom štáte;

d) možnú dĺžku trvania zmlúv o úvere;

e) typy dostupnej úrokovej sadzby úveru, pričom sa uvedie, či je fixná, variabilná, alebo zmiešaná, so stručným opisom vlastností fixnej a variabilnej sadzby úveru vrátane súvisiacich dôsledkov pre spotrebiteľa;

f) v prípade, že sú dostupné úvery v cudzej mene, uvedenie cudzej meny alebo mien vrátane vysvetlenia dôsledkov pre spotrebiteľa, keď je úver denominovaný v cudzej mene;

- g) reprezentatívny príklad celkovej výšky úveru, celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom, celkovej čiastky, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť, a ročnej percentuálnej miery nákladov;
- h) uvedenie možných budúcich nákladov nezahrnutých do celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom, ktoré sa majú zaplatiť v súvislosti so zmluvou o úvere;
- i) škála rôznych možností úhrady úveru veriteľovi vrátane počtu, frekvencie a výšky pravidelných splátok;
- j) prípadné jasné a výstižné vyhlásenie, že plnenie podmienok zmluvy o úvere nezaručuje splatenie celkovej výšky úveru podľa zmluvy o úvere;
- k) opis podmienok priamo súvisiacich s predčasným splatením;
- l) či je ocenenie majetku potrebné, a prípadne, kto je zodpovedný za zabezpečenie ocenenia a či spotrebiteľovi vznikajú akékoľvek súvisiace náklady;
- m) uvedenie doplnkových služieb, ktoré je spotrebiteľ povinný prijať, aby získal úver alebo ho získal za podmienok, za ktorých sa ponúka, a prípadne spresnenie, že doplnkové služby možno zakúpiť od poskytovateľa, ktorý nie je veriteľom, a
- n) všeobecné upozornenie na možné dôsledky neplnenia záväzkov spojených so zmluvou o úvere.

2. Členské štáty môžu uložiť veriteľom povinnosť uviesť iné druhy upozornení, ktoré sú v členskom štáte relevantné. Bezodkladne oznámia tieto požiadavky Komisii.

Článok 14

Predzmluvné informácie

1. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ a prípadne sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca poskytol spotrebiteľovi individualizované informácie potrebné na porovnanie úverov dostupných na trhu, posúdenie ich dôsledkov a prijatie kvalifikovaného rozhodnutia o tom, či uzavrieť zmluvu o úvere:

- a) bez zbytočného odkladu po tom, čo spotrebiteľ poskytol nevyhnutné informácie o svojich potrebách, finančnej situácii a preferenciách v súlade s článkom 20, a
- b) v dostatočnom časovom predstihu predtým, ako je spotrebiteľ viazaný akoukoľvek zmluvou o úvere alebo ponukou.

2. Individualizované informácie uvedené v odseku 1, či už na papieri alebo na inom trvalom nosiči, sa poskytujú prostredníctvom formulára ESIS, ako sa uvádza v prílohe II.

3. Členské štáty zabezpečia, aby v prípade, že sa spotrebiteľovi predloží ponuka záväzná pre veriteľa, táto ponuka sa predloží na papieri alebo na inom trvalom nosiči a sprevádza ju formulár ESIS, ak:

- a) spotrebiteľovi sa v minulosti nepredložil žiadny formulár ESIS alebo
- b) vlastnosti ponuky sa líšia od informácií uvedených v už predloženom formulári ESIS.

4. Členské štáty môžu ustanoviť povinné predloženie formulára ESIS pred predložením ponuky záväznej pre veriteľa. Ak tak členský štát ustanoví, bude požadovať, aby sa opätovné predloženie formulára ESIS požadovalo len vtedy, ak je dodržaný odsek 3 písm. b).

5. Členské štáty, ktoré do 20. marca 2014 zaviedli informačný formulár spĺňajúci požiadavky na informácie rovnocenné tým, ktoré sú stanovené v prílohe II, ho môžu naďalej používať na účely tohto článku až do 21. marca 2019.

6. Členské štáty stanovujú lehotu v trvaní najmenej sedem dní, počas ktorej bude mať spotrebiteľ dostatočný čas na porovnanie ponúk, posúdenie ich dôsledkov a prijatie kvalifikovaného rozhodnutia.

Členské štáty stanovujú, že lehota uvedená v prvom pododseku je buď lehotou na premyslenie pred uzatvorením zmluvy o úvere, alebo lehotou na uplatnenie práva na odstúpenie od zmluvy o úvere po jej uzatvorení, alebo ich kombináciou.

Ak členský štát stanoví lehotu na premyslenie pred uzatvorením zmluvy o úvere:

- a) ponuka je počas lehoty na premyslenie pre veriteľa záväzná a
- b) spotrebiteľ môže ponuku prijať kedykoľvek počas lehoty na premyslenie.

Členské štáty môžu stanoviť, že spotrebiteľ nemôže prijať ponuku počas lehoty, ktorá nepresiahne prvých 10 dní lehoty na premyslenie.

Ak sa úroková sadzba úveru alebo iné náklady súvisiace s ponukou stanovujú na základe predaja podkladových dlhopisov alebo iných nástrojov dlhodobého financovania, členské štáty môžu ustanoviť, že úroková sadzba úveru alebo iné náklady sa môžu odlišovať od toho, čo sa uvádza v ponuke, v závislosti od hodnoty podkladového dlhopisu alebo iného nástroja dlhodobého financovania.

Ak má spotrebiteľ právo na odstúpenie v súlade s druhým pododsekom tohto odseku, článok 6 smernice 2002/65/ES sa neuplatňuje.

7. Veriteľ a prípadne sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca, ktorý predložil formulár ESIS spotrebiteľovi, splnil požiadavky týkajúce sa poskytnutia informácií spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy na diaľku, ako sa ustanovuje v článku 3 bode 1 smernice 2002/65/ES, pričom požiadavky podľa článku 5 ods. 1 uvedenej smernice sa považujú za splnené z ich strany len vtedy, ak formulár ESIS predložili aspoň pred uzavretím zmluvy.

8. Členské štáty nemôžu upraviť vzor formulára ESIS okrem prípadov uvedených v prílohe II. Všetky dodatočné informácie, ktoré veriteľ, alebo prípadne sprostredkovateľ úverov či vymenovaný zástupca, môže poskytnúť spotrebiteľovi, alebo ktorých poskytnutie spotrebiteľovi sa vyžaduje podľa vnútroštátneho práva, sa poskytujú v samostatnom dokumente, ktorý môže byť prílohou formulára ESIS.

9. Komisia je splnomocnená v súlade s článkom 40 prijímať delegované akty týkajúce sa zmeny štandardného znenia v časti A prílohy II alebo pokynov v časti B uvedenej prílohy s cieľom reagovať na potrebu poskytnutia informácií alebo upozornení týkajúcich sa nových produktov, ktoré sa pred 20. marcom 2014 neponúkali na trhu. Takýmito delegovanými aktmi sa však nesmie zmeniť štruktúra alebo formát formulára ESIS.

10. V prípade telefonického komunikácie, ako sa uvádza v článku 3 ods. 3 smernice 2002/65/ES, opis hlavných znakov finančnej služby, ktoré sa majú poskytnúť podľa článku 3 ods. 3 písm. b) druhej zarážky uvedenej smernice, musí obsahovať prinajmenšom položky uvedené v oddieloch 3 až 6 časti A prílohy II k tejto smernici.

11. Členské štáty zabezpečia, aby aspoň v prípade, keď neexistuje právo na odstúpenie, veriteľ alebo prípadne sprostredkovateľ úverov či vymenovaný zástupca poskytol spotrebiteľovi kópiu návrhu zmluvy o úvere v čase predloženia ponuky záväznej pre veriteľa. V prípade, že existuje právo na odstúpenie, členské štáty zabezpečia, aby veriteľ, alebo prípadne sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca ponúkol spotrebiteľovi poskytnutie kópie návrhu zmluvy o úvere v čase predloženia ponuky záväznej pre veriteľa.

Článok 15

Požiadavky na informácie týkajúce sa sprostredkovateľov úverov a vymenovaných zástupcov

1. Členské štáty zabezpečia, aby sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca v dostatočnom časovom predstihu pred vykonaním akýchkoľvek činností sprostredkovania úverov uvedených v článku 4 bode 5 poskytol spotrebiteľovi na papieri alebo inom trvalom nosiči minimálne nasledujúce informácie:

- a) totožnosť a geografickú adresu sprostredkovateľa úverov;
- b) register, do ktorého bol zapísaný, prípadne registračné číslo a spôsob overenia tejto registrácie;
- c) či je sprostredkovateľ úverov viazaný vo vzťahu k jednému alebo viacerým veriteľom alebo či pracuje výlučne pre jedného alebo viacerých veriteľov. Ak je sprostredkovateľ úverov viazaný vo vzťahu k jednému alebo viacerým veriteľom alebo pracuje výlučne pre jedného alebo viacerých veriteľov, poskytne mená veriteľov, pre ktorých pracuje. Sprostredkovateľ úverov môže uviesť, že je nezávislý, ak spĺňa podmienky stanovené v súlade s článkom 22 ods. 4;
- d) či sprostredkovateľ úverov ponúka poradenské služby;
- e) prípadný poplatok, ktorý má spotrebiteľ zaplatiť sprostredkovateľovi úverov za jeho služby, alebo ak to nie je možné, spôsob výpočtu poplatku;
- f) postupy, ktoré umožňujú spotrebiteľom alebo iným zainteresovaným stranám interne podávať sťažnosti na sprostredkovateľov úverov, a prípadne prostriedky, ktorými možno uplatniť postupy mimosúdneho vybavovania sťažností a nápravy;
- g) prípadne existenciu a, pokiaľ je známa, výšku provízií alebo iných stimulov, ktoré majú veriteľ alebo tretie strany zaplatiť sprostredkovateľovi úverov za jeho služby v súvislosti so zmluvou o úvere. Ak ich výška nie je známa v čase oznámenia, sprostredkovateľ úverov informuje spotrebiteľa, že skutočná výška sa uvedie v neskoršom štádiu vo formulári ESIS.

2. Sprostredkovatelia úverov, ktorí nie sú viazaní, avšak dostávajú od jedného alebo viacerých veriteľov províziu, poskytnú na žiadosť spotrebiteľa informácie o rozdieloch v úrovniach provízie, ktorú majú zaplatiť rôzni veritelia poskytujúci zmluvy o úvere ponúkané spotrebiteľovi. Spotrebiteľovi sa poskytne informácia o jeho práve požadovať takéto informácie.

3. V prípadoch, keď sprostredkovateľ úverov účtuje spotrebiteľovi poplatok a dodatočne prijme províziu od veriteľa alebo tretej strany, sprostredkovateľ úverov vysvetlí spotrebiteľovi, či sa provízia započíta, alebo nezapočíta voči poplatku, či už čiastočne alebo v plnom rozsahu.

4. Členské štáty zabezpečia, aby prípadný poplatok, ktorý má zaplatiť spotrebiteľ sprostredkovateľovi úverov za jeho služby, sprostredkovateľ úverov oznámil veriteľovi na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov.

5. Členské štáty od sprostredkovateľov úverov vyžadujú, aby zabezpečili, že okrem oznamovania, ktoré sa vyžaduje v tomto článku, ich vymenovaný zástupca oznamuje spotrebiteľovi postavenie, v ktorom koná, a sprostredkovateľa úverov, ktorého zastupuje, pri kontaktovaní spotrebiteľa alebo predtým, ako so spotrebiteľom jedná.

Článok 16

Primerané vysvetlenia

1. Členské štáty zabezpečia, aby veritelia a prípadne sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia poskytli spotrebiteľovi primerané vysvetlenia týkajúce sa navrhovaných zmlúv o úvere a akýchkoľvek doplnkových služieb tak, aby spotrebiteľ mohol posúdiť, či sú navrhované zmluvy o úvere a doplnkové služby prispôbené jeho potrebám a finančnej situácii.

Vysvetlenia zahŕňajú najmä tieto prípadné informácie:

a) predzmluvné informácie, ktoré sa majú poskytnúť v súlade s:

i) článkom 14 v prípade veriteľov;

ii) článkami 14 a 15 v prípade sprostredkovateľov úverov alebo vymenovaných zástupcov;

b) základné vlastnosti navrhovaných produktov;

c) konkrétne účinky, ktoré môžu mať navrhované produkty pre spotrebiteľa vrátane dôsledkov nesplácania úveru spotrebiteľom, a

d) či v prípade, keď sa doplnkové služby nachádzajú v balíku so zmluvou o úvere, možno každú zložku balíka vypovedať samostatne a dôsledky takéhoto konania pre spotrebiteľa.

2. Členské štáty môžu upraviť spôsob a rozsah poskytovania vysvetlení uvedených v odseku 1, ako aj to, kto ich poskytuje, a to podľa konkrétnych okolností, za ktorých sa zmluva o úvere ponúka, osoby, ktorej sa ponúka, a povahy ponúkaného úveru.

KAPITOLA 5

ROČNÁ PERCENTUÁLNA MIERA NÁKLADOV

Článok 17

Výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov

1. Ročná percentuálna miera nákladov sa vypočíta na základe matematického vzorca uvedeného v prílohe I.

2. Náklady na otvorenie a ponechanie osobitného účtu, na používanie platobných prostriedkov na transakcie a čerpanie

z tohto účtu a ostatné náklady týkajúce sa platobných transakcií sa zahrnú do celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom vždy, keď je otvorenie alebo ponechanie účtu povinné na získanie úveru alebo jeho získanie za podmienok, za akých sa ponúka.

3. Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa vychádza z predpokladu, že zmluva o úvere zostane platná na dohodnutú dobu a že veriteľ a spotrebiteľ si budú plniť svoje povinnosti za podmienok a v lehotách ustanovených v zmluve o úvere.

4. V prípade zmlúv o úvere s doložkami, ktoré umožňujú zmeny úrokovej sadzby úveru, a prípadne poplatkov zahrnutých v ročnej percentuálnej miere nákladov, ktoré sa však nedajú kvantifikovať v čase výpočtu, sa pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov vychádza z predpokladu, že úroková sadzba úveru a ostatné poplatky zostávajú fixné vo vzťahu k úrovni stanovenej pri uzavretí zmluvy.

5. V prípade zmlúv o úvere, pre ktoré sa dohodla fixná úroková sadzba úveru vo vzťahu k počiatočnému obdobiu najmenej piatich rokov, na konci ktorého sa uskutočnia rokovania o úrokovej sadzbe úveru, aby sa dohodla nová fixná úroková sadzba na ďalšie rozhodujúce obdobie, výpočet dodatočnej názornej ročnej percentuálnej sadzby nákladov uvedenej vo formulári ESIS sa vzťahuje len na počiatočné obdobie fixnej úrokovej sadzby úveru a vychádza z predpokladu, že na konci obdobia fixnej úrokovej sadzby úveru sa zostatok istiny splatí.

6. V prípade, že zmluva o úvere umožňuje zmeny úrokovej sadzby úveru, členské štáty zabezpečia, aby bol spotrebiteľ informovaný o možnom vplyve zmien na výšku splátok a na ročnú percentuálnu mieru nákladov aspoň prostredníctvom formulára ESIS. To sa uskutoční poskytnutím dodatočnej ročnej percentuálnej miere nákladov spotrebiteľovi, ktorá zohľadňuje možné riziká spojené s významným zvýšením úrokovej sadzby úveru. Ak úroková sadzba úveru nie je obmedzená, túto informáciu sprevádza upozornenie zdôrazňujúce možnosť zmeny celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom, ktoré vyjadruje ročnú percentuálnu mieru nákladov. Toto ustanovenie sa neuplatňuje na zmluvy o úvere, pri ktorých je úroková sadzba úveru fixná počas počiatočného obdobia najmenej piatich rokov, na konci ktorého sa uskutočnia rokovania o úrokovej sadzbe úveru, aby sa dohodla nová fixná úroková sadzba úveru na ďalšie rozhodujúce obdobie, pre ktoré sa vo formulári ESIS stanovuje dodatočná názorná ročná percentuálna miera nákladov.

7. Prípadne sa pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov použijú dodatočné predpoklady uvedené v prílohe I.

8. Komisia je splnomocnená v súlade s článkom 40 prijímať delegované akty s cieľom zmeniť poznámky alebo aktualizovať predpoklady použité pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov, ako sa uvádza v prílohe I, najmä ak poznámky alebo predpoklady uvedené v tomto článku a v prílohe I nestačia na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov jednotným spôsobom alebo už viac nezodpovedajú obchodnej situácii na trhu.

KAPITOLA 6

POSÚDENIE ÚVEROVEJ BONITY

Článok 18

Povinnosť posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľa

1. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ pred uzavretím zmluvy o úvere vykonal dôkladné posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa. Pri tomto posúdení sa náležite zohľadňujú faktory relevantné z hľadiska overenia perspektívy spotrebiteľa dodržať svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere.
2. Členské štáty zabezpečia, aby sa stanovili, zdokumentovali a zachovávali postupy a informácie, na ktorých sa toto posúdenie zakladá.
3. Posúdenie úverovej bonity sa nesmie príliš zakladať na tom, že hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie presahuje výšku úveru alebo na predpoklade, že sa hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie zvýši, s výnimkou prípadu, keď účelom zmluvy o úvere je výstavba alebo rekonštrukcia nehnuteľnosti určenej na bývanie.
4. Členské štáty zabezpečia, že veriteľ po uzavretí zmluvy o úvere so spotrebiteľom túto zmluvu nezruší ani ju nezmení v neprospech spotrebiteľa s odôvodnením, že sa posúdenie úverovej bonity vykonalo nesprávne. Tento odsek sa neuplatňuje, ak sa preukáže, že spotrebiteľ vedome zatajil alebo sfaľšoval informácie v zmysle článku 20.
5. Členské štáty zabezpečia, aby:
 - a) veriteľ poskytol úver spotrebiteľovi len vtedy, keď výsledok posúdenia úverovej bonity naznačuje, že je pravdepodobné, že povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere budú splnené spôsobom, ktorý sa podľa danej zmluvy vyžaduje;
 - b) v súlade s článkom 10 smernice 95/46/ES veriteľ vopred informoval spotrebiteľa o tom, že nahliadne do databázy;
 - c) v prípade, že sa žiadosť o úver zamietne, veriteľ spotrebiteľa bezodkladne informoval o zamietnutí a prípadne o tom, že sa toto rozhodnutie zakladá na automatizovanom spracovaní údajov. Ak sa zamietnutie zakladá na výsledku nahliadnutia do databázy, veriteľ spotrebiteľa informuje o výsledku takéhoto nahliadnutia a poskytne podrobné informácie o databáze, do ktorej sa nahliadlo.
6. Členské štáty zabezpečia, aby po uzatvorení zmluvy o úvere bola pred schválením akéhokoľvek výrazného zvýšenia celkovej výšky úveru opätovne posúdená úverová bonita spotrebiteľa na základe aktualizovaných informácií okrem prípadu,

keď sa takýto dodatočný úver predpokladal a zohľadnil už pri pôvodnom posúdení úverovej bonity.

7. Týmto článkom nie je dotknutá smernica 95/46/ES.

Článok 19

Oceňovanie majetku

1. Členské štáty zabezpečia, aby sa na ich území vypracovali spoľahlivé pravidlá oceňovania nehnuteľnosti určenej na bývanie na účely hypotekárneho financovania. Členské štáty od veriteľov požadujú, aby zabezpečili uplatňovanie týchto pravidiel pri oceňovaní majetku, alebo aby podnikli vhodné kroky s cieľom zabezpečiť uplatnenie týchto pravidiel v situáciách, keď oceňovanie vykonáva tretia strana. Ak za reguláciu nezávislých odhadcov, ktorí vykonávajú oceňovanie majetku, zodpovedajú vnútroštátne orgány, zabezpečujú, aby títo odhadcovia dodržiavali zavedené vnútroštátne pravidlá.
2. Členské štáty zabezpečia, aby interní a externí odhadcovia, ktorí vykonávajú oceňovanie majetku, mali príslušnú odbornú spôsobilosť a boli dostatočne nezávislí od postupu schvaľovania úveru, aby mohli poskytovať nestranné a objektívne ocenenie, ktoré sa zdokumentuje na trvalom nosiči a ktorého záznam uchováva veriteľ.

Článok 20

Zverejňovanie a overovanie informácií o spotrebiteľovi

1. Posúdenie úverovej bonity uvedené v článku 18 sa vykonáva na základe informácií o príjme a výdavkoch spotrebiteľa o ďalších finančných a ekonomických okolnostiach, ktoré sú nevyhnutné, dostatočné a primerané. Tieto informácie veriteľ získava z relevantných interných alebo externých zdrojov vrátane spotrebiteľa a zahrnuté sú aj informácie, ktoré sa v priebehu procesu žiadosti o úver poskytnú sprostredkovateľovi úverov alebo vymenovanému zástupcovi. Informácie sa primeraným spôsobom overujú, a to v prípade potreby aj prostredníctvom nezávisle overiteľnej dokumentácie.
2. Členské štáty zabezpečia, aby sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia príslušnému veriteľovi vhodným spôsobom predložili potrebné informácie, ktoré získali od spotrebiteľa, s cieľom umožniť vykonanie posúdenia úverovej bonity.
3. Členské štáty zabezpečia, aby veritelia už vo fáze pred uzavretím zmluvy jasne a zrozumiteľne stanovili potrebné informácie a nezávisle overiteľné dôkazy, ktoré má spotrebiteľ poskytnúť, a aby stanovili časový rámec, v ktorom je spotrebiteľ povinný tieto informácie poskytnúť. Takáto žiadosť o informácie je primeraná tomu a obmedzuje sa na to, čo je nevyhnutné na vykonanie náležitého posúdenia úverovej bonity. Členské štáty veriteľom v prípade potreby umožnia požadovať spresnenie informácií poskytnutých v reakcii na takúto žiadosť, aby bolo možné vykonať posúdenie úverovej bonity.

Členské štáty veriteľovi neumožnia vypovedať zmluvu o úvere na základe toho, že informácie, ktoré spotrebiteľ poskytol pred uzavretím zmluvy o úvere, neboli úplné.

Druhým pododsekom sa členským štátom nebráni, aby veriteľovi umožnili vypovedať zmluvu o úvere, ak sa preukáže, že spotrebiteľ informácie vedome zatajil alebo sfalšoval.

4. Členské štáty zavedú opatrenia, ktorými sa zabezpečí, aby si spotrebiteľia boli vedomí toho, že v reakcii na žiadosť uvedenú v prvom pododseku odseku 3 je nevyhnutné poskytnúť správne informácie a že takéto informácie majú byť čo najúplnejšie, aby bolo možné vykonať náležité posúdenie úverovej bonity. Veriteľ, sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca upozornia spotrebiteľa, že v prípade, keď veriteľ nie je schopný vykonať posúdenie úverovej bonity, pretože sa spotrebiteľ rozhodol neposkytnúť informácie alebo overenie potrebné na posúdenie úverovej bonity, nemôže byť úver poskytnutý. Toto upozornenie sa môže poskytovať v štandardizovanej forme.

5. Týmto článkom nie je dotknutá smernica 95/46/ES, predovšetkým jej článok 6.

KAPITOLA 7

PRÍSTUP K DATABÁZAM

Článok 21

Prístup k databázam

1. Každý členský štát zabezpečí všetkým veriteľom zo všetkých členských štátov prístup k databázam používaným v danom členskom štáte na posudzovanie úverovej bonity spotrebiteľov a výhradne na účely monitorovania dodržiavania úverových záväzkov spotrebiteľov počas trvania zmluvy o úvere. Podmienky takeéhoto prístupu nesmú byť diskriminačné.

2. Odsek 1 sa uplatňuje na databázy, ktoré prevádzkujú súkromné úverové kancelárie alebo agentúry úverových referencií, ako aj na verejné registre.

3. Týmto článkom nie je dotknutá smernica 95/46/ES.

KAPITOLA 8

PORADENSKÉ SLUŽBY

Článok 22

Normy pre poradenské služby

1. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ, sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca výslovne informovali spotrebiteľa v kontexte danej transakcie, či sa poskytujú alebo či možno poskytnúť spotrebiteľovi poradenské služby.

2. Členské štáty zabezpečia, aby pred poskytnutím poradenských služieb alebo prípadne pred uzavretím zmluvy o poskytnutí poradenských služieb poskytol veriteľ, sprostredkovateľ úverov alebo vymenovaný zástupca spotrebiteľovi na papieri alebo na inom trvalom nosiči tieto informácie:

a) či sa odporúčanie bude zakladať iba na posúdení ich vlastnej škály produktov v súlade s odsekom 3 písm. b) alebo na širokej škále produktov ponúkaných na celom trhu v súlade s odsekom 3 písm. c), aby spotrebiteľ mohol porozumieť základu, z ktorého odporúčanie vychádza;

b) podľa potreby výšku poplatku, ktorý spotrebiteľ musí zaplatiť za poradenské služby, alebo ak v čase zverejnenia nie je možné stanoviť sumu, metódu, ktorá sa na jeho výpočet použije.

Informácie uvedené v písmenách a) a b) prvého pododseku možno poskytnúť spotrebiteľovi vo forme dodatočných predzmluvných informácií.

3. Keď sa spotrebiteľom poskytujú poradenské služby, členské štáty okrem požiadaviek stanovených v článkoch 7 a 9 zabezpečia, aby:

a) veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia získali potrebné informácie o osobnej a finančnej situácii spotrebiteľa, jeho preferenciách a cieľoch tak, aby mohli odporučiť vhodné zmluvy o úvere. Takéto posúdenie sa zakladá na informáciách, ktoré sú aktuálne v danom okamihu, a zohľadňujú sa v ňom odôvodnené predpoklady týkajúce sa rizík pre situáciu spotrebiteľa počas trvania navrhovanej zmluvy o úvere;

b) veritelia, viazaní sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia viazaných sprostredkovateľov úverov zväzili vo svojej škále produktov dostatočne veľký počet zmlúv o úvere a odporučili zmluvu o úvere alebo niekoľko zmlúv o úvere zo svojej škály produktov, ktoré sú vhodné z hľadiska potrieb spotrebiteľa, jeho finančnej situácie a osobnej situácie;

c) sprostredkovatelia úverov, ktorí nie sú viazaní sprostredkovatelia úverov, alebo vymenovaní zástupcovia sprostredkovateľov úverov, ktorí nie sú viazaní, zväzili dostatočne veľký počet zmlúv o úvere dostupných na trhu a odporučili zmluvu o úvere alebo niekoľko zmlúv o úvere dostupných na trhu, ktoré sú vhodné z hľadiska potrieb spotrebiteľa, jeho finančnej situácie a osobnej situácie;

d) veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia konali v najlepšom záujme spotrebiteľa tým, že sa:

- i) oboznámia s potrebami a situáciou spotrebiteľa a
- ii) odporúčia vhodné zmluvy o úvere v súlade s písmenami a), b) a c), a

e) veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia poskytli spotrebiteľovi svoje odporúčania zaznamenané na papieri alebo inom trvalom nosiči.

4. Členské štáty môžu zakázať používanie pojmu „poradenstvo“ a „poradca“ alebo podobných pojmov, ak poradenské služby poskytujú spotrebiteľom veritelia, viazaní sprostredkovateľmi úverov alebo vymenovaní zástupcovia viazaných sprostredkovateľov úverov.

Ak členské štáty nezakážu používanie pojmu „poradenstvo“ a „poradca“, uložia na používanie pojmu „nezávislé poradenstvo“ alebo „nezávislý poradca“ zo strany veriteľov, sprostredkovateľov úverov alebo vymenovaných zástupcov, ktorí poskytujú poradenské služby, nasledujúce podmienky:

- a) veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia zväžia dostatočne veľký počet zmlúv o úvere dostupných na trhu a
- b) veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia nesmú byť odmenení za tieto poradenské služby jedným alebo viacerými veriteľmi.

Písmeno b) druhého pododseku sa uplatňuje, len ak je počet posudzovaných veriteľov nižší, ako je počet predstavujúci väčšinu trhu.

Členské štáty môžu uložiť prísnejšie požiadavky vo vzťahu k používaniu pojmov „nezávislé poradenstvo“ alebo „nezávislý poradca“ zo strany veriteľov, sprostredkovateľov úverov alebo vymenovaných zástupcov vrátane zákazu prijímať odmenu od veriteľa.

5. Členské štáty môžu veriteľom, sprostredkovateľom úverov a vymenovaným zástupcom stanoviť povinnosť upozorniť spotrebiteľa na to, že zo zmluvy o úvere môže pre spotrebiteľa z hľadiska na jeho finančnú situáciu vyplývať určité riziko.

6. Členské štáty zabezpečia, aby poradenské služby poskytovali len veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia.

Členské štáty sa môžu rozhodnúť, že neuplatnia prvý pododsek na osoby:

- a) vykonávajúce činnosti sprostredkovania úverov uvedené v článku 4 bode 5 alebo poskytujúce poradenské služby, ak sa tieto činnosti vykonávajú alebo služby poskytujú príležitostne v rámci profesijnej činnosti a táto činnosť je regulovaná právnymi alebo regulačnými predpismi alebo etickým kódexom spravujúcim danú profesiu, ktoré nevylučujú vykonávanie týchto činností alebo poskytovanie týchto služieb;
- b) poskytujúce poradenské služby v kontexte spravovania existujúceho dlhu, ktoré sú správcami konkurznej podstaty, ak je táto činnosť regulovaná právnymi alebo regulačnými predpismi, alebo verejné či dobrovoľné dlhové poradenské služby, ktoré fungujú na nekomerčnom základe, alebo
- c) poskytujúce poradenské služby, ktoré nie sú veriteľmi, sprostredkovateľmi úverov ani vymenovanými zástupcami, ak bolo týmto osobám udelené oprávnenie na činnosť zo strany príslušných orgánov, ktoré nad nimi zároveň vykonávajú dohľad, a to v súlade s požiadavkami na sprostredkovateľov úverov podľa tejto smernice.

Osoby, ktoré využívajú oslobodenie uvedené v druhom pododseku, nemôžu využívať právo poskytovať služby na celom území Únie uvedené v článku 32 ods. 1.

7. Týmto článkom nie je dotknutý článok 16 a schopnosť členských štátov zabezpečiť, aby sa spotrebiteľom sprístupnili služby s cieľom pomôcť im porozumieť ich finančné potreby a to, aké produkty pravdepodobne zodpovedajú ich potrebám.

KAPITOLA 9

ÚVERY V CUDZEJ MENE A ÚVERY S VARIABILNOU ÚROKOVOU SADZBOU

Článok 23

Úvery v cudzej mene

1. Členské štáty zabezpečia, aby pre situácie, keď sa zmluva o úvere týka úveru v cudzej mene, mali v čase uzavretia zmluvy o úvere zavedený vhodný regulačný rámec, aby sa zabezpečilo minimálne, že:

- a) spotrebiteľ má právo za uvedených podmienok zmeniť menu zmluvy o úvere na alternatívnu menu alebo
- b) sú zavedené ďalšie mechanizmy na obmedzenie rizika výmenného kurzu, ktorému je spotrebiteľ vystavený v súvislosti so zmluvou o úvere.

2. Alternatívna mena uvedená v odseku 1 písm. a) je:

Článok 24

Úvery s variabilnou úrokovou sadzbou

Ak sa zmluva o úvere týka úveru s variabilnou úrokovou sadzbou, členské štáty zabezpečia, aby:

- a) buď mena, v ktorej spotrebiteľ predovšetkým poberá príjem alebo je držiteľom aktív, z ktorých sa má úver splatiť, ako sa uviedlo v čase vykonania najaktuálnejšieho posúdenia úverovej bonity vo vzťahu k zmluve o úvere, alebo
- b) mena členského štátu, v ktorom mal spotrebiteľ bydlisko v čase uzavretia zmluvy o úvere alebo v ktorom má bydlisko v súčasnosti.

- a) všetky indexy alebo referenčné sadzby použité na výpočet úrokovej sadzby úveru boli pre strany zmluvy o úvere a pre príslušné orgány jasné, dostupné, objektívne a overiteľné a
- b) historické záznamy o indexoch pre výpočet úrokových sadzieb úveru uchovávali buď poskytovatelia týchto indexov, alebo veritelia.

Členské štáty môžu určiť, či má spotrebiteľ k dispozícii obidve z možností uvedených v písmenách a) a b) prvého pododseku alebo len jednu z nich, alebo môžu veriteľom umožniť, aby určili, či sú pre spotrebiteľa dostupné obe možnosti uvedené v písmenách a) a b) prvého pododseku, alebo len jedna z nich.

KAPITOLA 10

RIADNE PLNENIE ZMLÚV O ÚVERE A VYKONÁVANIE SÚVISIACICH PRÁV

Článok 25

Predčasné splatenie úveru

3. Ak má spotrebiteľ právo zmeniť menu zmluvy o úvere na alternatívnu menu v súlade s odsekom 1 písm. a), členské štáty zabezpečia, aby výmenný kurz, na základe ktorého sa zmena vykoná, je trhovým výmenným kurzom platným v deň podania žiadosti o zmenu meny, ak sa neuvádza inak v zmluve o úvere.

1. Členské štáty zabezpečia, aby mal spotrebiteľ právo splniť úplne alebo čiastočne svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere pred uplynutím platnosti tejto zmluvy. V takých prípadoch má spotrebiteľ právo na zníženie celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom, pričom takéto zníženie tvoria úroky a náklady na zostávajúcu dobu trvania zmluvy.

4. Členské štáty zabezpečia, aby v prípade, keď má spotrebiteľ úver v cudzej mene, veriteľ spotrebiteľa na papieri alebo inom trvalom nosiči pravidelne upozorňoval minimálne vtedy, keď sa celková čiastka, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť a ktorá ostáva nesplatená, alebo výška pravidelných splátok odlišuje o viac ako 20 % od toho, koľko by predstavovali v prípade, ak by sa uplatnil výmenný kurz medzi menou zmluvy o úvere a menou členského štátu platný v čase uzavretia zmluvy o úvere. Upozornenie informuje spotrebiteľa o zvýšení celkovej čiastky, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť, prípadne sa v ňom stanovuje právo uskutočniť zmenu na alternatívnu menu a podmienky takejto zmeny a vysvetľuje sa v ňom akýkoľvek mechanizmus uplatniteľný na obmedzenie rizík výmenného kurzu, ktorým je spotrebiteľ vystavený.

2. Členské štáty môžu ustanoviť, že uplatnenie práva uvedeného v odseku 1 podlieha určitým podmienkam. Takéto podmienky môžu zahŕňať časové obmedzenie uplatnenia práva, rozdielne zaobchádzanie v závislosti od typu úrokovej sadzby úveru alebo od okamihu, keď si spotrebiteľ uplatní svoje právo, alebo obmedzenia, pokiaľ ide o okolnosti, za ktorých sa môže právo uplatniť.

5. Členské štáty môžu ďalej regulovať úvery v cudzej mene, a to pod podmienkou, že sa takáto regulácia neuplatňuje so spätným účinkom.

3. Členské štáty môžu ustanoviť, že veriteľ má nárok na spravodlivú a objektívnu náhradu, ak je takáto náhrada odôvodnená, možných nákladov priamo spojených s predčasným splatením úveru, avšak nemôže spotrebiteľovi uložiť pokutu. Náhrada v tejto súvislosti neprekračuje finančnú stratu veriteľa. Členské štáty môžu za týchto podmienok ustanoviť, že náhrada nesmie prekročiť určitú úroveň alebo že sa umožňuje len za určité obdobie.

6. Mechanizmy uplatniteľné podľa tohto článku sa spotrebiteľovi oznámia prostredníctvom formulára ESIS a v zmluve o úvere. Ak zmluva o úvere neobsahuje žiadne ustanovenie zamerané na obmedzenie rizika výmenného kurzu, ktorému je spotrebiteľ vystavený, na úroveň fluktuácie výmenného kurzu pod 20 %, vo formulári ESIS sa uvedie názorný príklad vplyvu fluktuácie výmenného kurzu na úrovni 20 %.

4. Ak chce spotrebiteľ splniť svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere pred uplynutím platnosti zmluvy, veriteľ mu po prijatí žiadosti bezodkladne poskytne na papieri alebo na inom trvalom nosiči informácie potrebné na posúdenie tejto možnosti. V týchto informáciách sa minimálne kvantifikujú dôsledky, ktoré pre spotrebiteľa vyplývajú zo splnenia jeho povinností pred uplynutím platnosti zmluvy o úvere, a jasne sa uvádzajú všetky použité predpoklady. Všetky použité predpoklady musia byť primerané a odôvodnené.

5. Ak predčasné splatenie úveru spadá do obdobia, v ktorom je úroková sadzba úveru fixná, môžu členské štáty ustanoviť, že uplatnenie práva uvedeného v odseku 1 je podmienené existenciou legitímneho záujmu na strane spotrebiteľa.

Článok 26

Flexibilné a spoľahlivé trhy

1. Členské štáty majú zavedené vhodné mechanizmy s cieľom zabezpečiť, aby nárok na zábezpeku bol vynútiteľný zo strany alebo v mene veriteľov. Členské štáty zabezpečia, aby veritelia viedli primerané záznamy o typoch nehnuteľnosti prijatej ako zábezpeka, ako aj o súvisiacich použitých zásadách schvaľovania hypotekárneho úveru.

2. Členské štáty prijímajú potrebné opatrenia na zabezpečenie vhodného štatistického monitorovania trhu s nehnuteľnosťami určenými na bývanie, a to aj na účely dohľadu nad trhom, podľa potreby prostredníctvom podpory vývoja a využitia osobitných cenových indexov, ktoré môžu byť buď verejné, alebo súkromné, alebo verejné aj súkromné zároveň.

Článok 27

Informácie o zmenách úrokovej sadzby úveru

1. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ informoval spotrebiteľa o každej zmene úrokovej sadzby úveru na papieri alebo na inom trvalom nosiči, a to skôr, ako táto zmena nadobudne účinnosť. Informácie uvedú aspoň výšku splátok, ktoré sa majú vykonať po nadobudnutí účinnosti novej úrokovej sadzby úveru, a príslušné informácie v prípadoch, keď sa zmení počet alebo frekvencia splátok.

2. Členské štáty však môžu zmluvným stranám umožniť, aby sa v zmluve o úvere dohodli, že informácie uvedené v odseku 1 sa budú spotrebiteľovi poskytovať pravidelne, ak zmena úrokovej sadzby úveru súvisí so zmenou referenčnej sadzby, že nová referenčná sadzba sa vhodným spôsobom zverejní a že informácie o novej referenčnej sadzbe budú k dispozícii v priestoroch veriteľa a oznámia sa osobne spotrebiteľovi spolu so sumou nových pravidelných splátok.

3. Veritelia môžu naďalej pravidelne informovať spotrebiteľov, ak zmena úrokovej sadzby úveru nesúvisí so zmenou referenčnej sadzby, v prípade, že sa to umožňovalo podľa vnútroštátneho práva do 20. marca 2014.

4. Ak sa zmeny úrokovej sadzby úveru určujú prostredníctvom aukcie na kapitálových trhoch, a preto nie je možné, aby veriteľ informoval spotrebiteľa o akejkoľvek zmene predtým, než táto zmena nadobudne účinnosť, veriteľ v dostatočnom časovom predstihu pred aukciou informuje spotrebiteľa na

papieri alebo na inom trvalom nosiči o nadchádzajúcom postupe a uvedie možný vplyv na úrokovú sadzbu úveru.

Článok 28

Omeškanie so splácaním dlhu a realizácia záložného práva

1. Členské štáty prijímajú opatrenia s cieľom podporiť veriteľov, aby boli primerane ústretoví predtým, než začnú konať vo veci realizácie záložného práva.

2. Členské štáty môžu vyžadovať, aby v prípade, keď veriteľ môže stanoviť a uložiť spotrebiteľovi v súvislosti s nesplácaním úveru poplatky, tieto poplatky neboli vyššie, ako je nevyhnutné na náhradu nákladov, ktoré veriteľovi vznikli v dôsledku takéhoto nesplácania úveru.

3. Členské štáty môžu veriteľom umožniť, aby spotrebiteľovi v prípade nesplácania úveru ukladali dodatočné poplatky. V takomto prípade členské štáty určujú hornú hranicu takýchto poplatkov.

4. Členské štáty zmluvným stranám zmluvy o úvere nebránia v tom, aby sa výslovne dohodli na tom, že navrátenie zábezpeky veriteľovi alebo prevod zábezpeky na veriteľa alebo zisk z predaja zábezpeky bude dostatočný na splatenie úveru.

5. Ak cena získaná za nehnuteľnosť ovplyvňuje dlžnú sumu spotrebiteľa, členské štáty zavedú postupy alebo opatrenia na to, aby sa umožnilo, že sa za založenú nehnuteľnosť získa najlepšia cena.

Ak po ukončení postupu realizácie záložného práva zostáva dlh nesplatený, členské štáty zabezpečia, aby boli zavedené opatrenia na uľahčenie splatenia s cieľom chrániť spotrebiteľa.

KAPITOLA 11

POŽIADAVKY NA ZRIADENIE SPROSTREDKOVATEĽOV ÚVEROV A VYMENOVANÝCH ZÁSTUPCOV A DOHĽAD NAD NIMI

Článok 29

Udelenie oprávnenia na činnosť sprostredkovateľov úverov

1. Sprostredkovateľom úverov musí na vykonávanie všetkých alebo niektorých činností sprostredkovania úverov uvedených v článku 4 bode 5 alebo na poskytovanie poradenských služieb udeliť riadne oprávnenie na činnosť príslušný orgán v ich domovskom členskom štáte. Ak členský štát umožňuje existenciu vymenovaných zástupcov podľa článku 31, takýto vymenovaný zástupca nemusí mať oprávnenie na činnosť ako sprostredkovateľ úverov podľa tohto článku.

2. Členské štáty zabezpečia, aby udelenie oprávnenia na činnosť sprostredkovateľov úverov podliehalo splneniu minimálne týchto požiadaviek odbornej spôsobilosti okrem požiadaviek uvedených v článku 9:

- a) sprostredkovatelia úverov musia mať poistenie profesijnej zodpovednosti vzťahujúce sa na územia, na ktorých ponúkajú služby, alebo inú podobnú záruku za zodpovednosť v prípade profesijnej nedbalosti. Domovské členské štáty však môžu v prípade viazaných sprostredkovateľov úverov ustanoviť, že takéto poistenie alebo porovnateľnú záruku môže poskytnúť veriteľ, za ktorého je sprostredkovateľ úverov oprávnený konať.

Komisii sa udeľuje právomoc prijímať a v prípade potreby zmeniť regulačné technické predpisy s cieľom stanoviť minimálnu peňažnú sumu pre poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnej záruky, ako sa uvádza v prvom odseku tohto písmena. Uvedené regulačné technické predpisy sa prijímajú v súlade s článkami 10 až 14 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

EBA vypracuje návrh regulačných technických predpisov ustanovujúcich minimálnu peňažnú sumu pre poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnej záruky, ako sa uvádza v prvom odseku tohto písmena, a predloží ho Komisii do 21. septembra 2014. EBA preskúma a v prípade potreby vypracuje návrh regulačných technických predpisov s cieľom zmeniť minimálnu peňažnú sumu pre poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnej záruky, ako sa uvádza v prvom odseku tohto písmena, a predloží ho Komisii po prvýkrát do 21. marca 2018 a potom každé dva roky;

- b) fyzická osoba zriadená ako sprostredkovateľ úverov, členovia predstavenstva sprostredkovateľa úverov zriadeného ako právnická osoba a fyzické osoby vykonávajúce rovnocenné úlohy v rámci sprostredkovateľa úverov, ktorý je právnickou osobou, ale nemá predstavenstvo, musia mať dobrú povesť. Prinajmenšom nesmú mať záznamy v registri trestov alebo akomkoľvek inom rovnocennom vnútroštátnom registri v súvislosti so závažnými trestnými činmi spojenými s trestnými činmi proti majetku alebo inými trestnými činmi súvisiacimi s finančnými činnosťami a nesmel byť na nich v minulosti vyhlásený konkurz s výnimkou prípadu, keď boli rehabilitovaní v súlade s vnútroštátnym právom;
- c) fyzická osoba zriadená ako sprostredkovateľ úverov, členovia predstavenstva sprostredkovateľa úverov zriadeného ako právnická osoba a fyzické osoby vykonávajúce rovnocenné úlohy v rámci sprostredkovateľa úverov, ktorý je právnickou osobou, ale nemá predstavenstvo, disponujú primeranou úrovňou znalostí a odbornej spôsobilosti vo vzťahu k zmluvám o úvere. Domovský členský štát ustanoví primeranú úroveň znalostí a odbornej spôsobilosti v súlade so zásadami stanovenými v prílohe III.

3. Členské štáty zabezpečia, aby sa kritériá zavedené na to, aby zamestnanci sprostredkovateľov úveru alebo veriteľov splňali požiadavky na ich odbornú spôsobilosť, zverejňovali.

4. Členské štáty zabezpečia, aby všetci sprostredkovatelia úverov, ktorým sa udelilo oprávnenie na činnosť, či sú fyzickou alebo právnickou osobou, boli zapísaní do registra, ktorý vedie príslušný orgán v ich domovskom členskom štáte. Členské štáty zabezpečia, aby sa register sprostredkovateľov úverov aktualizoval a aby bol dostupný online.

Register sprostredkovateľov úverov obsahuje minimálne tieto informácie:

- a) mená osôb vo vedení, ktoré sú zodpovedné za sprostredkovateľskú činnosť. Členské štáty môžu žiadať registráciu všetkých fyzických osôb, ktoré vykonávajú funkciu, pri ktorej sú v priamom styku s klientom, v podniku, ktorý vykonáva činnosť sprostredkovania úverov;
- b) členské štáty, v ktorých sprostredkovateľ úverov vykonáva podnikateľskú činnosť na základe pravidiel vzťahujúcich sa na slobodu usadiť sa alebo slobodu poskytovať služby a o čom sprostredkovateľ údajov informoval príslušný orgán domovského členského štátu v súlade s článkom 32 ods. 3;
- c) či je sprostredkovateľ úverov viazaný, alebo nie.

Členské štáty, ktoré sa rozhodnú využiť možnosť uvedenú v článku 30, zabezpečia, aby sa v registri uviedol veriteľ, v ktorého mene viazaní sprostredkovatelia úverov konajú.

Členské štáty, ktoré sa rozhodnú využiť možnosť uvedenú v článku 31, zabezpečia, aby sa v registri uviedol sprostredkovateľ úverov alebo v prípade vymenovaného zástupcu viazaného sprostredkovateľa úverov veriteľ, v ktorého mene vymenovaní zástupcovia konajú.

5. Členské štáty zabezpečia, aby:

- a) každý sprostredkovateľ úverov, ktorý je právnickou osobou, mal svoje ústredie v tom istom členskom štáte, kde má svoje sídlo, ak má podľa svojho vnútroštátneho práva sídlo;
- b) každý sprostredkovateľ úverov, ktorý nie je právnickou osobou, alebo každý sprostredkovateľ úverov, ktorý je právnickou osobou, ale podľa svojho vnútroštátneho práva nemá sídlo, mal svoje ústredie v členskom štáte, v ktorom skutočne vykonáva svoju hlavnú podnikateľskú činnosť.

6. Každý členský štát zriadi jednotné informačné miesto umožňujúce rýchly a jednoduchý verejný prístup k informáciám z vnútroštátneho registra, v ktorom sa informácie zhromažďujú v elektronickej forme a neustále sa aktualizujú. Tieto informačné miesta poskytujú identifikačné údaje o príslušných orgánoch každého členského štátu.

EBA na svojej webovej stránke uverejní odkazy alebo hyperlinky na toto informačné miesto.

7. Domovské členské štáty zabezpečia, aby všetci sprostredkovatelia úverov, ktorým sa udelilo oprávnenie na činnosť, a vymenovaní zástupcovia nepretržite spĺňali požiadavky vymedzené v odseku 2. Týmto odsekom nie sú dotknuté články 30 a 31.

8. Členské štáty sa môžu rozhodnúť, že neuplatnia tento článok na osoby, ktoré vykonávajú činnosti sprostredkovania úverov uvedené v článku 4 bode 5, ak sa tieto činnosti vykonávajú príležitostne v rámci profesijnej činnosti a táto činnosť je regulovaná právnymi alebo regulačnými predpismi alebo etickým kódexom spravujúcim danú profesiu, ktoré nevylučujú vykonávanie týchto činností.

9. Tento článok sa nevzťahuje na úverové inštitúcie, ktoré majú povolenie v súlade so smernicou 2013/36/EÚ, ani na iné finančné inštitúcie, ktoré na základe vnútroštátneho práva podliehajú rovnocennému režimu povoľovania a dohľadu.

Článok 30

Sprostredkovatelia úverov viazaní len na jedného veriteľa

1. Bez toho, aby bol dotknutý článok 31 ods. 1, môžu členské štáty umožniť, aby viazaným sprostredkovateľom úverov vymedzeným v článku 4 bode 7 písm. a) príslušné orgány udelili oprávnenie na činnosť prostredníctvom veriteľa, v ktorej mene viazaný sprostredkovateľ úverov výlučne koná.

V takýchto prípadoch zostáva veriteľ v plnom rozsahu a bezpodmienečne zodpovedný za akékoľvek konanie alebo opomenutie zo strany viazaného sprostredkovateľa úverov, ktorý koná v mene veriteľa v oblastiach regulovaných touto smernicou. Členské štáty vyžadujú, aby veriteľ zabezpečil, že viazaní sprostredkovatelia úverov spĺňajú aspoň profesijné požiadavky stanovené v článku 29 ods. 2.

2. Bez toho, aby bol dotknutý článok 34, veritelia monitorujú činnosti viazaných sprostredkovateľov úverov uvedené v článku 4 bode 7 písm. a) s cieľom zabezpečiť, aby naďalej dodržiavali túto smernicu. Veriteľ je zodpovedný najmä za monitorovanie dodržiavania požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť viazaného sprostredkovateľa úverov a jeho zamestnancov.

Článok 31

Vymenovaní zástupcovia

1. Členské štáty môžu rozhodnúť, že umožnia sprostredkovateľovi úverov, aby vymenoval vymenovaných zástupcov.

Ak je vymenovaný zástupca vymenovaný viazaným sprostredkovateľom úverov uvedeným v článku 4 bode 7 písm. a), veriteľ zostáva v plnom rozsahu a bezpodmienečne zodpovedný za akékoľvek konanie alebo opomenutie zo strany vymenovaného zástupcu, ktorý koná v mene tohto viazaného sprostredkovateľa úverov v oblastiach regulovaných touto smernicou. V ostatných prípadoch zostáva sprostredkovateľ úverov v plnom rozsahu a bezpodmienečne zodpovedný za akékoľvek konanie alebo opomenutie zo strany vymenovaného zástupcu, ktorý koná v mene sprostredkovateľa úverov v oblastiach regulovaných touto smernicou.

2. Sprostredkovatelia úverov zabezpečia, že ich vymenovaní zástupcovia spĺňajú aspoň požiadavky na odbornú spôsobilosť stanovené v článku 29 ods. 2. Domovský členský štát však môže ustanoviť, že poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnú záruku môže poskytnúť sprostredkovateľ úverov, pre ktorého je vymenovaný zástupca oprávnený konať.

3. Bez toho, aby bol dotknutý článok 34, sprostredkovatelia úverov monitorujú činnosti svojich vymenovaných zástupcov s cieľom zabezpečiť plné dodržiavanie tejto smernice. Sprostredkovatelia úverov sú zodpovední najmä za monitorovanie dodržiavania požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť vymenovaných zástupcov a ich zamestnancov.

4. Členské štáty, ktoré rozhodnú, že sprostredkovateľovi úverov umožnia vymenovať vymenovaných zástupcov, zriadia verejný register obsahujúci aspoň informácie uvedené v článku 29 ods. 4. Vymenovaní zástupcovia sú registrovaní vo verejnom registri v členskom štáte, v ktorom sú zriadení. Register sa pravidelne aktualizuje. Je verejne prístupný na nahliadnutie online.

Článok 32

Sloboda usadiť sa a sloboda poskytovať služby sprostredkovateľmi úverov

1. Oprávnenie na činnosť sprostredkovateľa úverov udelené príslušným orgánom jeho domovského členského štátu, ako sa ustanovuje v článku 29 ods. 1, je účinné na celom území Únie bez toho, aby sa vyžadovalo ďalšie udelenie oprávnenia na činnosť zo strany príslušných orgánov hostiteľského členského štátu na vykonávanie činností a poskytovanie služieb, na ktoré sa vzťahuje oprávnenie na činnosť, a to za predpokladu, že oprávnenie na činnosť sa vzťahuje na činnosti, ktoré má sprostredkovateľ úverov v úmysle vykonávať v hostiteľských členských štátoch. Sprostredkovatelia úverov však nesmú poskytovať svoje služby v súvislosti so zmluvami o úvere, ktoré ponúkajú neúverové inštitúcie, spotrebiteľom v členskom štáte, v ktorom takéto neúverové inštitúcie nesmú vykonávať činnosť.

2. Vymenovaní zástupcovia, ktorí boli vymenovaní v členských štátoch, ktoré využívajú možnosť uvedenú v článku 31, nemôžu vykonávať časť alebo všetky činnosti sprostredkovania úverov uvedené v článku 4 bode 5 ani poskytovať poradenské služby v členských štátoch, v ktorých takíto vymenovaní zástupcovia nesmú vykonávať činnosť.

3. Každý sprostredkovateľ úverov, ktorému bolo udelené oprávnenie na činnosť a ktorý má v úmysle prvýkrát vykonávať činnosť v jednom alebo viacerých členských štátoch v rámci slobody poskytovať služby alebo pri založení pobočky, informuje príslušné orgány svojho domovského členského štátu.

V priebehu jedného mesiaca po takomto oznámení budú tieto príslušné orgány informovať príslušné orgány dotknutých hostiteľských členských štátov o úmysle sprostredkovateľa úverov a súčasne o tomto oznámení informujú dotknutého sprostredkovateľa úverov. Informujú príslušné orgány dotknutých hostiteľských členských štátov o veriteľoch, na ktorých je sprostredkovateľ úverov viazaný, a o tom, či veritelia nesú plnú a bezpodmienečnú zodpovednosť za činnosti sprostredkovateľa úverov. Hostiteľský členský štát použije informácie, ktoré dostal od domovského členského štátu, na zapísanie potrebných informácií do svojho registra.

Sprostredkovateľ úverov môže začať podnikáť jeden mesiac po dni, keď bol informovaný príslušnými orgánmi domovského členského štátu o oznámení uvedenom v druhom pododseku.

4. Predtým, než pobočka sprostredkovateľa úverov začne svoju činnosť, alebo do dvoch mesiacov od prijatia oznámenia uvedeného v odseku 3 druhom pododseku sa príslušné orgány hostiteľského členského štátu pripravujú na dohľad nad sprostredkovateľom úverov v súlade s článkom 34 a v prípade potreby oznámia sprostredkovateľovi úverov podmienky, za akých sa v oblastiach, ktoré nie sú v rámci práva Únie harmonizované, tieto činnosti majú vykonávať v hostiteľskom členskom štáte.

Článok 33

Zrušenie oprávnenia na činnosť sprostredkovateľov úverov

1. Príslušný orgán domovského členského štátu môže zrušiť oprávnenie na činnosť udelené sprostredkovateľovi úverov v súlade s článkom 29, ak takýto sprostredkovateľ úverov:

a) sa výslovne vzdá oprávnenia na činnosť alebo nevykonáva činnosti sprostredkovateľa úverov stanovené v článku 4 bode 5, ani neposkytuje poradenské služby počas predchádzajúcich šiestich mesiacov s výnimkou prípadu, keď dotknutý členský štát ustanovil, že v takýchto prípadoch oprávnenie na činnosť automaticky stráca platnosť;

b) získal oprávnenie na činnosť na základe falošných alebo zavádzajúcich vyhlásení alebo iným podvodným spôsobom;

c) prestal spĺňať požiadavky, na základe ktorých sa oprávnenie na činnosť udelilo;

d) spadá do ktoréhokoľvek z prípadov, v ktorých sa vo vnútroštátnom práve v súvislosti so záležitosťami, ktoré sú mimo rozsahu pôsobnosti tejto smernice, ustanovuje zrušenie;

e) závažne porušil alebo systematicky porušoval ustanovenia prijaté podľa tejto smernice upravujúce podmienky vykonávania činnosti sprostredkovateľov úverov.

2. Ak príslušný orgán domovského členského štátu zruší oprávnenie na činnosť sprostredkovateľa úverov, tento príslušný orgán čo najskôr, najneskôr však do 14 dní, akýmkoľvek vhodnými prostriedkami príslušným orgánom hostiteľských členských štátov oznámi toto zrušenie.

3. Členské štáty zabezpečia, aby boli sprostredkovatelia úverov, ktorých oprávnenie na činnosť bolo zrušené, bezodkladne vymazaní z registra.

Článok 34

Dohľad nad sprostredkovateľmi úverov a vymenovanými zástupcami

1. Členské štáty zabezpečia, aby prebiehajúce činnosti sprostredkovateľov úveru podliehali dohľadu zo strany príslušných orgánov domovského členského štátu.

Domovský členský štát stanoví, že viazaní sprostredkovatelia úverov majú podliehať dohľadu priamo alebo ako súčasť dohľadu nad veriteľom, v mene ktorého konajú, ak je veriteľ úverovou inštitúciou, ktorá má povolenie v súlade so smernicou 2013/36/EÚ, alebo inou finančnou inštitúciou, ktorá na základe vnútroštátneho práva podlieha rovnocennému povoleniu a režimu dohľadu. Ak však viazaný sprostredkovateľ úverov poskytuje služby v inom členskom štáte, než v domovskom členskom štáte, potom viazaný sprostredkovateľ úverov podlieha dohľadu priamo.

Domovský členský štát, ktorý umožní sprostredkovateľom úverov vymenovať zástupcov v súlade s článkom 31, zabezpečí, aby takíto vymenovaní zástupcovia podliehali dohľadu priamo alebo ako súčasť dohľadu nad sprostredkovateľom úverov, v mene ktorého koná.

2. Príslušné orgány členských štátov, v ktorých má sprostredkovateľ úverov pobočku, sú zodpovedné za zabezpečenie toho, aby služby, ktoré sprostredkovateľ úverov poskytuje na jeho území, boli v súlade s povinnosťami ustanovenými v článku 7 ods. 1, článkoch 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 a 39 a v opatreniach prijatých podľa nich.

Ak príslušné orgány hostiteľského členského štátu zistia, že sprostredkovateľ úverov, ktorý má pobočku na jeho území, porušuje opatrenia prijaté v tomto členskom štáte podľa článku 7 ods. 1 a článkov 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 a 39, tieto orgány požiadajú dotknutého sprostredkovateľa úverov, aby ukončil protiprávnu situáciu.

Ak dotknutý sprostredkovateľ úverov nevykoná potrebné kroky, príslušné orgány hostiteľského členského štátu prijímajú všetky primerané opatrenia s cieľom zabezpečiť, aby dotknutý sprostredkovateľ úverov ukončil protiprávnu situáciu. Povaha týchto opatrení sa oznámi príslušným orgánom domovského členského štátu.

Ak sprostredkovateľ úverov napriek opatreniam, ktoré prijal hostiteľský členský štát, naďalej porušuje opatrenia uvedené v prvom pododseku, ktoré sú platné v hostiteľskom členskom štáte, hostiteľský členský štát môže po tom, čo informoval príslušné orgány domovského členského štátu, prijať primerané opatrenia na zabránenie ďalšiemu nedodržaniu opatrení alebo jeho sankcionovanie a ak je to nevyhnutné, zabrániť sprostredkovateľovi úverov v iniciovaní akýchkoľvek ďalších transakcií na jeho území. Komisia je o akýchkoľvek takýchto opatreniach bezodkladne informovaná.

Ak príslušný orgán domovského členského štátu nesúhlasí s takýmito opatreniami, ktoré prijal hostiteľský členský štát, môže túto záležitosť postúpiť EBA a požiadať ho o pomoc v súlade s článkom 19 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010. EBA môže v takomto prípade konať v súlade s právomocami, ktoré sú mu zverené na základe uvedeného článku.

3. Príslušné orgány členských štátov, v ktorých sa pobočka nachádza, majú právo preskúmať fungovanie pobočky a požadovať také zmeny, ktoré sú nevyhnutne potrebné na splnenie povinností podľa odseku 2 a ktoré by príslušným orgánom domovského členského štátu umožnili presadiť vykonávanie povinností podľa článku 7 ods. 2, 3 a 4 a opatrení prijatých podľa neho, pokiaľ ide o služby, ktoré pobočka poskytuje.

4. Ak má príslušný orgán hostiteľského členského štátu jasné a preukázateľné dôvody usudzovať, že sprostredkovateľ úverov konajúci na jeho území v rámci slobody poskytovať služby porušuje povinnosti vyplývajúce z opatrení prijatých podľa tejto smernice, alebo že sprostredkovateľ úverov, ktorý má pobočku na jeho území, porušuje povinnosti vyplývajúce z opatrení prijatých podľa tejto smernice, pričom ide o iné povinnosti, ako sú povinnosti uvedené v odseku 2, postúpi tieto zistenia príslušnému orgánu domovského členského štátu, ktorý prijme vhodné opatrenia.

Ak príslušný orgán domovského členského štátu neprijme žiadne opatrenia do jedného mesiaca od doručenia uvedených zistení, alebo ak napriek opatreniam, ktoré prijme príslušný orgán domovského členského štátu, sprostredkovateľ úverov

naďalej pokračuje v konaní spôsobom, ktorým sa jasne poškodzujú záujmy spotrebiteľov hostiteľského členského štátu alebo riadne fungovanie trhov, príslušný orgán hostiteľského členského štátu:

a) po tom, čo informoval príslušný orgán domovského členského štátu, prijme všetky primerané opatrenia potrebné na ochranu spotrebiteľov a zabezpečenie riadneho fungovania trhov vrátane toho, že porušujúcemu sprostredkovateľovi úverov zabráni iniciovať akékoľvek ďalšie transakcie na svojom území. Komisia a EBA sa o takýchto opatreniach bezodkladne informujú;

b) môže túto záležitosť postúpiť EBA a požiadať ho o pomoc v súlade s článkom 19 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010. EBA môže v takomto prípade konať v súlade s právomocami, ktoré sú mu zverené na základe uvedeného článku.

5. Členské štáty ustanovia, že ak sprostredkovateľ úverov, ktorému bolo udelené oprávnenie na činnosť v inom členskom štáte, zriadil na jeho území pobočku, príslušné orgány domovského členského štátu môžu pri plnení svojich povinností a po tom, čo informovali príslušné orgány hostiteľského členského štátu, vykonávať kontroly uvedenej pobočky na mieste.

6. Rozdelením úloh uvedených v tomto článku medzi členskými štátmi nie sú dotknuté právomoci členských štátov súvisiace s oblasťami, na ktoré sa nevzťahuje táto smernica, v súlade s ich povinnosťami podľa práva Únie.

KAPITOLA 12

OPRÁVNENIA NA ČINNOSŤ NEÚVEROVÝCH INŠTITÚCIÍ A DOHLAD NAD NIMI

Článok 35

Oprávnenia na činnosť neúverových inštitúcií a dohľad nad nimi

Členské štáty zabezpečia, aby neúverové inštitúcie podliehali primeranému postupu udelenia oprávnenia na činnosť vrátane zápisu neúverovej inštitúcie do registra, ako aj mechanizmu dohľadu zo strany príslušného orgánu.

KAPITOLA 13

SPOLUPRÁCA PRÍSLUŠNÝCH ORGÁNOV RÔZNYCH ČLENSKÝCH ŠTÁTOV

Článok 36

Povinnosť spolupracovať

1. Príslušné orgány rôznych členských štátov navzájom spolupracujú, kedykoľvek je to potrebné na účely plnenia ich úloh podľa tejto smernice, pričom uplatňujú svoje právomoci ustanovené v tejto smernici alebo vo vnútroštátnom práve.

Príslušné orgány poskytujú pomoc príslušným orgánom iných členských štátov. Predovšetkým si navzájom vymieňajú informácie a spolupracujú na všetkých vyšetrovaniach alebo činnostiach dohľadu.

V záujme uľahčenia a urýchlenia spolupráce, a konkrétnejšie v záujme výmeny informácií, určia členské štáty ako kontaktné miesto na účely tejto smernice jediný príslušný orgán. Členské štáty oznámia Komisii a ostatným členským štátom názvy orgánov, ktoré sú určené na prijímanie žiadostí o výmenu informácií alebo spoluprácu podľa tohto odseku.

2. Členské štáty prijímú potrebné správne a organizačné opatrenia na uľahčenie pomoci uvedenej v odseku 1.

3. Príslušné orgány členských štátov, ktoré boli určené ako kontaktné miesta na účely tejto smernice v súlade s odsekom 1, si bezodkladne navzájom poskytujú informácie potrebné na účely plnenia úloh príslušných orgánov určených v súlade s článkom 5, stanovené v opatreniach prijatých podľa tejto smernice.

Príslušné orgány, ktoré si na základe tejto smernice vymieňajú informácie s inými príslušnými orgánmi, môžu pri komunikácii uviesť, že tieto informácie sa nesmú zverejniť bez ich výslovného súhlasu, pričom v takomto prípade sa tieto informácie môžu vymieňať výlučne na účely, na ktoré tieto orgány dali svoj súhlas.

Príslušný orgán, ktorý bol určený ako kontaktné miesto, môže prijaté informácie zasielať iným príslušným orgánom, avšak nemôže ich zasielať iným orgánom alebo fyzickým či právnickým osobám bez výslovného súhlasu príslušných orgánov, ktoré ich zverejnili, a len na účely, na ktoré tieto orgány dali svoj súhlas, s výnimkou náležite odôvodnených okolností, v prípade ktorých bezodkladne informuje kontaktné miesto, ktoré informácie poskytlo.

4. Príslušný orgán môže odmietnuť konať na žiadosť o spoluprácu pri vykonávaní činností vyšetrovania alebo dohľadu alebo pri výmene informácií, ako sa ustanovuje v odseku 3, len ak:

a) by takéto vyšetrovanie, overovanie na mieste, dohľad alebo výmena informácií mohli nepriaznivo ovplyvniť zvrchovanosť, bezpečnosť alebo verejný poriadok dožiadaného členského štátu;

b) už bolo iniciované súdne konanie pred orgánmi dožiadaného členského štátu týkajúce sa rovnakých skutkov a rovnakých osôb;

c) už bol v súvislosti s rovnakými osobami a rovnakými skutkami vynesený v dožiadanom členskom štáte konečný rozsudok.

V prípade takéhoto odmietnutia príslušný orgán v tomto zmysle informuje žiadajúci príslušný orgán a poskytne mu čo najpodrobnejšie informácie.

Článok 37

Urovnávanie sporov medzi príslušnými orgánmi rôznych členských štátov

Príslušné orgány sa môžu v situácii, keď bola žiadosť o spoluprácu, najmä žiadosť o výmenu informácií, zamietnutá alebo jej nebolo vyhovieť v primeranej lehote, obrátiť na EBA a požiadať ho o pomoc v súlade s článkom 19 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010. V takýchto prípadoch môže EBA konať v súlade s právomocami, ktoré mu boli zverené uvedeným článkom, a akékoľvek záväzné rozhodnutie, ktoré EBA urobil v súlade s uvedeným článkom, je pre dotknuté príslušné orgány záväzné bez ohľadu na to, či sú tieto príslušné orgány členmi EBA, alebo nie.

KAPITOLA 14

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 38

Sankcie

1. Členské štáty ustanovia pravidlá týkajúce sa sankcií uplatniteľných v prípade porušenia vnútroštátnych ustanovení prijatých na základe tejto smernice a prijímú všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie ich vykonania. Tieto sankcie sú účinné, primerané a odrádzajúce.

2. Členské štáty ustanovia, že príslušný orgán môže zverejniť akúkoľvek správnu sankciu, ktorú uloží za porušenie opatrení prijatých pri transpozícii tejto smernice, pokiaľ by takéto zverejnenie závažne neohrozilo finančné trhy alebo nespôsobilo neprimeranú škodu zúčastneným stranám.

Článok 39

Mechanizmy riešenia sporov

1. Členské štáty zabezpečia, aby sa ustanovili vhodné a účinné postupy vybavovania sťažností a postupy nápravy v rámci mimosúdneho urovnania spotrebiteľských sporov s veriteľmi, sprostredkovateľmi úverov a vymenovanými zástupcami v súvislosti so zmluvami o úvere, a to aj s prípadným využitím existujúcich orgánov. Členské štáty zabezpečia, aby sa takéto postupy uplatňovali na veriteľov a sprostredkovateľov úverov a aby sa vzťahovali na činnosti vymenovaných zástupcov.

2. Členské štáty od subjektov zodpovedných za mimosúdne urovnania spotrebiteľských sporov požadujú, aby spolupracovali v záujme vyriešenia cezhraničných sporov týkajúcich sa zmlúv o úvere.

Článok 40

Vykonávanie delegovania právomoci

1. Komisii sa udeľuje právomoc prijímať delegované akty za podmienok stanovených v tomto článku.

2. Právomoc prijímať delegované akty uvedené v článku 14 ods. 9 a v článku 17 ods. 8 sa Komisii udeľuje na dobu neurčitú od 20. marca 2014.

3. Delegovanie právomoci uvedené v článku 14 ods. 9 a v článku 17 ods. 8 môže Európsky parlament alebo Rada kedykoľvek odvolať. Rozhodnutím o odvolaní sa ukončuje delegovanie právomoci, ktoré sa v ňom uvádza. Rozhodnutie nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jeho uverejnení v *Úradnom vestníku Európskej únie* alebo k neskoršiemu dátumu, ktorý je v ňom určený. Nie je ním dotknutá platnosť delegovaných aktov, ktoré už nadobudli účinnosť.

4. Komisia oznamuje delegovaný akt hneď po prijatí súčasne Európskemu parlamentu a Rade.

5. Delegovaný akt prijatý podľa článku 14 ods. 9 a článku 17 ods. 8 nadobudne účinnosť, len ak Európsky parlament alebo Rada voči nemu nevzniesli námietku v lehote troch mesiacov odo dňa oznámenia uvedeného aktu Európskemu parlamentu a Rade alebo ak pred uplynutím uvedenej lehoty Európsky parlament a Rada informovali Komisiu o svojom rozhodnutí nevzniesť námietku. Na podnet Európskeho parlamentu alebo Rady sa táto lehota predlži o tri mesiace.

Článok 41

Imperatívny charakter tejto smernice

Členské štáty zabezpečia, že:

- a) sa spotrebiteľia nemôžu vzdať práv, ktoré im priznáva vnútroštátne právo, ktorým sa transponuje táto smernica;
- b) opatrenia, ktoré prijímú pri transpozícii tejto smernice, nie je možné obísť spôsobom, ktorý by mohol viesť k tomu, že spotrebiteľia stratia ochranu poskytnutú touto smernicou, a to formuláciou zmlúv, najmä tým, že sa zmluvy o úvere, ktoré patria do rozsahu pôsobnosti tejto smernice, zahrnú do zmlúv o úvere, ktorých povaha alebo účel by umožnili vyhnúť sa uplatňovaniu týchto opatrení.

Článok 42

Transpozícia

1. Členské štáty prijímú a uverejnia do 21. marca 2016 zákony, iné právne predpisy a správne opatrenia potrebné na dosiahnutie súladu s touto smernicou. Bezodkladne o tom informujú Komisiu.

2. Členské štáty uplatňujú ustanovenia uvedené v odseku 1 od 21. marca 2016.

Členské štáty uvedú priamo v prijatých ustanoveniach alebo pri ich úradnom uverejnení odkaz na túto smernicu. Podrobnosti o odkaze upravia členské štáty.

3. Členské štáty oznámia Komisii znenie hlavných ustanovení vnútroštátnych právnych predpisov, ktoré prijímú v oblasti pôsobnosti tejto smernice.

Článok 43

Prechodné ustanovenia

1. Táto smernica sa neuplatňuje na zmluvy o úvere existujúce pred 21. marcom 2016.

2. Sprostredkovatelia úverov, ktorí už vykonávajú činnosti sprostredkovania úverov uvedené v článku 4 bode 5 pred 21. marcom 2016 a ktorým ešte nebolo udelené oprávnenie na činnosť v súlade s podmienkami stanovenými vo vnútroštátnom práve domovského členského štátu, ktoré transponuje túto smernicu, môžu naďalej vykonávať tieto činnosti v súlade s vnútroštátnym právom až do 21. marca 2017. Sprostredkovateľ úverov využívajúci túto výnimku môže vykonávať svoje činnosti len vo svojom domovskom členskom štáte okrem prípadu, keď spĺňa aj nevyhnutné právne požiadavky hostiteľského členského štátu.

3. Veritelia, sprostredkovatelia úverov alebo vymenovaní zástupcovia vykonávajúci činnosti upravené touto smernicou pred 20. marcom 2014 musia dodržiavať vnútroštátne právo, ktorým sa transponuje článok 9, do 21. marca 2017.

Článok 44

Doložka o preskúmaní

Komisia vykoná preskúmanie tejto smernice do 21. marca 2019. V tomto preskúmaní sa posúdi účinnosť a vhodnosť ustanovení týkajúcich sa spotrebiteľov a vnútorného trhu.

Preskúmanie zahŕňa:

- a) posúdenie využívania formulára ESIS a porozumenia tomuto formuláru zo strany spotrebiteľov, ako aj spokojnosti s ním;

- b) analýzu iných údajov zverejňovaných pred uzavretím zmluvy;
- c) analýzu cezhraničného podnikania sprostredkovateľov úverov a veriteľov;
- d) analýzu vývoja trhu pre neúverové inštitúcie poskytujúce zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie;
- e) posúdenie potreby ďalších opatrení vrátane jednotného pasu pre neúverové inštitúcie poskytujúce zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie;
- f) preskúmanie potreby zaviesť ďalšie práva a povinnosti v súvislosti s fázou po uzavretí zmlúv o úvere;
- g) posúdenie toho, či je rozsah pôsobnosti tejto smernice naďalej primeraný, zohľadňujúc jeho vplyv na iné, zameniteľné formy úverov;
- h) posúdenie toho, či je potrebné prijať ďalšie opatrenia, aby bola zaistená sledovateľnosť zmlúv o úvere zaistených nehnuteľnosťami určenými na bývanie;
- i) posúdenie dostupnosti údajov o vývoji cien nehnuteľností určených na bývanie a o rozsahu, v akom sú údaje porovnateľné;
- j) posúdenie toho, či je aj naďalej vhodné uplatňovať smernicu 2008/48/ES na nezabezpečené úvery, ktorých účelom je rekonštrukcia nehnuteľnosti určenej na bývanie, pričom celková výška úveru presahuje maximálnu sumu uvedenú v článku 2 ods. 2 písm. c) uvedenej smernice;
- k) posúdenie toho, či úprava uverejňovania sankcií podľa článku 38 ods. 2 poskytuje dostatočnú transparentnosť;
- l) posúdenie primeranosti upozornení uvedených v článku 11 ods. 6 a v článku 13 ods. 2 a možností ďalšej harmonizácie upozornení na riziká.

Článok 45

Ďalšie iniciatívy v oblasti zodpovedného poskytovania a prijímania úverov

Komisia do 21. marca 2019 predloží súhrnnú správu, v ktorej zo širšieho hľadiska posúdi výzvy nadmernej zadlženosti súkromných osôb, ktorá priamo súvisí s úverovou činnosťou. Preskúma tiež potrebu dohľadu nad úverovými registrami

a možnosť rozvoja flexibilnejších a spoľahlivejších trhov. Podľa potreby sa táto správa doplní legislatívnymi návrhmi.

Článok 46

Zmena smernice 2008/48/ES

V článku 2 smernice 2008/48/ES sa vkladá tento odsek:

„2a. Bez ohľadu na odsek 2 písm. c) sa táto smernica uplatňuje na nezabezpečené zmluvy o úvere, ktorých účelom je rekonštrukcia nehnuteľnosti určenej na bývanie, pri ktorých je celková výška úveru vyššia ako 75 000 EUR.“

Článok 47

Zmena smernice 2013/36/EÚ

V smernici 2013/36/EÚ sa vkladá tento článok:

„Článok 54a

Článkami 53 a 54 nie sú dotknuté vyšetrovacie právomoci udelené Európskemu parlamentu podľa článku 226 ZFEÚ.“

Článok 48

Zmena nariadenia (EÚ) č. 1093/2010

Nariadenie (EÚ) č. 1093/2010 sa mení takto:

1. V článku 13 ods. 1 sa druhý pododsek nahrádza takto:

„Ak Komisia prijme regulačný technický predpis, ktorý je totožný s návrhom regulačného technického predpisu predloženým orgánom pre bankovníctvo, je lehota, počas ktorej môže Európsky parlament a Rada vzniesť námietku, jeden mesiac od dátumu oznámenia. Na podnet Európskeho parlamentu alebo Rady sa táto lehota predlži o pôvodnú lehotu jedného mesiaca a môže sa predĺžiť ešte na ďalšie obdobie jedného mesiaca.“

2. V článku 17 ods. 2 sa druhý pododsek nahrádza takto:

„Bez toho, aby boli dotknuté právomoci ustanovené v článku 35, príslušný orgán bezodkladne poskytne orgánu pre bankovníctvo všetky informácie, ktoré orgán pre bankovníctvo považuje za potrebné pre svoje vyšetrovanie, a to aj vrátane toho, ako sa akty uvedené v článku 1 ods. 2 uplatňujú v súlade s právom Únie.“

*Článok 49***Nadobudnutie účinnosti**

Táto smernica nadobúda účinnosť dvadsiatym dňom po jej uverejnení v *Úradnom vestníku Európskej únie*.

*Článok 50***Adresáti**

Táto smernica je určená členským štátom.

V Štrasburgu 4. februára 2014

Za Európsky parlament
predseda
M. SCHULZ

Za Radu
predseda
E. VENIZELOS

PRÍLOHA I

VÝPOČET ROČNEJ PERCENTUÁLNEJ MIERY NÁKLADOV

- I. Základná rovnica vyjadrujúca rovnováhu medzi čerpanými prostriedkami na jednej strane a splátkami a poplatkami na strane druhej.

Základná rovnica, ktorou sa stanovuje ročná percentuálna miera nákladov, kladie do rovnováhy na ročnom základe celkovú súčasnú hodnotu čerpaných prostriedkov na jednej strane a celkovú súčasnú hodnotu splátok a platieb poplatkov na strane druhej, t. j.:

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

kde:

- X je ročná percentuálna miera nákladov,
- m je číslo posledného čerpania,
- k je číslo čerpania, preto $1 \leq k \leq m$,
- C_k je výška čerpania k ,
- t_k je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každého nasledujúceho čerpania, preto $t_1 = 0$,
- m' je číslo poslednej splátky alebo platby poplatkov,
- l je číslo splátky alebo platby poplatkov,
- D_l je výška splátky alebo platby poplatkov,
- s_l je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každej splátky alebo platby poplatkov.

Poznámky:

- a) Sumy zaplatené obidvoma zmluvnými stranami v rôznom čase nemusia byť nevyhnutne rovnaké a nemusia byť nevyhnutne zaplatené v rovnakých intervaloch.
- b) Zatiačočný dátum je dátum prvého čerpania.
- c) Intervaly medzi dátumami použitými pri výpočtoch sú vyjadrené v rokoch alebo v zlomkoch roka. Rokom sa myslí 365 dní (alebo 366 dní pri priestupných rokoch), 52 týždňov alebo 12 rovnakých mesiacov. Rovnakým mesiacom sa myslí mesiac, ktorý má 30,41666 dní (t. j. 365/12) bez ohľadu na to, či je rok priestupný.

Ak intervaly medzi dátumami použitými pri výpočtoch nemožno vyjadriť ako celý počet týždňov, mesiacov alebo rokov, intervaly sa vyjadria ako celý počet jedného z týchto období v kombinácii s počtom dní. Ak sa použijú dni:

- i) počíta sa každý deň vrátane víkendov a sviatkov;
- ii) rovnaké obdobia a potom dni sa počítajú späť k dátumu počiatočného čerpania;
- iii) dĺžka obdobia vyjadreného v dňoch sa získa vylúčením prvého dňa a započítaním posledného dňa a vyjadrí sa v rokoch vydelením tohto obdobia počtom dní (365 alebo 366 dní) úplného roka počítaného späť od posledného dňa po rovnaký deň predchádzajúceho roka.
- d) Výsledok výpočtu sa vyjadruje s presnosťou aspoň na jedno desatinné miesto. Ak sa hodnota číslce na nasledujúcom desatinnom mieste rovná alebo je väčšia ako 5, hodnota číslce na predchádzajúcom desatinnom mieste sa zvýši o jeden.

- e) Táto rovnica sa dá prepísať pomocou jedného súčtu a tokovej veličiny (A_k), ktorá bude kladná alebo záporná podľa toho, či vyjadruje výbery, alebo vklady v obdobiach 1 až n , a vyjadrená v rokoch, t. j.:

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

S je súčasný stav tokov. Ak je cieľom zachovať rovnováhu tokov, táto hodnota bude nulová.

II. Dodatočné predpoklady pre výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov:

- a) ak zmluva o úvere umožňuje spotrebiteľovi čerpať úver ľubovoľne, celková výška úveru sa považuje za vyčerpanú okamžite a v plnom rozsahu;
- b) ak zmluva o úvere stanovuje čerpanie úveru rôznymi spôsobmi s rôznymi poplatkami alebo úrokovými sadzbami úveru, celková výška úveru sa považuje za vyčerpanú s najvyšším poplatkom a úrokovou sadzbou úveru, ktoré sa vzťahujú na najbežnejšie používaný mechanizmus čerpania úveru pri tomto type zmluvy o úvere;
- c) ak zmluva o úvere umožňuje spotrebiteľovi vo všeobecnosti čerpať úver ľubovoľne, ale ukladá medzi rôznymi spôsobmi čerpania úveru obmedzenie, pokiaľ ide o výšku úveru a dobu, suma úveru sa považuje za vyčerpanú najskorším dátumom ustanoveným v zmluve o úvere a v súlade s týmito obmedzeniami čerpania;
- d) ak sa na obmedzenú dobu alebo pre obmedzenú sumu ponúkajú rôzne úrokové sadzby úveru a poplatky, za úrokovú sadzbu úveru a poplatky pre celú dobu trvania zmluvy o úvere sa považuje najvyššia úroková sadzba úveru a poplatky;
- e) v prípade zmlúv o úvere, pri ktorých sa dohodla fixná úroková sadzba úveru na počiatočné obdobie, na konci ktorého sa určí nová úroková sadzba úveru, ktorá sa bude následne pravidelne upravovať v súlade s dohodnutým ukazovateľom alebo internou referenčnou sadzbou, vychádza výpočet ročnej percentuálnej miery z predpokladu, že na konci obdobia s fixnou úrokovou sadzbou úveru je úroková sadzba úveru rovnaká ako v čase výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov na základe hodnoty dohodnutého ukazovateľa alebo internej referenčnej sadzby v tom čase, avšak nie nižšia ako fixná úroková sadzba úveru;
- f) ak sa ešte nedohodla maximálna výška úveru, za maximálnu výšku sa považuje suma 170 000 EUR. V prípade iných zmlúv o úvere ako podmienených záväzkov alebo záruk, ktorých účelom nie je nadobudnúť alebo zachovať právo k nehnuteľnosti alebo pozemku, povoleného prečerpania, debetných kariet s jednorazovým odloženým zúčtovaním alebo kreditných kariet sa predpokladá, že táto maximálna výška je 1 500 EUR;
- g) v prípade iných zmlúv o úvere ako povoleného prečerpania, preklenovacích úverov, zmlúv o úvere so zdieľaním majetku, podmienených záväzkov alebo záruk a zmlúv o úvere na dobu neurčitú, ako sa uvádza v predpokladoch stanovených v písmenách i), j), k), l) a m):
- i) ak nemožno určiť dátum alebo sumu splátky istiny, ktorú má vykonať spotrebiteľ, predpokladá sa, že splátka sa vykoná k najskoršiemu dátumu ustanovenému v zmluve o úvere a že bude vo výške najnižšej sumy, ktorá sa ustanovuje v zmluve o úvere;
- ii) ak nemožno určiť interval medzi dátumom počiatočného čerpania a dátumom prvej platby spotrebiteľa, predpokladá sa, že ide o najkratší interval;
- h) ak dátum alebo sumu platby, ktorú má spotrebiteľ uskutočniť, nemožno určiť na základe zmluvy o úvere alebo predpokladov stanovených v písmenách g), i), j), k), l) a m), predpokladá sa, že platba sa vykoná v súlade s dátumami a podmienkami, ktoré požaduje veriteľ, a ak tieto nie sú známe:
- i) úrokové poplatky sa platia spolu so splátkami istiny;
- ii) neúrokové poplatky vyjadrené jednou sumou sa platia k dátumu uzavretia zmluvy o úvere;
- iii) neúrokové poplatky vyjadrené ako niekoľko platieb sa platia v pravidelných intervaloch počnúc dňom prvej splátky istiny, a ak výška takýchto platieb nie je známa, predpokladá sa, že ide o rovnaké sumy;
- iv) konečná platba vyrovná zostatok istiny, úrokov a prípadných ďalších poplatkov;

- i) v prípade povoleného prečerpania sa predpokladá, že celková výška úveru sa čerpá naraz v plnej výške a na celú dĺžku trvania zmluvy o úvere. Ak dĺžka trvania povoleného prečerpania nie je známa, ročná percentuálna miera nákladov sa vypočíta na základe predpokladu, že dĺžka trvania úveru je tri mesiace;
- j) v prípade preklenovacieho úveru sa predpokladá, že celková výška úveru sa čerpá naraz v plnej výške a na celú dĺžku trvania zmluvy o úvere. Ak dĺžka trvania zmluvy o úvere nie je známa, ročná percentuálna miera nákladov sa vypočíta na základe predpokladu, že doba trvania úveru je 12 mesiacov;
- k) v prípade zmluvy o úvere na dobu neurčitú, inej ako povolené prečerpanie a preklenovací úver, sa predpokladá, že:
 - i) v prípade zmlúv o úvere, ktorých účelom je nadobudnúť alebo zachovať práva k nehnuteľnosti, sa úver poskytuje na dobu 20 rokov počnúc dátumom počiatočného čerpania, a že poslednou platbou spotrebiteľ sa vyrovná zostatok istiny, úrokov a prípadne iných poplatkov; v prípade zmlúv o úvere, ktorých účelom nie je nadobudnúť alebo zachovať práva k nehnuteľnosti alebo ktoré sa čerpajú debetnými kartami s jednorazovým odloženým zúčtovaním alebo kreditnými kartami, je touto dobou jeden rok;
 - ii) spotrebiteľ spláca istinu v rovnakých mesačných splátkach, s ktorých vykonávaním sa začne jeden mesiac po dátume počiatočného čerpania. V prípadoch, keď sa istina musí splatiť naraz iba jednou platbou v rámci každého obdobia splatnosti, sa však predpokladá, že k čerpaniam a splátkam celej istiny zo strany spotrebiteľa, ktoré nasledujú po sebe, dochádza za obdobie jedného roku. Úroky a iné poplatky sa uplatňujú v súlade s týmito čerpaniami a splátkami istiny a tak, ako sa uvádza v zmluve o úvere.

Na účely tohto písmena je zmluva o úvere na dobu neurčitú zmluvou o úvere bez pevne stanovenej doby trvania a zahŕňa úvery, ktoré sa musia splatiť v celosti v rámci určitého obdobia alebo po ňom, ale po splatení možno tieto úvery opäť čerpať;

- l) v prípade podmienených záväzkov alebo záruk sa predpokladá, že celková výška úveru sa čerpá v celosti ako jedna suma ku skoršiemu z týchto dátumov:
 - a) k najneskoršiemu dátumu čerpania povolenému podľa zmluvy o úvere, ktorá je potenciálnym zdrojom podmieneného záväzku alebo záruky, alebo
 - b) v prípade prolongovanej zmluvy o úvere, na konci počiatočného obdobia pred prolongáciou zmluvy;
- m) v prípade zmlúv o úvere so zdieľaním majetku:
 - i) sa predpokladá, že k platbám zo strany spotrebiteľov dochádza k najneskoršiemu dátumu alebo dátumom povoleným podľa zmluvy o úvere;
 - ii) sa predpokladá, že percentuálne zvýšenia hodnoty nehnuteľnosti, ktorou je zabezpečená zmluva o úvere so zdieľaním majetku, a miera akéhokoľvek indexu inflácie uvedeného v zmluve sú percentuálnou hodnotou rovnajúcou sa vyššej z hodnôt, ktorými sú aktuálna cieľová miera inflácie centrálnej banky alebo úroveň inflácie v členskom štáte, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, v čase uzavretia zmluvy o úvere, alebo 0 %, ak sú tieto percentuálne hodnoty záporné.

PRÍLOHA II

EURÓPSKY ŠTANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÝ FORMULÁR (FORMULÁR ESIS)

ČASŤ A

Text tohto vzoru sa ako taký reprodukuje vo formulári ESIS. Údaje v hranatých zátvorkách sa nahrádzajú príslušnými informáciami. Pokyny pre veriteľa alebo prípadne pre sprostredkovateľa úverov na vyplnenie formulára ESIS sa uvádzajú v časti B.

Kdekoľvek je uvedené slovo „prípadne“, veriteľ poskytne požadované informácie, ak sú z hľadiska zmluvy o úvere relevantné. Ak informácie nie sú relevantné, veriteľ predmetnú informáciu alebo celý oddiel vypustí (napríklad v prípadoch, keď oddiel nie je uplatniteľný). Ak sa vo formulári ESIS vypustí celý oddiel, číslovanie jeho oddielov sa zodpovedajúcim spôsobom upraví.

Nižšie uvedené informácie sa uvádzajú v jednom dokumente. Použité písmo musí byť jasne čitateľné. Tučné písmo, tieňovanie alebo väčšia veľkosť písma sa používajú pre informačné prvky, ktoré majú byť zvýraznené. Všetky upozornenia na relevantné riziká sa zvýraznia.

Vzor formulára ESIS

(Úvodný text)
<p>Tento dokument bol vytvorený pre [meno spotrebiteľa] dňa [aktuálny dátum].</p> <p>Tento dokument bol vytvorený na základe informácií, ktoré ste doteraz poskytli, a na základe aktuálnych podmienok na finančnom trhu.</p> <p>Informácie, ktoré sa uvádzajú nižšie, sú platné až do [dátum platnosti] (prípadne) okrem úrokových sadzieb a ďalších nákladov. Po tomto dátume sa môžu zmeniť v súlade s podmienkami na trhu.</p> <p>(Prípadne) Tento dokument nepredstavuje pre [meno veriteľa] záväzok poskytnúť Vám úver.</p>
1. Poskytovateľ úveru
<p>[Meno]</p> <p>[Telefónne číslo]</p> <p>[Geografická adresa]</p> <p>(voliteľné) [E-mailová adresa]</p> <p>(voliteľné) [Faxové číslo]</p> <p>(voliteľné) [Webová adresa]</p> <p>(voliteľné) [Kontaktná osoba/miesto]</p> <p>(Prípadne informácie o tom, či sa poskytujú poradenské služby:) [(Na základe posúdenia Vašich potrieb a situácie Vám odporúčame tento hypotekárny úver./Toto nie je odporúčanie konkrétneho hypotekárneho úveru. Avšak vychádzajúc z Vašich odpovedí na niektoré otázky, Vám ponúkame informácie o tomto hypotekárnom úvere, aby ste sa mohli sami rozhodnúť.)]</p>
2. (prípadne) Sprostredkovateľ úverov
<p>[Meno]</p> <p>[Telefónne číslo]</p> <p>[Geografická adresa]</p>

(voliteľné) [E-mailová adresa]

(voliteľné) [Faxové číslo]

(voliteľné) [Webová adresa]

(voliteľné) [Kontaktná osoba/miesto]

(Prípadne [informácie o tom, či sa poskytujú poradenské služby]) [(Na základe posúdenia Vašich potrieb a situácie Vám odporúčame tento hypotekárny úver./Toto nie je odporúčanie konkrétneho hypotekárneho úveru. Avšak vychádzajúc z Vašich odpovedí na niektoré otázky, Vám ponúkame informácie o tomto hypotekárnom úvere, aby ste sa mohli sami rozhodnúť.)]

[Odmeňovanie]

3. Základné informácie o úvere

Výška a mena úveru, ktorý sa má poskytnúť: [hodnota][mena]

(prípadne) Tento úver nie je v [národná mena dlžníka]

(prípadne) Hodnota Vášho úveru v [národná mena dlžníka] sa môže zmeniť.

(prípadne) Napríklad, ak hodnota [národná mena dlžníka] klesne o 20 % v porovnaní s [mena úveru], zvýši sa hodnota Vášho úveru na [vložiť sumu v národnej mene dlžníka]. Táto hodnota však môže byť ešte vyššia, ak hodnota [národná mena dlžníka] klesne o viac ako 20 %.

(prípadne) Maximálna výška Vášho úveru bude [vložiť sumu v národnej mene dlžníka]. (prípadne) Ak výška úveru dosiahne [vložiť sumu v národnej mene dlžníka], dostanete upozornenie. (prípadne) Budete mať možnosť [vložiť informáciu o práve na opätovné prerokovanie úveru v cudzej mene alebo o práve na zmenu meny úveru na [príslušná mena] a o podmienkach].

Dĺžka trvania úveru: [dĺžka trvania]

[Druh úveru]

[Druh príslušnej úrokovej sadzby]

Celková suma, ktorú treba splatiť:

To znamená, že splatíte [suma] za každý vypožičaný [jednotka meny].

(prípadne) [Ide o úver/časť úveru], pri ktorom sa platia len úroky. Na konci doby splatnosti hypotekárneho úveru budete stále dlžní [vložiť výšku úveru, pri ktorom sa platili len úroky].

(prípadne) Predpokladaná hodnota nehnuteľnosti na vypracovanie tohto informačného prehľadu: [vložiť sumu].

(prípadne) Maximálna výška úveru, ktorú je možné získať v pomere k hodnote nehnuteľnosti [vložiť pomer], alebo minimálna hodnota nehnuteľnosti požadovaná na poskytnutie znázornenej sumy [vložiť sumu].

(prípadne) [Zabezpečenie]

4. Úroková sadzba a iné náklady

Ročná percentuálna miera nákladov vyjadruje celkové náklady spojené s úverom vyjadrené ako ročné percento. Ročná percentuálna miera nákladov sa poskytuje ako pomôcka na porovnanie rôznych ponúk.

Ročná percentuálna miera nákladov pre Váš úver je [ročná percentuálna miera nákladov].

Zahŕňa:

Úrokovú sadzbu [hodnota v percentách alebo prípadne uvedenie referenčnej sadzby a percentuálnej hodnoty marže veriteľa]

[Ďalšie zložky ročnej percentuálnej miery nákladov]

Jednorazovo splatné náklady

(prípadne) Za registráciu hypotekárneho úveru sa platí poplatok. [Vložiť výšku poplatku, ak je známa, alebo základ pre jeho výpočet.]

Náklady splatné v pravidelných splátkach

(prípadne) Táto ročná percentuálna miera nákladov je vypočítaná na základe predpokladanej úrokovej sadzby.

(prípadne) Keďže Váš úver [časť Vášho úveru] má variabilnú úrokovú sadzbu, môže sa skutočná ročná percentuálna miera nákladov od tejto ročnej percentuálnej miery nákladov odlišovať, ak sa úroková sadzba Vášho úveru zmení. Napríklad, ak úroková sadzba vzrastie na úroveň [scenár opísaný v časti B], môže ročná percentuálna miera nákladov vzrásť na [vložiť názornú ročnú percentuálnu mieru nákladov zodpovedajúcu tomuto scenáru].

(prípadne) Vezmite do úvahy, že táto ročná percentuálna miera nákladov sa počíta na základe predpokladu, že úroková sadzba úveru zostáva počas celej dĺžky trvania zmluvy o úvere na úrovni stanovenej pre počiatočné obdobie.

(prípadne) Tieto náklady nie sú poskytovateľovi úveru známe, a preto nie sú zahrnuté v ročnej percentuálnej miere nákladov: [náklady]

(prípadne) Za registráciu hypotekárneho úveru sa platí poplatok.

Uistite sa, že ste si vedomí všetkých ostatných daní a nákladov spojených s Vaším úverom.

5. Frekvencia a počet splátok

Frekvencia splátok: [frekvencia]

Počet splátok: [počet]

6. Výška každej splátky

[Výška][Mena]

Váš príjem sa môže meniť. Zvážte, či si budete môcť stále dovoliť svoje [frekvencia] splátky, keď Váš príjem klesne.

(prípadne) Keďže ide o [úver/časť úveru], pri ktorom sa platia len úroky, budete si musieť dohodnúť osobitný mechanizmus pre splatenie sumy [vložte sumu úveru, pri ktorom sa platia len úroky], ktorú budete dlžní na konci doby splatnosti hypotekárneho úveru. Nezabudnite k tomu pripočítať iné platby, ktoré budete musieť platiť okrem splátok, ktoré tu uvádzame.

(prípadne) Úroková sadzba [tohto úveru/časti tohto úveru] sa môže zmeniť. To znamená, že výška Vašich splátok by mohla vzrásť alebo klesnúť. Napríklad ak úroková sadzba vzrastie na úroveň [scenár opísaný v časti B], môžu Vaše splátky vzrásť na [vložiť výšku splátok zodpovedajúcu tomuto scenáru].

(prípadne) Výška sumy, ktorú budete platiť v [národná mena dlžníka] každý [frekvencia splátok] sa môže zmeniť. (prípadne) Splátky môžu vzrásť na [vložiť maximálnu výšku v národnej mene dlžníka] každý [vložiť časový úsek]. (prípadne) Napríklad ak hodnota [národná mena dlžníka] klesne o 20 % v porovnaní s [mena úveru], budete musieť platiť o [vložiť sumu v národnej mene dlžníka] každý [vložiť časový úsek] viac. Splátky by sa mohli zvýšiť ešte oveľa viac.

(prípadne) Výmenným kurzom, ktorým sa prepočítajú Vaše splátky z [mena úveru] na [národná mena dlžníka], bude výmenný kurz uverejnený [názov inštitúcie, ktorá uverejňuje výmenný kurz] dňa [dátum] alebo sa tento výmenný kurz vypočíta k [dátum] pomocou [vložiť názov referenčnej hodnoty alebo metódy výpočtu].

(prípadne) [údaje o viazaných sporiacich produktoch, úveroch s odloženým úrokom]
7. (prípadne) Názorný splátkový kalendár
<p>V tejto tabuľke sú zobrazené sumy, ktoré sa majú zaplatiť každý [frekvencia].</p> <p>Splátky (stĺpec [príslušné č.]) sú súčtom úrokov, ktoré sa majú zaplatiť (stĺpec [príslušné č.]), prípadne splátky istiny (stĺpec [príslušné č.]) a prípadne ďalších nákladov (stĺpec [príslušné č.]). (prípadne) Náklady v stĺpci ostatné náklady sa týkajú [zoznam nákladov]. Zostávajúca nesplatená istina (stĺpec [príslušné č.]) je zostatok úveru, ktorý po každej splátke treba splatiť.</p> <p>[Tabuľka]</p>
8. Ďalšie povinnosti
<p>Dlžník musí splniť nasledujúce povinnosti, aby sa naňho vzťahovali podmienky úveru uvedené v tomto dokumente:</p> <p>[Povinnosti]</p> <p>(prípadne) Upozorňujeme, že úverové podmienky opísané v tomto dokumente (vrátane úrokovej sadzby) sa môžu zmeniť, pokiaľ tieto povinnosti nie sú splnené.</p> <p>(prípadne) Vezmite do úvahy možné dôsledky, ktoré môže mať zrušenie ktorýchkoľvek doplnkových služieb súvisiacich s úverom v neskoršom štádiu:</p> <p>[Dôsledky]</p>
9. Predčasné splatenie úveru
<p>Tento úver môžete úplne alebo čiastočne splatiť predčasne.</p> <p>(prípadne) [Podmienky]</p> <p>(prípadne) Poplatok za predčasné splatenie úveru: [vložiť sumu alebo ak to nie je možné, metódu výpočtu]</p> <p>(prípadne) Ak sa rozhodnete splatiť tento úver predčasne, kontaktujte nás a my Vám poskytneme presnú výšku poplatku za predčasné splatenie úveru v danom okamihu.</p>
10. Flexibilné prvky
<p>(prípadne) [Informácie o možnosti prenosu úveru/postúpenia záväzku] Máte právo previesť tento úver na iného [poskytovateľ úveru][alebo] [nehnuteľnosť]. [vložiť podmienky]</p> <p>(prípadne) Nemáte možnosť previesť tento úver na iného [poskytovateľ úveru][alebo] [nehnuteľnosť].</p> <p>(prípadne) Ďalšie prvky: [doplniť vysvetlenie ďalších prvkov uvedených v časti B a prípadne ďalších prvkov, ktoré ponúka poskytovateľ úveru v zmluve o úvere, ktoré nie sú uvedené v predchádzajúcich oddieloch].</p>
11. Ďalšie práva dlžníka
<p>(prípadne) Máte k dispozícii [dĺžka lehoty na premyslenie si ponuky] od [čas, odkedy začína plynúť lehota na premyslenie si ponuky], aby ste si rozmysleli, či si chcete vziať tento úver. (prípadne) Aj keď ste od poskytovateľa úveru dostali zmluvu o úvere, nemusíte ju akceptovať pred uplynutím [lehota na premyslenie si ponuky].</p> <p>(prípadne) Počas [dĺžka lehoty na odstúpenie] od [čas, odkedy začína plynúť lehota na odstúpenie] si môžete uplatniť právo odstúpiť od zmluvy. [podmienky] [vložiť postup]</p>

<p>(prípadne) Právo odstúpiť od zmluvy môže zaniknúť, ak počas tejto lehoty nehnuteľnosť súvisiacu s touto zmluvou o úvere kúpíte alebo predáte.</p> <p>(prípadne) Ak by ste sa rozhodli uplatniť svoje právo na odstúpenie [od zmluvy o úvere], overte si, či budete naďalej viazaní inými záväzkami, ktoré súvisia v úverom [vrátane zmlúv o doplnkových službách v súvislosti s úverom [uvedenými v oddiele 8].</p>
12. Sťažnosti
<p>Sťažnosti môžete zaslať [vložiť interné kontaktné miesto a zdroj informácií o postupe].</p> <p>(prípadne) Maximálna lehota na vybavenie sťažnosti [lehota].</p> <p>(prípadne) [Ak sťažnosť nevyriešime k Vašej spokojnosti interne], môžete sa obrátiť aj na: [vložiť meno externého subjektu pre mimosúdne vybavovanie sťažností a nápravné opatrenia] (prípadne) alebo môžete kontaktovať sieť FIN-NET, ktorá Vám poskytne údaje o rovnocennom subjekte vo Vašej krajine.</p>
13. Nedodržanie záväzkov súvisiacich s úverom: dôsledky pre dlžníka
<p>[Druhy nedodržania záväzkov]</p> <p>[Finančné a/alebo právne dôsledky]</p> <p>Ak by ste mali problém vykonať [frekvencia] splátky, bezodkladne nás kontaktujte, aby sme preskúmali možné riešenia.</p> <p>(prípadne) Ak nebudete schopní platiť splátky, ako posledné riešenie Vám môže byť odňatá vaša nehnuteľnosť.</p>
(prípadne) 14. Ďalšie informácie
<p>(prípadne) [uviesť rozhodné právo pre zmluvu o úvere]</p> <p>(Ak má poskytovateľ úveru v úmysle použiť jazyk, ktorý sa líši od jazyka, v ktorom je formulár ESIS) Informácie a zmluvné podmienky sa poskytnú v [jazyk]. Ak súhlasíte, počas trvania zmluvy o úvere budeme s vami komunikovať v [jazyk/y].</p> <p>[vložiť vyhlásenie o práve na poskytnutie alebo prípadne ponúknuť návrhu zmluvy o úvere]</p>
15. Orgán dohľadu
<p>Nad týmto poskytovateľom úveru vykonáva dohľad [názov a webová(-é) adresa(-y) orgánu(-ov) dohľadu].</p> <p>(prípadne) Dohľad nad týmto sprostredkovateľom úverov vykonáva [názov a webová adresa orgánu dohľadu].</p>

ČASŤ B

Pokyny na vyplnenie formulára ESIS

Pri vyplňaní formulára ESIS sa musia dodržať aspoň nižšie uvedené pokyny. Členské štáty však môžu vypracovať alebo ďalej spresniť pokyny na vyplnenie formulára ESIS.

Oddiel „Úvodný text“

1. Dátum platnosti musí byť riadne zvýraznený. Na účely tohto oddielu znamená „dátum platnosti“ lehotu, počas ktorej informácie, napr. úroková sadzba úveru, uvedené vo formulári ESIS zostávajú nezmenené a budú použité, ak sa veriteľ rozhodne poskytnúť úver v tejto lehote. Ak stanovenie uplatniteľnej úrokovej sadzby úveru a iných nákladov závisí od výsledkov predaja podkladových dlhopisov, konečná úroková sadzba úveru a iné náklady môžu byť odlišné od úrokovej sadzby a nákladov uvedených vo formulári. Za týchto okolností a len za týchto okolností sa uvedie, že dátum platnosti sa nevzťahuje na úrokovú sadzbu úveru a iné náklady, a to tak, že sa doplnia tieto slová: „okrem úrokovej sadzby a iných nákladov“.

Oddiel „1. Poskytovateľ úveru“

1. Názov, telefónne číslo a geografická adresa veriteľa sa vzťahujú na kontaktné informácie, ktoré spotrebiteľ môže použiť v budúcej korešpondencii.
2. Informácie o e-mailovej adrese, faxovom čísle, webovej adrese a kontaktnej osobe/mieste sú voliteľné.
3. V súlade s článkom 3 smernice 2002/65/ES v prípade transakcií ponúkaných na diaľku veriteľ uvedie meno a geografickú adresu svojho zástupcu v členskom štáte bydliska spotrebiteľa, ak tento zástupca existuje. Údaje o telefónnom čísle, e-mailovej adrese a webovej adrese zástupcu poskytovateľa úveru sú voliteľné.
4. Ak sa oddiel 2 neuplatňuje, veriteľ informuje spotrebiteľa o tom, či sa poskytujú poradenské služby a na akom základe, pričom použije formuláciu z časti A.

(prípadne) Oddiel „2. Sprostredkovateľ úverov“

Ak sprostredkovateľ úverov poskytuje spotrebiteľovi informácie o produkte, uvedie sprostredkovateľ aj tieto informácie:

1. Názov, telefónne číslo a geografická adresa sprostredkovateľa úverov sa vzťahuje na kontaktné informácie, ktoré spotrebiteľ môže použiť v budúcej korešpondencii.
2. Informácie o e-mailovej adrese, faxovom čísle, webovej adrese a kontaktnej osobe/mieste sú voliteľné.
3. Sprostredkovateľ úverov informuje spotrebiteľa o tom, či sa poskytujú poradenské služby a na akom základe, pričom použije formulácie z časti A.
4. Vysvetlenie spôsobu, akým sa sprostredkovateľ úverov odmeňuje. Ak od veriteľa prijíma províziu, uvedie jej výšku, ako aj názov veriteľa, ak sa odlišuje od názvu uvedeného v oddiele 1.

Oddiel „3. Základné informácie o úvere“

1. V tomto oddiele sa jasne vysvetlia hlavné vlastnosti úveru vrátane hodnoty a meny a potenciálnych rizík súvisiacich s úrokovou sadzbou úveru vrátane tých, ktoré sa uvádzajú v bode 8, a so spôsobom amortizácie.
2. Ak sa mena úveru odlišuje od národnej meny spotrebiteľa, veriteľ uvedie informáciu o tom, že sa spotrebiteľovi doručí riadne upozornenie minimálne v tom prípade, ak fluktuácia výmenného kurzu prekročí 20 %, prípadne, že má spotrebiteľ právo zmeniť menu zmluvy o úvere alebo možnosť vyjednať nové podmienky, a informáciu o akýchkoľvek ďalších mechanizmoch, ktoré má spotrebiteľ k dispozícii na obmedzenie svojho vystavenia riziku výmenného kurzu. Ak zmluva o úvere obsahuje ustanovenie na obmedzenie rizika výmenného kurzu, veriteľ uvedie maximálnu sumu, ktorú by mal spotrebiteľ splatiť. Ak zmluva o úvere neobsahuje ustanovenie na obmedzenie rizika výmenného kurzu, ktorému je spotrebiteľ vystavený, na úroveň fluktuácie výmenného kurzu pod 20 %, veriteľ alebo uvedie názorný príklad dôsledkov poklesu hodnoty národnej meny spotrebiteľa vo vzťahu k mene úveru vo výške 20 % pri danej výške úveru.
3. Dĺžka trvania úveru sa vyjadří v rokoch alebo mesiacoch, podľa toho, čo je vhodnejšie. Ak sa dĺžka trvania úveru môže meniť v priebehu doby trvania zmluvy, veriteľ vysvetlí, kedy a za akých podmienok k tomu môže dôjsť. Ak ide o úver na dobu neurčitú, napríklad v prípade zabezpečenej kreditnej karty, veriteľ túto skutočnosť jasne uvedie.
4. Jasne sa uvedie druh úveru (napr. hypotekárny úver, úver na bývanie, zabezpečená kreditná karta). V opise druhu úveru sa jasne uvedie, ako sa istina a úroky splácajú v priebehu trvania úveru (t. j. spôsob amortizácie), pričom sa jasne uvedie, či sa na základe zmluvy o úvere spláca istina alebo iba úroky, alebo kombinácia oboch.
5. Ak je celý úver alebo jeho časť úverom, pri ktorom sa platia len úroky, jasne sa to uvedie predovšetkým na konci tohto oddielu, pričom sa použije formulácia z časti A.
6. V tomto oddiele sa musí vysvetliť, či je úroková sadzba úveru fixná alebo variabilná, a prípadne obdobia, počas ktorých zostáva fixná; frekvencia následných revízií a existencia limitov variability úrokových sadzieb úveru, ako sú maximálne alebo minimálne limity.

Vysvetlí sa vzorec použitý pre revíziu úrokovej sadzby úveru a jej jednotlivých zložiek (napr. referenčnej sadzby, rozpätia úrokovej sadzby). Veriteľ uvedie, napríklad prostredníctvom adresy webového sídla, kde možno nájsť ďalšie informácie o indexoch alebo sadzbách použitých vo vzorci, napríklad Euribor alebo referenčná sadzba centrálnej banky.

7. Ak sa za odlišných okolností používajú odlišné úrokové sadzby úveru, informácie sa poskytnú pre všetky uplatniteľné sadzby.
8. „Celková suma, ktorú treba splatiť“ zodpovedá celkovej čiastke, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť. Vyjadruje súčet výšky úveru a celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom. Ak úroková sadzba úveru nie je fixne stanovená na celú dĺžku trvania zmluvy, zdôrazní sa, že táto suma slúži na ilustráciu a môže sa meniť najmä v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby úveru.
9. V prípade, že bude úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením alebo právom týkajúcim sa nehnuteľnosti, veriteľ na túto skutočnosť spotrebiteľa upozorní. Veriteľ prípadne uvedie predpokladanú hodnotu nehnuteľnosti alebo inej zábezpeky použitej na účely vypracovania tohto informačného prehľadu.
10. Veriteľ podľa potreby uvedie buď:
 - a) „maximálnu výšku úveru, ktorý môže poskytnúť v pomere k hodnote nehnuteľnosti“, označiac pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti. Tento pomer sa doplní o príklad maximálnej sumy v absolútnom vyjadrení, ktorú si možno požičať vzhľadom na danú hodnotu nehnuteľnosti, alebo
 - b) „minimálnu hodnotu nehnuteľnosti, ktorú veriteľ požaduje v prípade poskytnutia sumy uvedenej v príklade“.
11. Ak je úver viaczložkovým úverom (napr. čiastočne s fixnou úrokovou sadzbou, čiastočne s variabilnou úrokovou sadzbou), zohľadní sa táto skutočnosť pri označení druhu úveru a požadované informácie sa poskytnú pre každú zložku úveru.

Oddiel „4. Úroková sadzba“ a iné náklady

1. „Úroková sadzba“ je úrokovú sadzbu úveru alebo úrokové sadzby úveru.
2. Úroková sadzba úveru sa uvedie ako percentuálna hodnota. Ak je úroková sadzba úveru variabilná a založená na referenčnej sadzbe, veriteľ môže úrokovú sadzbu úveru uviesť ako referenčnú sadzbu a percentuálnu hodnotu svojej marže. Veriteľ však uvedie hodnotu referenčnej sadzby platnej v deň vyplnenia formulára ESIS.

V prípade variabilnej úrokovej sadzby úveru informácie obsahujú: a) predpoklady použité pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov; b) prípadne uplatniteľné maximálne a minimálne limity a c) upozornenie, že variabilita úrokovej sadzby môže ovplyvniť skutočnú úroveň ročnej percentuálnej miery nákladov. S cieľom pritiahnúť pozornosť spotrebiteľa musí byť písmo tohto upozornenia väčšie a umiestni sa do hlavnej časti formulára ESIS. Upozornenie sa doplní názorným príkladom ročnej percentuálnej miery nákladov. Ak je stanovený maximálny limit úrokovej sadzby úveru, v príklade sa zobrazí možnosť, že úroková sadzba úveru pri prvej možnej príležitosti vzrastie na najvyššiu úroveň predpokladanú v zmluve o úvere. Ak maximálny limit stanovený nie je, v príklade sa znázorní ročná percentuálna miera nákladov pri najvyššej úrokovej sadzbe úveru minimálne aspoň za 20 rokov alebo v prípade, že sú k dispozícii podkladové údaje pre výpočet úrokovej sadzby úveru za obdobie kratšie ako 20 rokov, za najdlhšie obdobie, za ktoré sú takéto údaje k dispozícii, a to podľa potreby na základe najvyššej hodnoty akejkolvek externej referenčnej sadzby použitej na výpočet úrokovej sadzby úveru alebo na základe najvyššej hodnoty referenčnej sadzby stanovenej príslušným orgánom alebo EBA v prípade, že veriteľ nepoužíva externú referenčnú sadzbu. Táto požiadavka sa neuplatňuje na zmluvy o úvere, pri ktorých je úroková sadzba úveru stanovená pre rozhodujúce počiatočné obdobie niekoľkých rokov a potom sa môže stanoviť na ďalšie obdobie na základe prerokovania medzi veriteľom a spotrebiteľom. V prípade zmlúv o úvere, pri ktorých je úroková sadzba úveru stanovená na rozhodujúce počiatočné obdobie niekoľkých rokov a potom sa môže stanoviť na ďalšie obdobie na základe prerokovania medzi veriteľom a spotrebiteľom, sa v informáciách uvedie upozornenie, že ročná percentuálna miera nákladov sa vypočítava na základe úrokovej sadzby úveru v počiatočnom období. Upozornenie sa doplní ďalšou názornou ročnou percentuálnou mierou nákladov vypočítanou v súlade s článkom 17 ods. 4. Ak sú úvery viaczložkovými úvermi (napr. čiastočne s fixnou úrokovou sadzbou, čiastočne s variabilnou úrokovou sadzbou), informácie sa poskytnú pre každú zložku úveru.

3. V oddiele týkajúcom sa „ďalších zložiek ročnej percentuálnej miery nákladov“ sa uvedú všetky ostatné náklady zahrnuté v ročnej percentuálnej miere nákladov vrátane jednorazových nákladov, ako sú administratívne poplatky, a pravidelných nákladov, ako je ročný poplatok za vedenie úveru. Veriteľ uvedie jednotlivé náklady podľa kategórie (náklady platené ako jednorazové, náklady platené pravidelne a zahrnuté do splátok, náklady platené pravidelne, ale nezahrnuté do splátok), pričom uvedie aj ich výšku a komu a kedy sa majú platiť. To nemusí zahŕňať náklady, ktoré vzniknú porušením zmluvných povinností. Ak výška nákladov nie je známa, veriteľ, ak je to možné, uvedie orientačnú výšku, alebo ak to možné nie je, ako sa ich výška vypočíta, a uvedie, že uvedená výška je len orientačná. Ak niektoré náklady nie sú zahrnuté v ročnej percentuálnej miere nákladov, pretože sú veriteľovi neznáme, táto skutočnosť sa zdôrazní.

Ak spotrebiteľ oznámil veriteľovi jeden alebo viac prvkov svojho preferovaného úveru, ako napríklad dĺžku trvania zmluvy o úvere a celkovú výšku úveru, veriteľ tieto prvky podľa možností použije; ak sa v zmluve o úvere stanovujú rôzne spôsoby čerpania s rôznymi poplatkami alebo úrokovými sadzbami úveru a veriteľ použije predpoklady stanovené v časti II prílohy I, uvedie sa, že iné mechanizmy čerpania sa môžu v prípade tohto druhu zmluvy o úvere premietnuť do vyššej ročnej percentuálnej miery nákladov. Ak sa na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov použijú konkrétne podmienky čerpania, veriteľ zdôrazní poplatky spojené s inými mechanizmami čerpania, ktoré nie sú nevyhnutne poplatkami použitými pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov.

4. Ak sa za zápis záložného práva k nehnuteľnosti alebo porovnateľného zabezpečenia platí poplatok, uvedie sa táto informácia v tomto oddiele, pričom sa uvedie výška poplatku, ak je známa, alebo, ak to nie je možné, uvedie sa základ pre určenie výšky poplatku. Ak sú poplatky známe a zahrnuté do ročnej percentuálnej miery nákladov, uvedie sa informácia o existencii takéhoto poplatku a jeho výške v časti „Jednorazovo splatné náklady“. Ak poplatky veriteľovi nie sú známe a z tohto dôvodu nie sú zahrnuté do ročnej percentuálnej miery nákladov, informácia o existencii takéhoto poplatku sa jasne uvedie v zozname nákladov, ktoré nie sú veriteľovi známe. V každom prípade sa v príslušnej kapitole použije štandardizovaná formulácia z časti A.

Oddiel „5. Frekvencia a počet splátok“

1. V prípade pravidelných splátok sa uvedie frekvencia platieb (napr. mesačne). Ak bude frekvencia splátok nepravidelná, jasne sa to spotrebiteľovi vysvetlí.
2. Počet uvedených splátok zahŕňa celú dĺžku trvania úveru.

Oddiel „6. Výška každej splátky“

1. Jasne sa uvedie mena úveru a mena splátok.
2. Ak sa výška splátok v priebehu trvania úveru môže meniť, veriteľ uvedie lehotu, počas ktorej zostane počiatočná splátka nezmenená, a kedy a ako často sa bude splátka neskôr meniť.
3. Ak je celý úver alebo jeho časť úverom, pri ktorom sa platia len úroky, jasne sa to uvedie predovšetkým na konci tohto oddielu, pričom sa použije formulácia z časti A.

Ak sa ako podmienka poskytnutia úveru, pri ktorom sa platia len úroky, zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením, od spotrebiteľa požaduje, aby sa zaviazal k viazanému sporiacemu produktu, uvedie sa výška a frekvencia akýchkoľvek platieb v súvislosti s týmto produktom.

4. Ak je úroková sadzba úveru variabilná, zahrnie sa do informácií vyhlásenie v tomto zmysle, pričom sa použije formulácia z časti A a názorný príklad maximálnej výšky splátok. Ak je stanovený maximálny limit, v názornom príklade sa uvedie výška splátok pri úrokovej sadzbe úveru na úrovni maximálneho limitu. Ak maximálny limit stanovený nie je, uvedie sa v názornom príklade najhorší scenár s výškou splátok pri najvyššej úrokovej sadzbe úveru za posledných 20 rokov, alebo v prípade, že sú k dispozícii podkladové údaje pre výpočet úrokovej sadzby úveru za obdobie kratšie ako 20 rokov, za najdlhšie obdobie, za ktoré sú takéto údaje k dispozícii, vychádzajúc z najvyššej hodnoty akejkoľvek externej referenčnej sadzby, ktorá sa podľa potreby použije na výpočet úrokovej sadzby úveru, alebo na základe najvyššej hodnoty referenčnej sadzby stanovenej príslušným orgánom alebo EBA v prípade, že veriteľ nepoužíva externú referenčnú sadzbu. Táto požiadavka uviesť názorný príklad sa neuplatňuje na zmluvy o úvere, pri ktorých je úroková sadzba úveru stanovená pre rozhodujúce počiatočné obdobie niekoľkých rokov a môže sa potom stanoviť na ďalšie obdobie na základe rokovania medzi veriteľom a spotrebiteľom. Ak sú úvery viaczložkovými úvermi (napr. čiastočne s fixnou úrokovou sadzbou, čiastočne s variabilnou úrokovou sadzbou), informácie sa poskytnú pre každú zložku úveru a celkovo.
5. (prípadne) Ak sa mena úveru líši od národnej meny spotrebiteľa, alebo ak je úver indexovaný na menu, ktorá je odlišná od národnej meny spotrebiteľa, veriteľ zahrnie numerické príklady jasne ukazujúce, ako môžu zmeny príslušných výmenných kurzov ovplyvniť výšku splátok, pričom sa použije formulácia z časti A. Tento príklad sa bude zakladať na znížení hodnoty národnej meny spotrebiteľa o 20 % spoločne s dôrazným upozornením, že splátky by sa mohli zvýšiť o vyššiu sumu, než je suma predpokladaná v danom príklade. Ak existuje maximálny limit, ktorý obmedzuje tento nárast na nižšiu sumu ako 20 %, uvedie sa namiesto toho maximálna hodnota splátok v mene spotrebiteľa a vynechá sa upozornenie na možnosť ďalšieho zvýšenia.
6. Ak je úroková sadzba úveru úplne alebo čiastočne variabilná a uplatňuje sa bod 3, zakladá sa názorný príklad v bode 5 na výške splátok uvedenej v bode 1.

7. Ak sa mena používaná na platbu splátok odlišuje od meny úveru, alebo ak suma každej splátky vyjadrená v národnej mene spotrebiteľa závisí od príslušnej sumy v inej mene, uvedie sa v tomto oddiele dátum, ku ktorému sa uplatníteľný výmenný kurz vypočíta, ako aj výmenný kurz alebo základ, na ktorom sa vypočíta, a frekvencia ich úprav. Takáto informácia, ak je to možné, zahŕňa názov inštitúcie uverejňujúcej výmenný kurz.
8. Ak je úver úverom s odloženým úrokom, pri ktorom sa splatný úrok nespláca v plnom rozsahu splátkami a pripočítava sa k celkovej nesplatennej sume úveru, uvedie sa vysvetlenie: ako a kedy sa odložený úrok pripočíta k úveru ako suma v hotovosti a aké z toho plynú pre spotrebiteľa dôsledky, pokiaľ ide o zostatok dlhu.

Oddiel „7. Názorný splátkový kalendár“

1. Tento oddiel sa vloží, keď je úver úverom s odloženým úrokom, pri ktorom sa splatný úrok nespláca v plnom rozsahu splátkami a pripočítava sa k celkovej nesplatennej sume úveru, alebo ak je úroková sadzba úveru fixná počas trvania zmluvy o úvere. Členské štáty môžu ustanoviť povinnosť uvádzať názornú amortizačnú tabuľku vo všetkých ostatných prípadoch.

Ak má spotrebiteľ právo dostať revidovanú amortizačnú tabuľku, uvedie sa toto právo spolu s podmienkami, za akých si ho spotrebiteľ môže uplatňovať.

2. Členské štáty môžu požadovať, aby v prípade, že sa úroková sadzba úveru môže v priebehu trvania úveru meniť, veriteľ uviedol obdobie, počas ktorého zostane počiatočná úroková sadzba úveru nezmenená.
3. Tabuľka, ktorá sa má uviesť v tomto oddiele, obsahuje tieto stĺpce: „harmonogram splátok“ (napr. mesiac 1, mesiac 2, mesiac 3), „výška splátky“, „úrok platený v rámci splátky“, „ostatné náklady zahrnuté v splátke“ (ak sú), „istina splatená v rámci splátky“ a „nesplatená istina po každej splátke“.
4. Pre prvý rok splácania sa informácie uvádzajú za každú splátku a za každý stĺpec sa na konci tohto prvého roka uvádza medzisúčet. Pre nasledujúce roky sa môžu podrobnosti uvádzať na ročnom základe. Na koniec tabuľky sa vloží riadok s celkovými súčtami, ktorý poskytne celkové súčty za každý stĺpec. Celkové náklady spojené s úverom, ktoré spotrebiteľ zaplatí (t. j. celkový súčet stĺpca „výška splátky“), sa jasne zvýraznia a uvedú sa ako také.
5. V prípade, že úroková sadzba úveru je predmetom revízie a výška splátky po každej revízii nie je známa, môže veriteľ uviesť v amortizačnej tabuľke rovnakú výšku splátok po celú dobu trvania úveru. V takom prípade veriteľ na túto skutočnosť upozorní spotrebiteľa tak, že vizuálne odliší sumy, ktoré sú známe, od hypotetických súm (napr. použitím iného písma, orámovania alebo podfarbenia). Okrem toho sa v jasne zrozumiteľnom texte vysvetlí, pre ktoré obdobie sa môžu sumy uvedené v tabuľke meniť a prečo.

Oddiel „8. Ďalšie povinnosti“

1. Veriteľ uvedie v tomto oddiele povinnosti, ako je napríklad povinnosť poistiť nehnuteľnosť, uzavrieť životné poistenie, mať mzdu vyplácanú na účet u veriteľa alebo uzatvoriť zmluvu na akýkoľvek iný produkt alebo službu. Pre každú povinnosť veriteľ spresní, voči komu a dokedy sa musí povinnosť splniť.
2. Veriteľ uvedie dobu trvania povinnosti, napr. do konca doby trvania zmluvy o úvere. Veriteľ v súvislosti s každou povinnosťou uvedie akékoľvek náklady, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť a ktoré nie sú zahrnuté do ročnej percentuálnej miery nákladov.
3. Veriteľ uvedie, či má spotrebiteľ na účely získania úveru na základe uvedených podmienok povinnosť pristúpiť na niektoré doplnkové služby, a ak áno, či je spotrebiteľ povinný zaobstarať si tieto služby od dodávateľa vybraného veriteľom, alebo či si ich spotrebiteľ môže zaobstarať od poskytovateľa podľa vlastného výberu. Ak je takáto možnosť podmienená tým, aby doplnkové služby spĺňali určité minimálne vlastnosti, tieto vlastnosti sa v tomto oddiele uvedú.

Ak je zmluva o úvere poskytovaná v balíku s ďalšími produktmi, veriteľ uvedie hlavné prvky týchto ďalších produktov a jasne stanoví, či má spotrebiteľ právo vypovedať zmluvu o úvere alebo produkty v balíku samostatne, za akých podmienok a s akými dôsledkami, a, prípadne, aké sú možné dôsledky vypovedania požadovaných doplnkových služieb v súvislosti so zmluvou o úvere.

Oddiel „9. Predčasné splatenie úveru“

1. Veriteľ uvedie, za akých podmienok môže spotrebiteľ v plnej výške alebo čiastočne splatiť úver predčasne.

2. V oddiele o poplatku za predčasné splatenie úveru veriteľ spotrebiteľa upozorní na poplatok za predčasné splatenie úveru alebo na iné poplatky v súvislosti s predčasným splatením úveru, ktoré majú odškodniť veriteľa, a podľa možnosti uvedie ich výšku. V prípadoch, keď výška náhrady závisí od rôznych faktorov, ako napríklad od splatenej sumy alebo úrokovej sadzby prevažujúcej v okamihu predčasného splatenia, veriteľ uvedie, ako sa náhrada vypočíta, a poskytne maximálnu výšku, ktorú môže poplatok dosiahnuť, alebo ak to nie je možné, názorný príklad s cieľom ukázať spotrebiteľovi úroveň náhrady pri rôznych možných scenároch.

Oddiel „10. Flexibilné prvky“

1. Veriteľ prípadne vysvetlí možnosť a podmienky prevodu úveru na iného veriteľa alebo nehnuteľnosť.
2. (prípadne) Ďalšie prvky: Ak produkt obsahuje ktorýkoľvek z prvkov uvedených v bode 5, v tomto oddiele sa musí uviesť zoznam týchto prvkov a poskytnúť stručné vysvetlenie: okolností, za ktorých môže spotrebiteľ tento prvok využiť; akýchkoľvek podmienok spojených s týmto prvkom; skutočností, že ak prvok tvorí súčasť úveru zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením, znamená to, že spotrebiteľ stráca akúkoľvek zákonnú alebo inú ochranu, ktorá je s týmto prvkom obvykle spojená; a uvedie spoločnosť, ktorá prvok poskytuje (ak to nie je veriteľ).
3. Ak prvok obsahuje akýkoľvek ďalší úver, musí sa v tomto oddiele spotrebiteľovi vysvetliť: celková výška úveru (vrátane úveru zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením); či je ďalší úver zabezpečený alebo nie; príslušné úrokové sadzby úveru, a či je úver právne regulovaný alebo nie. Výška takéhoto ďalšieho úveru sa buď zahrnie do pôvodného posúdenia úverovej bonity, alebo v prípade, že zahrnutá nie je, sa v tomto oddiele jasne uvedie, že dostupnosť ďalšej sumy závisí od ďalšieho posúdenia schopnosti spotrebiteľa splácať.
4. Ak prvok zahŕňa sporiaci nástroj, musí sa vysvetliť príslušná úroková sadzba.
5. Možné ďalšie prvky sú: „mimoriadne splátky/nížšie splátky“ [splatenie sumy vyššej alebo nižšej ako sú splátky bežne požadované spôsobom amortizácie]; „platobné prázdniny“ [obdobia, keď sa od spotrebiteľa nepožadujú splátky]; „spätná pôžička“ [možnosť spotrebiteľa požičať si znovu finančné prostriedky, ktoré už boli vyčerpané a splatené]; „ďalšie pôžičky dostupné bez ďalšieho schvaľovania“; „ďalšie zabezpečené alebo nezabezpečené pôžičky“ [v súlade s bodom 3 vyššie]; „kreditná karta“; „spojený bežný účet“ a „spojený sporiaci účet“.
6. Veriteľ môže do zmluvy o úvere zahrnúť ďalšie ním ponúkané prvky, ktoré nie sú uvedené v predchádzajúcich oddieloch.

Oddiel „11. Ďalšie práva dlžníka“

1. Veriteľ spresní existujúce právo(-a), napr. na odstúpenie od zmluvy alebo premyslenie si ponuky a prípadne iné práva, ako sú napr. prenositeľnosť (vrátane postúpenia záväzku), uvedie podmienky, za ktorých sa toto právo (tieto práva) uplatňuje (uplatňujú), postup, ktorým sa spotrebiteľ bude musieť riadiť, aby toto právo (tieto práva) mohol uplatniť, okrem iného adresu, na ktorú sa oznámenie o odstúpení od zmluvy zašle a zodpovedajúce poplatky (ak existujú).
2. Ak sa uplatňuje lehota na premyslenie si ponuky alebo právo na odstúpenie spotrebiteľa, jasne sa to uvedie.
3. V súlade s článkom 3 smernice 2002/65/ES, ak sa transakcia ponúka na diaľku, spotrebiteľ musí byť informovaný o existencii alebo neexistencii práva na odstúpenie od zmluvy.

Oddiel „12. Sťažnosti“

1. V tomto oddiele sa uvedie interné kontaktné miesto [názov príslušného oddelenia] a spôsoby, akými je možné kontaktovať ho v prípade sťažnosti [geografická adresa] alebo [telefónne číslo], alebo [kontaktná osoba:] [kontaktné údaje] a odkaz na postup podávania sťažnosti uvedený na príslušnej webovej stránke alebo podobný informačný zdroj.
2. Uvedie sa názov príslušného externého orgánu pre mimosúdne vybavovanie sťažností a nápravné opatrenia a v prípade, že je podmienkou prístupu k tomuto orgánu uplatnenie interného postupu podávania sťažností, uvedie sa táto skutočnosť, pričom sa použije formulácia z časti A.
3. V prípade zmlúv o úvere so spotrebiteľom, ktorý má bydlisko v inom členskom štáte, veriteľ uvedie informáciu o existencii siete FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Oddiel „13. Nedodržanie záväzkov súvisiacich s úverom: dôsledky pre dlžníka“

1. Ak nedodržanie akýchkoľvek povinností spotrebiteľa súvisiacich s úverom môže mať pre spotrebiteľa finančné alebo právne dôsledky, veriteľ v tomto oddiele opíše jednotlivé hlavné prípady (napr. oneskorené splátky/nesplácanie úveru, nedodržanie povinností ustanovených v oddiele 8. Ďalšie povinnosti) a uvedie, kde by bolo možné získať ďalšie informácie.
2. Pre každý z týchto prípadov veriteľ jasne uvedie jednoduchou a zrozumiteľnou formou sankcie alebo dôsledky, ktoré z nich môžu vyplývať. Zdôrazní sa informácia o závažných dôsledkoch.
3. Ak je v prípade, že spotrebiteľ neplní svoje povinnosti, možné nehnuteľnosť použitú na zabezpečenie úveru vrátiť veriteľovi alebo previesť na veriteľa, zahrnie sa do tohto oddielu vyhlásenie v tomto zmysle, pričom sa použije formulácia z časti A.

Oddiel „14. Ďalšie informácie“

1. V prípade poskytovania služieb na diaľku, sa v tomto oddiele uvedie akákoľvek doložka stanovujúca rozhodné právo zmluvy o úvere alebo príslušný súd.
2. Ak má veriteľ v úmysle komunikovať so spotrebiteľom počas platnosti zmluvy v inom jazyku ako v jazyku, v akom je vyplnený formulár ESIS, uvedie túto skutočnosť, ako aj komunikačný jazyk. Týmto nie je dotknutý článok 3 ods. 1 bod 3 písm. g) smernice 2002/65/ES.
3. Veriteľ alebo sprostredkovateľ úverov uvedú právo spotrebiteľa, aby mu bola poskytnutá alebo prípadne ponúknutá kópia návrhu zmluvy o úvere minimálne vtedy, keď dá veriteľ záväznú ponuku.

Oddiel „15. Orgán dohľadu“

1. Uvedie sa príslušný orgán alebo orgány vykonávajúce dohľad nad predzmluvným štádiom poskytovania úveru.
-

PRÍLOHA III

MINIMÁLNE POŽIADAVKY NA ZNALOSTI A ODBORNÚ SPÔSOBILOSŤ

1. Minimálne požiadavky na znalosti a odbornú spôsobilosť zamestnancov veriteľov, sprostredkovateľov úverov a vymenovaných zástupcov v zmysle článku 9, ako aj osôb zapojených do riadenia sprostredkovateľov úverov alebo vymenovaných zástupcov v zmysle článku 29 ods. 2 písm. c) a článku 31 ods. 2 musia zahŕňať aspoň:
 - a) primerané znalosti o úverových produktoch v rámci článku 3 a o doplnkových službách, ktoré sa s nimi zvyčajne ponúkajú;
 - b) primerané znalosti právnych predpisov týkajúcich sa spotrebiteľských zmlúv o úvere, a predovšetkým ochrany spotrebiteľov;
 - c) primerané znalosti a porozumenie postupu kúpy nehnuteľností;
 - d) primerané znalosti o oceňovaní zábezpeky;
 - e) primerané znalosti o organizácii a fungovaní katastrov nehnuteľností;
 - f) primeranú znalosť trhu v príslušnom členskom štáte;
 - g) primerané znalosti etických noriem v odvetví;
 - h) primeranú znalosť postupu posudzovania úverovej bonity spotrebiteľa alebo prípadne odbornú spôsobilosť na posudzovanie úverovej bonity spotrebiteľa;
 - i) primeranú úroveň finančnej a ekonomickej odbornej spôsobilosti.
2. Členské štáty môžu pri stanovovaní minimálnych požiadaviek na znalosti a odbornú spôsobilosť rozlišovať medzi úrovňami a typmi požiadaviek, ktoré sa vzťahujú na zamestnancov veriteľov, na zamestnancov sprostredkovateľov úverov alebo vymenovaných zástupcov a na riadiacich pracovníkov sprostredkovateľov úverov alebo vymenovaných zástupcov.
3. Členské štáty stanovujú primeranú úroveň znalostí a odbornej spôsobilosti na základe:
 - a) odbornej kvalifikácie, napr. diplomu, akademického titulu, odbornej prípravy, skúšok odbornej spôsobilosti, alebo
 - b) odbornej skúsenosti, ktorá sa môže vymedziť ako minimálny počet rokov odpracovaných v oblastiach súvisiacich s tvorbou, distribúciou alebo sprostredkovaním úverových produktov.

Po 21. marci 2019 sa určenie primeranej úrovne znalostí a odbornej spôsobilosti nebude zakladať výlučne na spôsoboch uvedených v písmene b) prvého pododseku.
