

SK

SK

SK



EURÓPSKA KOMISIA

Brusel, 31.3.2011
KOM(2011) 142 v konečnom znení
2011/0062 (COD)

Návrh

SMERNICA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY
o úverových zmluvách týkajúcich sa obytných nehnuteľností

(Text s významom pre EHP)

SEK(2011) 355 v konečnom znení
SEK(2011) 356 v konečnom znení
SEK(2011) 357 v konečnom znení

DÔVODOVÁ SPRÁVA

1. KONTEXT NÁVRHU

Dôvody a ciele návrhu

Na tento návrh sa treba pozerat' v kontexte snáh vytvoriť vnútorný trh pre hypotekárne úvery a v súvislosti s finančnou krízou.

Finančná kríza mala významný vplyv na občanov EÚ. Hoci bol dôležitým faktorom aj nárast sekuritizácie, ktorý umožnil veriteľom¹ preniesť riziko úverových portfólií na investorov, spotrebiteľia čelia následkom ako prví. Mnohí stratili dôveru vo finančný sektor a niektoré úverové praktiky, ktoré prevládali, majú dnes priamy vplyv². Keďže úvery boli pre dlžníkov stále viac neúnosné, vzrástol počet prípadov ich nesplácania a zhabania majetku. Riešenie nezodpovedného poskytovania a prijímania úverov je preto dôležitým prvkom v úsilí o finančnú reformu.

Už niekoľko rokov sa Komisia zaoberá komplexným preskúmaním trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi na bývanie, aby zabezpečila efektívne fungovanie jednotného trhu. V Bielej knihe o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi³ sa už v minulosti označili oblasti s priamym významom pre zodpovedné poskytovanie a prijímanie úverov (napríklad predzmluvné informácie, rady, posúdenie úverovej bonity, predčasné splatenie úveru a sprostredkovanie úveru), ktoré pôsobia ako prekážky efektívneho fungovania jednotného trhu. Tieto prekážky bránia podnikaniu alebo zvyšujú náklady na podnikanie v inom členskom štáte a z dôvodu nízkej dôvery spotrebiteľov, vyšších nákladov a obmedzenej možnosti mobility zákazníkov na domácom trhu i cez hranice vedú k poškodzovaniu spotrebiteľov. Vzhľadom na problémy, ktoré sa objavili v čase finančnej krízy, a v rámci úsilia o zabezpečenie efektívneho a konkurencieschopného jednotného trhu sa Komisia zaviazala, že predloží opatrenia týkajúce sa zodpovedného poskytovania a prijímania úverov vrátane spoľahlivého rámca na sprostredkovanie úverov⁴. Zatiaľ sú ciele návrhu dvojaké. Prvým zámerom je vytvorenie efektívneho a konkurencieschopného jednotného trhu pre spotrebiteľov, veriteľov a sprostredkovateľov úveru s vysokou úrovňou ochrany tým, že sa podporí dôvera spotrebiteľov, mobilita klientov, cezhraničná činnosť veriteľov a sprostredkovateľov úveru, a rovnakých podmienok pre všetkých pri súčasnom rešpektovaní základných práv, najmä práva na ochranu osobných údajov, uvedených v Charte základných práv Európskej únie. Druhým zámerom je snaha podporiť finančnú stabilitu tým, že sa zaistí, aby trhy s hypotekárnymi úvermi konali zodpovedne.

Všeobecný kontext

Veľkosť trhu EÚ s hypotekárnymi úvermi je významná: V roku 2008 trh nesplatených hypotekárnych úverov na bývanie v EÚ 27 predstavoval takmer 6 biliónov EUR, t. j. asi 50 % HDP EÚ⁵. Trh EÚ s hypotekárnymi úvermi má takisto zásadný význam pre milióny

¹ Veritelia sú definovaní ako úverové inštitúcie a neúverové inštitúcie.

² Napríklad úvery v zahraničnej mene, overené hypotéky.

³ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

⁴ Stimuly na oživenie hospodárstva v Európe, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

⁵ *HYPOSTAT 2008: Prieskum európskych hypotekárnych trhov a trhov s nehnuteľnosťami určenými na bývanie*, Európska hypotekárna federácia, november 2009, s. 7, 70 a 71.

európskych občanov, ktorí v súčasnosti splácajú hypotéku a pre budúcich majiteľov domov. Uzavretie zmluvy o hypotekárnom úvere je jedným z najvýznamnejších finančných rozhodnutí v živote človeka, ktoré predstavuje finančný záväzok potenciálne trvajúci desiatky rokov.

V celej Európe sa zvyšuje úroveň zadlženosti domácností. To samo o sebe nie je znamením nezodpovedného poskytovania a prijímania úverov, ak sú výšky dlhu udržateľné a splátky je možné splácať. Z čísel však vyplýva, že občania majú čím ďalej tým väčšie ťažkosti pri splácaní svojich dlhov. Problémy s dodržiavaním splátok viedli k zvýšeniu mier nesplácania úverov ako aj počtu prípadov zhabania majetku. Údaje môžu byť ovplyvnené aj inými faktormi, nielen nezodpovedným poskytovaním a prijímaním úverov, ale napríklad aj všeobecným hospodárskym útlmom. Štatistické údaje v kombinácii s kvalitatívnymi dôkazmi z príspevkov zúčastnených strán a neoficiálnymi dôkazmi z celej Európy však ukazujú, že to nie je len problém ekonomického cyklu obmedzený na jeden alebo dva členské štáty, ale možno ho nájsť v rámci celej EÚ.

Rozhodnutie o udelení určitého hypotekárneho úveru, eventuálnu voľbu dlžníka medzi hypotekárnymi produktmi a jeho schopnosť splácať úver ovplyvňuje viacero faktorov. Medzi ne patrí hospodárske prostredie, asymetria informácií a konflikt záujmov, regulačné medzery a nezrovnalosti, ako aj ďalšie faktory, ako napríklad finančná gramotnosť dlžníkov a štruktúry financovania hypoték. Aj keď tieto ďalšie faktory určite zohrávajú úlohu, faktom zostáva, že nezodpovedné správanie niektorých účastníkov trhu prispelo k vytvoreniu bubliny na trhu s nehnuteľnosťami a stalo sa jednou z kľúčových črt finančnej krízy. Je teda zrejmé, že nezodpovedné poskytovanie a prijímanie úverov je potrebné riešiť, aby sa zabránilo opakovaniu súčasnej finančnej krízy.

Existujúce ustanovenia v oblasti návrhu

Klamlivá reklama je upravená smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2006/114/ES z 12. decembra 2006 o klamlivej a porovnávacej reklame⁶, ktorá sa týka vzťahov medzi obchodníkmi, a smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2005/29/ES z 11. mája 2005 o nekalých obchodných praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu⁷. Tieto pravidlá však neberú do úvahy špecifiká hypotekárneho úveru ani sa nezaoberajú potrebou spotrebiteľov porovnávať jednotlivé ponuky.

Nekalé podmienky v spotrebiteľských zmluvách sa riadia smernicou Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách⁸, ktorá zavádza pojem „dobrej viery“, aby sa zabránilo veľkej nerovnováhe medzi právami a povinnosťami spotrebiteľov na jednej strane a predajcov a dodávateľov na strane druhej. Táto všeobecná požiadavka je doplnená o zoznam príkladov pojmov, ktoré môžu byť považované za nekalé. Tieto pravidlá však neberú do úvahy špecifiká hypotekárneho úveru. Predzmluvné informácie pre hypotekárne úvery sú predmetom európskeho dobrovoľného kódexu správania pri poskytovaní predzmluvných informácií o stavebných úveroch (ďalej len „kódex“) z marca 2001⁹. Kódex bol schválený Komisiou v odporúčaní 2001/193/ES z 1. marca 2001 o predzmluvných informáciách, ktoré majú spotrebiteľom poskytovať veritelia ponúkajúci

⁶ Ú. v. EÚ L 376, 27.12.2006, s. 21.

⁷ Ú. v. EÚ L 149, 11.6.2005, s. 22.

⁸ Ú. v. ES L 95, 21.4.1993, s. 29.

⁹ Európska dohoda o dobrovoľnom kódexe správania pri poskytovaní predzmluvných informácií o stavebných úveroch. 5.3.2001.

úvery na bývanie¹⁰. Cieľom kódexu bolo stanoviť všeobecné informácie, ktoré by mali byť spotrebiteľom dostupné a dohodnúť sa na európskom štandardizovanom informačnom formulári, na základe ktorého by spotrebiteľia mohli porovnávať úvery na bývanie na domácom území a v zahraničí. Vykonávanie kódexu je ale nekonzistentné a nie je optimálne.

Niekoľko členských štátov uplatňuje na hypotekárne úvery vybrané ustanovenia smernice Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES z 23. apríla 2008 o zmluvách o spotrebiteľskom úvere (smernica o spotrebiteľskom úvere)¹¹. Uvedená smernica sa vzťahuje na spotrebiteľské úvery od 200 EUR do 75 000 EUR a reguluje reklamu, predzmluvné a zmluvné informácie, posúdenie úverovej bonity, primerané vysvetlenia, ako aj požiadavky na zverejňovanie informácií pre sprostredkovateľov úveru. Úvery na nákup nehnuteľnosti zaistené hypotékou alebo inou porovnateľnou zárukou alebo pôžičky na rekonštrukciu vyššie než 75 000 EUR sú mimo rozsahu pôsobnosti tejto smernice.

Úverové inštitúcie sú regulované a podliehajú povoleniam, registrácii a požiadavkám dohľadu podľa smernice Európskeho parlamentu a Rady 2006/48/ES zo 14. júna 2006 o začatí a vykonávaní činností úverových inštitúcií¹². Pre neúverové inštitúcie poskytujúce hypotekárne úvery alebo pre sprostredkovateľov úveru na úrovni EÚ neexistujú žiadne takéto požiadavky.

Súlad s ostatnými politikami a cieľmi Únie

Ciele návrhu sú v súlade s politikami a cieľmi, ktoré sleduje Únia. V zmluve sú ustanovené opatrenia s cieľom zabezpečiť vytvorenie a fungovanie vnútorného trhu s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa, ako aj voľným poskytovaním služieb. Takýto trh hypotekárnych úverov na bývanie nie je ani zďaleka vybudovaný, keďže existuje niekoľko bariér, ktoré bránia voľnému poskytovaniu služieb.

Návrh je navyše v súlade s ostatnými právnymi predpismi a politikami EÚ, ktoré zároveň dopĺňa, najmä v oblasti ochrany spotrebiteľa a dohľadu nad prudenciálnym podnikaním. Smernica o spotrebiteľskom úvere¹³ bola prijatá v roku 2008 s cieľom zvýšiť úroveň ochrany spotrebiteľov a uľahčiť integráciu trhu spotrebiteľských úverov. Tento návrh dopĺňa smernicu o spotrebiteľskom úvere vytvorením podobného rámca pre hypotekárne úvery. Návrh vychádza prevažne z ustanovení o podnikaní vyplývajúcich zo smernice o spotrebiteľskom úvere, v prípade potreby však boli zohľadnené osobitné črty hypotekárneho úveru, napríklad zavedením varovania pred rizikami v ustanoveniach o predzmluvných informáciách a posilnením ustanovení o posúdeniach dôveryhodnosti úverov. Týmto sa v návrhu zároveň zohľadňuje skutočnosť, že niektoré členské štáty sa už rozhodli na hypotekárne úvery použiť niektoré ustanovenia smernice o spotrebiteľskom úvere. Okrem toho, plánované alebo prebiehajúce zmeny týkajúce sa pravidiel prudenciálneho podnikania a dohľadu pre bankový sektor, napríklad zmeny v kapitálových požiadavkách a pravidlách sekuritizácie, budú mať priamy vplyv na úverové praktiky bank. Tento návrh dopĺňa opatrenia na strane dohľadu tým, že sa zameriava na zabezpečenie zodpovedného podnikania a na zabezpečenie toho, aby bol regulačný rámec stanovený pre všetkých účastníkov úverového reťazca. Spoločne by mali tieto iniciatívy prispieť k nižšej úrovni úverového rizika a väčšej finančnej stabilite.

¹⁰ Ú. v. ES L 69, 10.3.2001, s. 25.

¹¹ Ú. v. EÚ L 133, 22.5.2008, s. 66.

¹² Ú. v. EÚ L 177, 30.6.2006, s. 1.

¹³ Smernica 2008/48/ES o zmluvách o spotrebiteľskom úvere, 23.4.2008.

2. KONZULTÁCIE SO ZAJINTERESOVANÝMI STRANAMI A POSÚDENIE VPLYVU

Konzultácie so zainteresovanými stranami

Konzultačné metódy, hlavné cieľové sektory a všeobecný profil respondentov

V posledných rokoch sa Komisia dôkladne zaoberala preskúmaním hypotekárnych trhov EÚ, čo vyvrcholilo v Bielej knihe o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi¹⁴. Biela kniha a rozsiahle konzultačné práce, ktoré k nej viedli, tvoria neoddeliteľnú súčasť prípravných prác pre iniciatívu v rámci zodpovedného poskytovania a prijímania úverov.

V rámci toho a v dôsledku finančnej krízy Komisia začala verejnú konzultáciu s cieľom posilniť a prehĺbiť svoje vedomosti o problematike zodpovedného poskytovania a prijímania úverov. Útvary Komisie v rámci tohto procesu zorganizovali aj rad stretnutí s členskými štátmi, zástupcami veriteľov a sprostredkovateľov úveru, zástupcami odborov a zástupcami spotrebiteľov. Európsky parlament a Európsky hospodársky a sociálny výbor prijali niekoľko správ o otázkach týkajúcich sa zodpovedného poskytovania a prijímania úverov. V súvislosti s ochranou osobných dát spotrebiteľov požiadala Komisia o radu úrad európskeho dozorného úradníka pre ochranu údajov. Komisia takisto vzala na vedomie významný výskum prebiehajúci na iných fórach, ako je OECD a Svetová banka.

Zhrnutie odpovedí a spôsob, akým sa zohľadnili

V rámci rozsiahleho konzultačného procesu sa identifikovali niektoré kľúčové problémy. Po prvé, bankový sektor tvrdí, že nezodpovedné poskytovanie úverov neexistuje v rámci EÚ v takom rozsahu ako v USA, takže zásah EÚ nie je potrebný. Hoci problémy na hypotekárnych trhoch EÚ neboli rozšírené do takej miery ako v USA, v regulácii finančných trhov EÚ sa zistili podobné nedostatky, napríklad nedostatok efektívnej regulácie niektorých subjektov a slabá regulácia marketingových a predajných postupov pri hypotekárnych úveroch. Po druhé, zástupcovia spotrebiteľov podporujú iniciatívu, ktorá zabezpečí vysokú úroveň ochrany spotrebiteľa a ktorá by mohla zabrániť nadmernému zadĺženiu. Podporujú aj opatrenia, ktoré by umožnili spotrebiteľom porovnávať jednotlivé ponuky a poskytnúť im dôveru v subjekty, s ktorými prichádzajú do styku. Zasadujú sa za návrh na úrovni EÚ, ktorý by predstavil iba minimálne normy, aby mali členské štáty voľnú ruku pri posilňovaní ochrany spotrebiteľa v súlade s miestnymi podmienkami a kultúrou. Po tretie, vzhľadom na súčasný malý trh cezhraničných hypoték, niektoré zainteresované strany tvrdia, že by bolo vhodnejšie, aby sa opatrenia prijímali radšej na vnútroštátnej úrovni než na úrovni EÚ. Tri problémy, ktorým všetky zúčastnené strany dali najväčšiu podporu v záujme opatrení EÚ, boli povinnosť vykonať posúdenie úverovej bonity, potreba jasných, zrozumiteľných a porovnateľných predzmluvných informácií a potreba zabezpečiť, aby všetky subjekty na trhu poskytovania úverov podliehali primeranej regulácii a dohľadu.

Získané informácie potvrdili, že okolnosti sú vhodné pre intervenciu EÚ v oblasti zodpovedného poskytovania a prijímania hypotekárnych úverov a významne prispeli k stanoveniu priorít a vypracovaniu smernice.

Získavanie a využívanie expertízy

Komisia takisto čerpala zo série štúdií a správ týkajúcich sa otázok zodpovedného poskytovania a prijímania úverov vrátane štúdie spoločnosti London Economics o úlohe a

¹⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

regulácii neúverových inštitúcií na trhu hypotekárnych úverov EÚ (december 2008), štúdie spoločnosti Europe Economics o sprostredkovateľoch úverov na vnútornom trhu (január 2009), správy odbornej skupiny pre úverovú históriu (jún 2009), správy spoločnosti OPTEM o spotrebiteľskom testovaní potenciálnych nových foriem a obsahu európskeho štandardizovaného informačného formulára o úveroch na bývanie (október 2009) a štúdie spoločnosti London Economics o nákladoch a výnosoch rôznych politických možností pre hypotekárne úvery (marec 2011).

Posúdenie vplyvu

Komisia uskutočnila posúdenie vplyvu.

V posúdení vplyvu sa uvádza niekoľko problémov na hypotekárnych trhoch EÚ, ktoré sú spojené s nezodpovedným poskytovaním a prijímaním úverov v predzmluvnom štádiu a potenciálny priestor pre nezodpovedné správanie sprostredkovateľov úveru a neúverových inštitúcií. Tieto problémy sú spôsobené trhom a regulačnými zlyhaniami, ale aj ďalšími faktormi, ako je všeobecné hospodárske prostredie a nízka úroveň finančnej gramotnosti. V predzmluvnom štádiu boli zistené tieto problémy: neporovnateľné, nevyvážené, neúplné a nejasné reklamné materiály, nedostatočné, predčasné, komplexné, neporovnateľné a nejasné predzmluvné informácie, nevhodné poradenstvo a nedostatočné posúdenie vhodnosti a úverovej bonity. Ďalšie problémy ukázali neefektívne, nekonzistentné alebo neexistujúce systémy registrácie, autorizácie a dohľadu týkajúce sa sprostredkovateľov úveru a neúverových inštitúcií poskytujúcich hypotekárne úvery. Zistené problémy so sebou nesú potenciálne závažné makroekonomické efekty prelievania, môžu viesť k poškodzovaniu spotrebiteľov, pôsobiť ako ekonomické alebo právne prekážky cezhraničnej činnosti a vytvárať nerovné podmienky medzi jednotlivými subjektmi.

V posúdení vplyvu sa berie do úvahy viacero možností politiky pre každú problémovú oblasť vrátane žiadnej intervencie, pravidiel založených na zásadách a podrobnejších alebo osobitných pravidiel na úrovni EÚ. Posudzujú sa takisto najvhodnejšie nástroje pre opatrenia vzhľadom na samoreguláciu, smernicu, nariadenie, oznámenie a odporúčanie.

Z posúdenia vplyvu vyplýva, že na zabezpečenie zodpovedného poskytovania a prijímania úverov v celej EÚ je potrebný balíček uprednostňovaných možností politiky, a že prednostným nástrojom je smernica.

Uprednostňované možnosti posúdenia vplyvu by mali viesť k podstatnému zlepšeniu pokiaľ ide o zníženie poškodzovania spotrebiteľov. Zvýši sa tak dôvera spotrebiteľov k veriteľom, sprostredkovateľom úverov a hypotekárnych produktov a zníži sa pravdepodobnosť spotrebiteľov nakupujúcich nedostupné produkty, čo by mohlo potenciálne viesť k nadmernému zadĺženiu, nesplácaniu úverov a nakoniec k prípadom zhabania majetku. Očakáva sa tiež, že silný pozitívny vplyv na dôveru spotrebiteľov podporí dopyt po úverových produktoch a mobilitu spotrebiteľov na vnútroštátnej a, hoci v menšej miere, aj na cezhraničnej úrovni. Vykonávanie niektorých zachovaných možností nepovedie k významným zmenám fungovania subjektov na trhu na strane ponuky v niekoľkých členských štátoch, kde podobné povinnosti už existujú. Uprednostňované možnosti politiky budú však mať významný vplyv na cezhraničnú činnosť veriteľov a sprostredkovateľov úveru. Vykonávanie uprednostňovaných možností bude podporovať cezhraničnú činnosť tým, že ponúkne nové obchodné príležitosti, ako aj úspory z rozsahu a pôsobnosti. Bude to mať pozitívny vplyv na hráčov na trhu ako aj spotrebiteľov. Vstup poskytovateľov zahraničných úverov a sprostredkovateľov úveru by mal posilniť hospodársku súťaž a teda vyústiť vo väčší

výber úverových produktov pre spotrebiteľa a dokonca možno i znížiť ceny. Uprednostňované možnosti politiky budú takisto obsahovať náklady veriteľov a sprostredkovateľov úverov. Tieto náklady budú však obmedzené niekoľkými faktormi, vrátane skutočnosti, že mnohé uprednostňované možnosti politiky sa už v niekoľkých členských štátoch vykonávajú, mnohé uprednostňované možnosti politiky sú už bežnou praxou v rámci veľkej časti sektoru a že sa medzi jednotlivými možnosťami politiky očakáva významná synergia. Odhadovaný celkový prínos balíka opatrení je v rozsahu od 1 272 do 1 931 miliónov EUR. Predpokladané celkové jednorazové a priebežné náklady sú v rozmedzí od 268 do 621 a od 268 do 330 miliónov EUR.

O jednotlivých možnostiach politiky a ich vplyve na zainteresované strany sa podrobne rozoberajú v posúdení vplyvu.

3. PRÁVNE PRVKY NÁVRHU

Právny základ

Článok 114 Zmluvy o fungovaní EÚ:

Zásada subsidiarity

Zásada subsidiarity sa uplatňuje pokiaľ návrh nepatrí do výhradnej právomoci Únie.

Samotné členské štáty nemôžu uspokojivo dosiahnuť ciele navrhnutých postupov. Vzhľadom na rozsah a účinky navrhovaných postupov ich možno dosiahnuť na úrovni Únie, a to z týchto dôvodov:

V zmluve sa ustanovujú opatrenia s cieľom zabezpečiť vytvorenie a fungovanie vnútorného trhu s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa, ako aj voľného poskytovania služieb. Takýto trh hypotekárnych úverov na bývanie nie je ani zďaleka vybudovaný, keďže existuje niekoľko prekážok, ktoré bránia voľnému poskytovaniu služieb a vytvoreniu vnútorného trhu. Tieto prekážky obmedzujú úroveň cezhraničných aktivít na strane ponuky a dopytu, čím sa obmedzuje hospodárska súťaž. Veritelia sú menej efektívni než by mohli byť a dlžníci čelia riziku poškodzovaniu spotrebiteľa.

Faktory, ktoré bránia vykonávaniu podnikania alebo zvyšujú náklady na podnikanie v inom členskom štáte v porovnaní s nákladmi, ktorým čelia domáci poskytovatelia, možno riešiť vhodnými politickými iniciatívami na úrovni EÚ. Niektoré z identifikovaných problémov by mohli zvýšiť náklady na hypotekárne úvery pre domácich poskytovateľov alebo im brániť v podnikaní. Náklady na vstup do podnikania sú vyššie pre veriteľov, ktorí sa snažia zapojiť sa do cezhraničnej činnosti, a môžu nové subjekty na trhu odradiť a tým obmedziť hospodársku súťaž.

Na konkurenčnom a efektívne fungujúcom jednotnom trhu s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa by spotrebiteľia hľadali najlepší ponúkaný výrobok pre svoje potreby, či už je to v ich vlastnej krajine alebo v inom členskom štáte. Spotrebiteľia EÚ naďalej vyhľadávajú produkty hypotekárnych úverov predovšetkým na miestnej úrovni. Toto je spôsobené, okrem iného, nedostatočnou informovanosťou spotrebiteľov o tom, čo existuje v iných krajinách, a nedostatkom dôvery spotrebiteľov v dôsledku nedostatočných alebo zlých informácií, obáv z toho, či budú dodržané zákonné práva alebo obáv z nedostatočnej právnej ochrany v prípade, že sa niečo pokazí.

Finančná integrácia a finančná stabilita sú vzájomne sa posilňujúce ciele, ktoré fungujú na vnútroštátnej úrovni, ale veľmi závisia od určitých úloh, ktoré možno dosiahnuť len na úrovni EÚ. Ako sa ukázalo počas nedávnej finančnej krízy, účinky nezodpovedného poskytovania úverov v jednom štáte sa môžu rýchlo rozšíriť za vnútroštátne hranice, čo je z časti spôsobené medzinárodnou účasťou niektorých bankových skupín, ako aj medzinárodným charakterom sekuritizovaných rizík. Táto smernica sa zameriava na vzájomné vzťahy medzi veriteľmi/sprostredkovateľmi úveru a občanmi. Nezodpovedné poskytovanie a prijímanie úverov bolo jednou z okolností pôvodu finančnej krízy: z veľkej časti prispelo k vzniku turbulencií na finančných trhoch. Navrhované opatrenia by mali zaistiť, aby sa hypotekárny úver v rámci celej EÚ poskytoval zodpovedným spôsobom a aby to prispelo k podpore finančnej, ekonomickej a sociálnej stability EÚ.

Vytvorenie vnútorného trhu v oblasti hypotekárnych úverov s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa, ako aj uľahčenie poskytovania služieb v celej EÚ by bolo plne v súlade so zmluvou. Opatrenia zo strany samotných členských štátov budú mať za následok rôzne súbory pravidiel, ktoré môžu ohroziť alebo vytvoriť nové prekážky fungovania vnútorného trhu a vytvoriť nerovné úrovne ochrany spotrebiteľov v rámci EÚ. Prostredníctvom spoločných noriem na úrovni EÚ, ako napríklad uvedených návrhov, by sa mal podporovať efektívny a konkurencieschopný vnútorný trh s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa. Tieto normy sú ďalej potrebné na to, aby sa zabezpečilo vhodné využitie skúseností z krízy na trhu s rizikovými hypotékami a zaistilo sa, že sa táto finančná kríza nebude v budúcnosti opakovať.

Návrh je preto v súlade so zásadou subsidiarity.

Zásada proporcionality

Návrh je v súlade so zásadou proporcionality z týchto dôvodov:

Návrh sa obmedzuje výlučne na to, čo je nevyhnutné na dosiahnutie jeho cieľov. Neupravuje všetky aspekty poskytovania a prijímania úverov, ale sústreďuje sa na niektoré kľúčové aspekty transakcií spojených s hypotekárnym úverom.

Všetky z navrhovaných pravidiel boli predmetom testu proporcionality a intenzívnych konzultácií s cieľom zabezpečiť primeranú a proporcionálnu reguláciu.

Návrh počíta s neskorším prijatím vykonávacích opatrení alebo technických noriem v prípade, že si konkrétne otázky vyžadujú vypracovanie podrobnejšieho technického poradenstva alebo objasnenia.

Komisia prijala 23. septembra 2009 návrhy nariadení, ktorými sa zriaďujú orgány EBA, EIOPA a ESMA¹⁵. Komisia by v tejto súvislosti chcela pripomenúť svoje vyhlásenie k článkom 290 a 291 ZFEÚ, ktoré urobila pri prijímaní nariadení, ktorými sa zriaďujú európske orgány dohľadu, a podľa ktorého: „Pokiaľ ide o postup prijímania regulačných noriem, Komisia zdôrazňuje jedinečnú povahu sektora finančných služieb vyplývajúcu z Lamfalussyho štruktúry a výslovne uznanú vo vyhlásení č. 39 k ZFEÚ. Komisia má však vážne obavy, či sú obmedzenia jej úlohy pri prijímaní delegovaných aktov a vykonávacích opatrení v súlade s článkami 290 a 291 Zmluvy o fungovaní EÚ.“

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

Výber nástrojov

Navrhovaný nástroj: smernica.

Iné prostriedky by neboli primerané z týchto dôvodov.

Úplná harmonizácia nie je vždy nutná alebo vhodná: napríklad štruktúra trhov s bývaním a hypotekárnych trhov sa značne líši v celej EÚ, takisto sa líšia aj produkty a systémy odmeňovania. Zásahy EÚ musia byť dostatočne podrobné, aby boli efektívne, ale aj na vysokej úrovni, aby mohli zohľadniť rozmanitosť Európy. Prostredníctvom smernice sa ponúka určitý stupeň flexibility, čo sa týka stupňa harmonizácie. Takýmito cieľenými opatreniami sa môže zohľadniť rozmanitosť, ktorá existuje na trhoch s hypotekárnymi úvermi v rámci EÚ.

Odporúča sa, aby bol pre balík navrhovaných opatrení použitý právny nástroj – smernica.

4. VPLYV NA ROZPOČET

Keď odložíme stranou zvyčajné administratívne náklady súvisiace so zabezpečovaním dodržiavania právnych predpisov EÚ, nenastane žiadny vplyv na rozpočet, pretože sa nevytvárajú žiadne nové výbory ani žiadne nové finančné záväzky.

5. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Doložka o preskúmaní/revízii/ukončení platnosti

Návrh zahŕňa doložku o preskúmaní.

Európsky hospodársky priestor

Navrhovaný akt sa týka záležitosti EHP, a preto by sa mal rozšíriť na Európsky hospodársky priestor.

Podrobné vysvetlenie návrhu

Nasleduje krátke zhrnutie, ktorého cieľom je uľahčiť rozhodovací proces načrtnutím hlavnej podstaty smernice.

V článku 1 (predmet úpravy) sa ustanovuje, že smernica sa sústreďuje na rozhodovací postup týkajúci sa hypotekárneho úveru pre spotrebiteľov a na určité požiadavky prudenciálneho podnikania a dohľadu pre veriteľov a sprostredkovateľov úveru. Takto sa smernica sústreďuje skôr na obytné nehnuteľnosti než na nehnuteľnosti na komerčné účely.

V článku 2 (rozsah pôsobnosti) sa vymedzuje rozsah pôsobnosti smernice, ktorý zahŕňa úverovej zmluvy zabezpečené hypotékou alebo inou zárukou, pôžičky na nákup nehnuteľnosti a určité úverové dohody týkajúce sa financovania renovácie nehnuteľnosti. V smernici sa nepredpokladá možnosť, že niektoré členské štáty budú chcieť rozšíriť jej rozsah pôsobnosti na ďalších príjemcov ako sú malé alebo stredné podniky alebo na niektoré transakcie týkajúce sa nehnuteľností na komerčné účely.

V článku 3 (vymedzenie pojmov) sa vymedzujú pojmy použité v tejto smernici. Vymedzené pojmy boli najlepším možným spôsobom zladené s ostatnými pojmami používanými v iných dokumentoch Únie, najmä so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES z 23. apríla 2008, v ktorej sa ustanovujú pravidlá na úrovni Únie týkajúce sa zmlúv o spotrebiteľskom úvere a smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2002/92/ES z 9. decembra 2002 o sprostredkovaní poistenia¹⁶. Vzhľadom na osobitosti tejto smernice boli ale niektoré pojmy upravené pre potreby tohto návrhu.

V článku 4 (príslušné orgány) sa od členských štátov vyžaduje určiť osobitné zodpovedné orgány na vykonávanie smernice.

V článku 5 (vykonávanie podnikateľských povinností pri poskytovaní úveru spotrebiteľom) a v článku 6 (minimálne požiadavky týkajúce sa právomoci) sa určujú dôležité podmienky pre veriteľov a sprostredkovateľov úveru, aby sa zaistil vysoký stupeň profesionality pri poskytovaní hypotekárneho úveru, ako napríklad povinnosť konať v najlepšom záujme spotrebiteľa, a požiadavky týkajúce sa vhodných vedomostí a schopností.

V článku 7 (všeobecné podmienky týkajúce sa reklamy a marketingu) a v článku 8 (štandardné informácie, ktoré má reklama obsahovať) sa zavádzajú všeobecné princípy marketingovej a reklamnej komunikácie a ustanovuje sa forma a obsah informácií, ktoré sa zahŕňajú do reklamy. Štandardné informácie sa týkajú kľúčových znakov úveru a – ak je úver zaistený hypotékou – varovaní týkajúcich sa následkov pre spotrebiteľa v prípade nedodržania záväzkov vyplývajúcich z danej úverovej zmluvy. Týmto ustanoveniami sa dopĺňajú a rozširujú povinnosti vyplývajúce zo smernice Európskeho parlamentu a Rady 2005/29/ES z 11. mája 2005 o nekalých obchodných praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu, ktorou sa mení a dopĺňa smernica Rady 84/450/EHS, smernice Európskeho parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 (smernica o nekalých obchodných praktikách).

V článku 9 (predzmluvné informácie) sa vytvára povinnosť veriteľov a sprostredkovateľov úveru vždy sprístupňovať všeobecné informácie týkajúce sa úverových produktov. Ďalej sa v ňom uvádza povinnosť veriteľov, prípadne sprostredkovateľov úveru, individuálne poskytovať spotrebiteľovi informácie na základe európskeho štandardizovaného informačného formulára. V týchto požiadavkách sa vo všeobecnosti odzrkadľujú dobrovoľné podmienky ustanovené v európskom dobrovoľnom kódexe správania pri poskytovaní stavebných úverov. Obsah a usporiadanie európskeho štandardizovaného informačného formulára, ktorý je podrobne opísaný v prílohe II, bolo aktualizované podľa výsledkov spotrebiteľských testov v 27 členských štátoch.

V článku 10 (požiadavky na informácie týkajúce sa sprostredkovateľov úveru) sa od sprostredkovateľov úveru vyžaduje, aby pre spotrebiteľov zverejnili informácie týkajúce sa ich totožnosti, štatútu a vzťahu s veriteľom ešte pred poskytovaním ich služby, aby sa tak zvýšila transparentnosť možných konfliktov záujmov.

V článku 11 (primerané vysvetlenia) sa zavádza povinnosť veriteľov a sprostredkovateľov úveru poskytovať spotrebiteľovi vysvetlenia k navrhovaným zmluvám o úvere v predzmluvnom štádiu, určované úrovňou vedomostí spotrebiteľa o úveroch a jeho skúseností v tejto oblasti.

¹⁶ Ú. v. ES L 9, 15.1.2003, s. 3.

Článok 12 (výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov) sa zaoberá hlavným indikátorom používaným na porovnanie produktov hypotekárnych úverov. Vyžaduje sa v ňom, aby sa pri produktoch hypotekárnych úverov používala definícia ročnej percentuálnej miery nákladov (ďalej len „RPMN“) ako je vymedzená v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES z 23. apríla 2008, v ktorej sa ustanovujú pravidlá týkajúce sa zmlúv o spotrebiteľskom úvere na úrovni Únie. Podrobnosti metódy kalkulácie RPMN sú ustanovené v prílohe I a opatrenia na zmenu a doplnenie metodiky sú stanovené s cieľom zohľadniť vývoj trhu.

V článku 13 (informácie o úrokovej sadzbe úveru) sa ustanovujú informácie, ktoré sa majú poskytnúť spotrebiteľovi v prípadoch zmien v úrokovej sadzbe úveru.

V článku 14 (povinnosť posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľa) sa od veriteľa vyžaduje posúdenie schopnosti spotrebiteľa splatiť úver, ktoré je založené na zvážení osobných okolností spotrebiteľa a dostatku informácií. Takisto sa ním zavádza povinnosť veriteľa odmietnuť poskytnutie úveru, ak sú výsledky posúdenia úverovej bonity negatívne.

Článkom 15 (povinnosť zverejnenia na strane spotrebiteľa) sa zavádza požiadavka „zodpovedného prijímania úverov“, presnejšie dlžník musí poskytnúť všetky potrebné a správne informácie, aby tak umožnil vykonanie posúdenia úverovej bonity.

V článku 16 (prístup k databázam) sa zavádzajú opatrenia, ktoré majú zaistiť, že veritelia majú prístup k informáciám z relevantných databáz na nediskriminačnom základe.

V článku 17 (normy pre poradenstvo) sa stanovujú normy, ktorými sa má zaistiť, že v prípade poskytovania poradenstva je dlžníkovi jasné, že sa mu poskytuje poradenstvo, ale neustanovuje sa povinnosť poskytovať poradenstvo. Zavádza sa požiadavka, aby sa zohľadnil dostatočný počet úverových zmlúv na trhu a aby sa poradenstvo poskytovalo v súlade s profilom dlžníka.

V článku 18 (predčasné splatenie) sa vyžaduje od členských štátov, aby zaistili, že spotrebiteľia majú právo na splatenie svojho úveru pred skončením doby splatnosti úverovej zmluvy, členské štáty môžu voľne stanoviť podmienky vykonávania tohto práva, v prípade že tieto podmienky nebudú príliš obmedzujúce.

V článkoch 19 až 22 (autorizácia, registrácia a dohľad týkajúci sa sprostredkovateľov úveru) sa ustanovujú princípy regulačného a kontrolného rámca pre sprostredkovateľov úveru. Týmto rámcom sa ustanovuje autorizácia a registrácia sprostredkovateľov úveru za podmienky súladu s istými požiadavkami týkajúcimi sa vstupu do podnikania a priebežného charakteru a zriaďuje sa režim povolení. Požiadavky sa uplatňujú pre všetkých sprostredkovateľov úveru, či sú alebo nie sú viazaní, aby sa tak zaistil vysoký stupeň profesionalizmu v rámci sektora.

V článku 23 (autorizácia, registrácia neúverových inštitúcií a dohľad nad nimi) sa ustanovuje, že neúverové inštitúcie sa musia podrobiť primeranej autorizácii, registrácii a dohľadu. Týmto by sa malo zaručiť, aby sa v prípade všetkých veriteľov, či už majú formu úverovej inštitúcie alebo nie, vykonávala primeraná regulácia a dohľad.

V článku 24 (sankcie) sa od členských štátov vyžaduje, aby zaručili vhodné administratívne opatrenia alebo sankcie v prípade nesúladu so smernicou.

V článku 25 (mechanizmy riešenia sporov) sa od členských štátov vyžaduje, aby zriadili orgány pre mimosúdne riešenie sporov, ktoré by riešili spory medzi veriteľmi a spotrebiteľmi a medzi sprostredkovateľmi úveru a spotrebiteľmi.

V článkoch 26 až 28 (delegované akty) sa stanovujú postupy, podľa ktorých sa má postupovať pri zmene, spresnení alebo aktualizácii niektorých častí smernice.

V článku 29 (imperatívny charakter tejto smernice) a článku 30 (transpozícia) sa stanovuje, že smernicu majú vykonávať členské štáty, a spôsob jej vykonávania.

V článku 31 (doložka o preskúmaní) sa stanovuje preskúmanie vhodnosti a účinnosti smernice pri splňaní jej cieľov za päť rokov.

Návrh

SMERNICA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY**o úverových zmluvách týkajúcich sa obytných nehnuteľností****(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 komisie¹⁷,

po postúpení návrhu legislatívneho aktu národným parlamentom¹⁸,

so zreteľom na stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru¹⁹,

so zreteľom na stanovisko Výboru regiónov²⁰,

so zreteľom na stanovisko Európskej centrálnej banky²¹,

po konzultácii s Európskym dozorným úradníkom pre ochranu údajov²²,

konajúc v súlade s riadnym legislatívnym postupom²³,

keďže:

- (1) V marci 2003 Komisia začala proces identifikácie a posúdenia vplyvu prekážok vnútorného trhu na zmluvy o úverových zmluvách týkajúcich sa obytných nehnuteľností. V roku 2007 prijala Bielu knihu o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi²⁴. V bielej knihe Komisia oznámila zámer okrem iného posúdiť vplyv možnosti politiky týkajúcich sa predzmluvných informácií, úverových databáz, dôveryhodnosti, ročnej percentuálnej miery nákladov a poradenstva. Komisia takisto zriadila odbornú skupinu pre úverovú históriu, ktorá má pomôcť Komisii pri príprave opatrení na zlepšenie prístupnosti, porovnateľnosti a úplnosti údajov o úveroch.

¹⁷ EÚ C XX, XX, s. XX.

¹⁸ EÚ C XX, XX, s. XX.

¹⁹ EÚ C XX, XX, s. XX.

²⁰ EÚ C XX, XX, s. XX.

²¹ EÚ C XX, XX, s. XX.

²² EÚ C XX, XX, s. XX.

²³ EÚ C XX, XX, s. XX.

²⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

Takisto sa rozbehli štúdie o úlohe a činnosti sprostredkovateľov úveru a neúverových inštitúcií poskytujúcich úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností.

- (2) V súlade so zmluvou vnútorný trh zahŕňa priestor bez vnútorných hraníc, v ktorom je zaručený voľný pohyb tovaru a služieb a sloboda usadiť sa. Vývoj transparentnejšieho a efektívnejšieho trhu úverov v tejto oblasti je nevyhnutný pre podporu rozvoja cezhraničnej aktivity a vytvorenie vnútorného trhu s úverovými zmluvami týkajúcimi sa obytných nehnuteľností. Existujú značné rozdiely v právnych predpisoch jednotlivých členských štátov, pokiaľ ide o podnikanie v oblasti poskytovania úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností a v oblasti regulácie a dohľadu nad sprostredkovateľmi úveru a neúverovými inštitúciami poskytujúcimi úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností. Tieto rozdiely vytvárajú prekážky, ktoré obmedzujú úroveň cezhraničnej činnosti na strane ponuky aj dopytu, čím sa znižuje konkurencia a výber na trhu, zvyšujú sa náklady na úvery pre poskytovateľov 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 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, vzrástol počet prípadov nesplácania úverov a zhabania majetku. So zreteľom na problémy, ktoré sa prejavili v čase finančnej krízy, a v rámci úsilia o zabezpečenie efektívneho a konkurencieschopného vnútorného trhu Komisia navrhla opatrenia týkajúce sa úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností vrátane spoľahlivého rámca pre sprostredkovanie úverov, a to v rámci zabezpečenia zodpovedných a spoľahlivých budúcich trhov a obnovenia dôvery spotrebiteľov²⁵.
- (4) Identifikovalo sa mnoho problémov na hypotekárnych trhoch EÚ spojených s nezodpovedným poskytovaním a prijímaním úverov v predzmluvnom štádiu a potenciálny rozsah pre nezodpovedné správanie sprostredkovateľov úveru a neúverových inštitúcií. Niektoré problémy sa týkali pôžičiek denominovaných v cudzej mene, ktoré si spotrebiteľia vzali v danej mene, aby využili ponúkanú zvýhodnenú úrokovú sadzbu, ale bez adekvátneho pochopenia kurzového rizika, ktoré s tým súvisí. 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 systémy registrácie a autorizácie sprostredkovateľov úveru a neúverové inštitúcie poskytujúce hypotekárne úvery na obytné nehnuteľnosti a dohľad nad nimi. Zistené problémy so sebou nesú potenciálne závažné makroekonomické efekty prelievania, môžu viesť k poškodzovaniu spotrebiteľov, pôsobiť ako ekonomické alebo právne prekážky cezhraničnej činnosti a vytvárať nerovné podmienky medzi jednotlivými subjektmi.
- (5) Ak sa má uľahčiť vytvorenie riadne fungujúceho vnútorného trhu s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľov v oblasti úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností, je potrebné, aby sa v niekoľkých oblastiach ustanovil harmonizovaný rámec Únie. Ďalej je potrebné zaviesť harmonizované normy s cieľom zabezpečiť, aby spotrebiteľia, ktorí sa uchádzajú o úverové zmluvy týkajúce sa obytných

²⁵

Stimuly na oživenie hospodárstva v Európe, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

nehnutelností, boli schopní takto konať s vedomím, že inštitúcie, s ktorými prichádzajú do styku, k nim pristupujú profesionálnym a zodpovedným spôsobom.

- (6) Touto smernicou by sa mali zlepšiť podmienky pre vytvorenie a fungovanie vnútorného trhu v oblasti finančných služieb vzájomným približovaním právnych predpisov jednotlivých členských štátov a zavedením noriem kvality na niektoré služby, najmä vzhľadom na distribúciu a poskytovanie úverov prostredníctvom veriteľov a sprostredkovateľov úveru. Zavedenie noriem kvality služieb pre poskytovanie úverov nevyhnutne zahŕňa zavedenie ustanovení týkajúcich sa autorizácie a požiadaviek prudenciálneho podnikania.
- (7) V oblastiach, ktoré nie sú zahrnuté v tejto smernici, by mali mať slobodu zachovať alebo zavádzať vnútroštátne právne predpisy členské štáty. Členské štáty by mali mať možnosť zachovať alebo zaviesť vnútroštátne predpisy v oblastiach ako zmluvné právo týkajúce sa platnosti úverových zmlúv, ocenenie nehnuteľností, zápis do katastra nehnuteľností, zmluvné informácie, záležitosti po podpise zmluvy a zaobchádzanie s prípadmi nesplácania úverov.
- (8) Keďže spotrebiteľia a podniky nie sú v rovnakej situácii, nepotrebujú ani rovnakú úroveň ochrany. Aj keď je dôležité zaručiť práva spotrebiteľov ustanoveniami, od ktorých sa nemožno zmluvne odchýliť, je rozumné, aby sa podniky a organizácie mohli zmluvne dohodnúť inak. Táto smernica sa preto aplikuje len na úvery poskytované spotrebiteľom. Členské štáty by však mali mať možnosť rozšíriť rozsah pôsobnosti na fyzické alebo právnické osoby, ktoré nie sú spotrebiteľia, najmä mikropodniky, ako sú vymedzené v odporúčaní Komisie 2003/361/ES zo 6. mája 2003 o definícii mikropodnikov, malých a stredných podnikov²⁶.
- (9) Cieľom tejto smernice je zabezpečiť, aby sa na všetky úvery poskytované spotrebiteľom vzťahovala vysoká úroveň ochrany. Mala by sa preto vzťahovať na úvery zabezpečené nehnuteľnosťou, alebo úvery, ktoré sa použijú na nákup nehnuteľností v niektorých členských štátoch a na úvery na rekonštrukciu obytných nehnuteľností, na ktoré sa nevzťahuje smernica 2008/48/ES Európskeho parlamentu a Rady z 23. apríla 2008 o zmluvách o spotrebiteľskom úvere a o zrušení smernice Rady 87/102/EHS²⁷, ktorá stanovuje pravidlá týkajúce sa zmlúv o spotrebiteľskom úvere na úrovni Únie. Okrem toho by sa táto smernica nemala použiť pre určité druhy úverových zmlúv, kde úver poskytuje zamestnávateľ svojim zamestnancom za určitých okolností, ako je stanovené v smernici 2008/48/ES.
- (10) Táto smernica by sa nemala vzťahovať na určité úverové zmluvy, ktoré sa budú nakoniec splácať z výnosov z predaja nehnuteľností a ktorých hlavným cieľom je uľahčiť spotrebu, ako sú bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou alebo iné obdobné špecializované produkty. Tieto úverové zmluvy, majú špecifické vlastnosti, ktoré sú mimo pôsobnosti tejto smernice. Napríklad posúdenie úverovej bonity dlžníka je irelevantné, pretože platby sa vykonávajú od veriteľa k dlžníkovi, nie naopak. Takáto transakcia by takisto okrem iného vyžadovala značne odlišné predzmluvné informácie. Okrem toho existujú ďalšie produkty, ako sú domáce reverzné úvery, ktoré majú porovnateľné funkcie ako reverzná hypotéka alebo celoživotná hypotéka, nezahŕňajú poskytovanie úverov a tak by zostali mimo oblasti pôsobnosti tejto

²⁶ Ú. v. EÚ L 124, 20.5.2003, s. 36.

²⁷ Ú. v. ES L 133, 22.5.2008, s. 66.

smernice. Táto smernica by sa mala vzťahovať na tie zabezpečené úvery, ktorých hlavným cieľom je uľahčiť nákup nehnuteľného majetku, vrátane tých úverov, ktoré nevyžadujú splatenie základného imania, alebo tých, ktorých účelom je zabezpečiť dočasné financovanie medzi predajom jednej nehnuteľnosti a nákupom inej.

- (11) Z dôvodov právnej istoty by mal byť rámec Únie v oblasti úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností v súlade s ostatnými aktmi Únie dopĺňať ich, najmä v oblasti ochrany spotrebiteľa a dohľadu nad prudenciálnym podnikaním. Základné definície pojmov, ako sú „spotrebiteľ“, „veriteľ“, „sprostredkovateľ úveru“, „zmluva o úvere“ a „trvalý nosič“, rovnako ako kľúčové pojmy používané v štandardných informáciách na označenie finančných charakteristík úveru, ako celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom, celková čiastka, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť, ročná percentuálna miera nákladov a úroková sadzba úveru, by mali byť v súlade s definíciami v smernici 2008/48/ES tak, aby sa rovnakou terminológiou označoval rovnaký typ skutočností bez ohľadu na to, či je úver spotrebiteľský úver alebo úver týkajúci sa obytných nehnuteľností. Členské štáty by preto mali pri vykonávaní tejto smernice zabezpečiť, aby bol súlad pri jej uplatňovaní a výklade.
- (12) S cieľom zabezpečiť spotrebiteľom jednotný rámec v oblasti úverov, ako aj na minimalizáciu administratívnej záťaže pre veriteľov a sprostredkovateľov úveru, jadro rámca tejto smernice by sa malo riadiť štruktúrou smernice 2008/48/ES, najmä predstavami, že spotrebiteľovi by sa mali poskytnúť informácie obsiahnuté v reklame na úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností prostredníctvom reprezentatívneho príkladu, že by sa mu mali dodať podrobné predzmluvné informácie prostredníctvom štandardizovaného informačného formulára, že by mal pred uzatvorením úverovej zmluvy dostať primerané vysvetlenia a že veritelia by mali posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľa pred poskytnutím úveru. Podobne by mal byť veriteľom zabezpečený nediskriminačný prístup do príslušných úverových databáz, aby sa dosiahlo rovnakých podmienok s ustanoveniami, ako sú zaručené smernicou 2008/48/ES. Rovnako ako v smernici 2008/48/ES by sa aj v tejto smernici mala zabezpečiť zodpovedajúca autorizácia, registrácia všetkých veriteľov poskytujúcich úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností a dohľad nad nimi, a mali by sa zaviesť požiadavky na zriadenie a prístup k mimosúdneho riešenia sporov.
- (13) Táto smernica by mala doplniť smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2002/65/ES z 23. septembra 2002 o poskytovaní finančných služieb spotrebiteľom na diaľku a o zmene a doplnení smernice Rady 90/619/EHS a smerníc 97/7/ES a 98/27/ES²⁸, v ktorých sa vyžaduje, aby bol spotrebiteľ informovaný o existencii alebo neexistencii práva na odstúpenie od zmluvy, a ktorou sa predpokladá právo na odstúpenie od zmluvy. Aj keď sa však v smernici 2002/65/ES predpokladá možnosť, že dodávateľ komunikuje predzmluvné informácie po uzavretí zmluvy, toto ustanovenie je nevhodné pre úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností vzhľadom na významný finančný záväzok pre spotrebiteľa. Okrem toho, ako je uvedené v smernici 85/577/EHS z 20. decembra 1985 na ochranu spotrebiteľa pri zmluvách uzatváraných mimo prevádzkových priestorov (smernica o podomovom predaji)²⁹, spotrebiteľia by mali mať právo odstúpiť od úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností uzatvorených mimo priestorov a mali by byť informovaní o existencii tohto práva.

²⁸ Ú. v. EÚ L 271, 9.10.2002, s. 16.

²⁹ Ú. v. EÚ L 372, 31.12.1985, s. 31.

- (14) Súčasne je potrebné vziať do úvahy špecifiká úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností, ktorými sa odôvodňuje odlišný prístup. Vzhľadom na povahu a možné dôsledky úverovej zmluvy týkajúcej sa obytných nehnuteľností pre spotrebiteľov by mali reklamné materiály a individuálne predzmluvné informácie zahŕňať osobitné varovania pred rizikami, napríklad o povahe a dôsledkoch vypustenia záruky. Nasledujú už existujúci dobrovoľný prístup sektoru k úverom na bývanie by mali byť popri individuálnych predzmluvných informáciách aj všeobecné predzmluvné informácie vždy prístupné. Okrem toho je odlišný prístup oprávnený, ak sa berie do úvahy poučenie z finančnej krízy, aby sa zabezpečilo, že poskytovanie úverov sa uskutočňuje náležitým spôsobom. V tejto súvislosti by sa mali posilniť ustanovenia o posudzovaní úverovej bonity v porovnaní so spotrebiteľskými úvermi, sprostredkovatelia úveru 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 úveroch týkajúcich sa obytných nehnuteľností by mali byť zodpovedajúcim spôsobom autorizované, registrované a pod dohľadom.
- (15) Sprostredkovatelia sú často zapojení do viacerých činností než len sprostredkovanie úverov, najmä sprostredkovanie poistenia alebo poskytovanie investičných služieb. V tejto smernici by sa mal takisto zaručiť určitý stupeň súladu so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2002/92/ES zo 9. decembra 2002 o sprostredkovaní poistenia³⁰ a so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2004/39/ES z 21. apríla 2004 o trhoch s finančnými nástrojmi, o zmene a doplnení smerníc Rady 85/611/EHS a 93/6/EHS a smernice Európskeho parlamentu a Rady 2000/12/ES a o zrušení smernice Rady 93/22/EHS³¹. Predovšetkým by mali byť požiadavky prudenciálneho podnikania pre sprostredkovateľov všeobecne v súlade so smernicou 2002/92/ES, aby sa tak zjednodušil proces, ktorým sa ustanovujú ako sprostredkovatelia úveru a na základe ktorého pôsobia cez hranice.
- (16) Daný právny rámec by mal poskytnúť spotrebiteľom istotu, že veritelia a sprostredkovatelia úveru konajú v najlepšom záujme spotrebiteľa. Kľúčovým aspektom zaistenia tejto dôvery spotrebiteľov je požiadavka na zabezpečenie vysokého stupňa spravodlivosti, poctivosti a profesionality v rámci sektoru. Aj keď by sa v tejto smernici malo vyžadovať potvrdenie príslušných vedomostí a schopností na úrovni inštitúcie, členské štáty by mali mať možnosť zaviesť alebo zachovať tieto požiadavky vzťahujúce sa na jednotlivé fyzické osoby
- (17) Veritelia a sprostredkovatelia úveru často používajú reklamu a mnohokrát v nej uvádzajú osobitné podmienky, aby prilákali spotrebiteľov na určitý produkt. Spotrebiteľia by preto mali byť chránení proti nekalým alebo klamlivým reklamným postupom a mali by mať možnosť porovnávať jednotlivé ponuky. Na porovnávanie rôznych ponúk sú nevyhnutné osobitné ustanovenia o reklame na úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností a zoznam položiek, ktoré majú byť zahrnuté v reklame a marketingových materiáloch pre spotrebiteľov. Tieto predpisy berú do úvahy špecifiká úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností, napríklad skutočnosť, že v prípade nesplácania splátok úveru je tu riziko, že spotrebiteľ stratí majetok. Členské štáty by mali mať možnosť zaviesť alebo zachovať vo svojom

³⁰ Ú. v. ES L 9, 15.1.2003, s. 3.

³¹ Ú. v. EÚ L 145, 30.4.2004, s. 1.

vnútroštátnom práve požiadavky na poskytovanie informácií v reklame, ktorá neobsahuje informácie o nákladoch spojených s úverom.

- (18) Reklama má tendenciu sústrediť sa len na jeden alebo viacero produktov, zatiaľ čo spotrebiteľia by mali byť schopní prijímať svoje rozhodnutia na základe dobrej znalosti celého radu ponúkaných úverových produktov. V tejto súvislosti pri výchove spotrebiteľa v oblasti širokej škály produktov a služieb dostupných od daného veriteľa alebo sprostredkovateľa úveru hrajú dôležitú úlohu všeobecné informácie a ich kľúčové prvky. Spotrebiteľia by preto mali mať kedykoľvek prístup k všeobecným informáciám o úverových produktoch, ktoré sú im k dispozícii. Takisto by mali včas pred uzavretím úverovej zmluvy dostať individuálne informácie, aby ich mohli porovnať a popremýšľať o vlastnostiach úverových produktov.
- (19) Na zabezpečenie rovnakých podmienok a na to, aby bolo rozhodnutie spotrebiteľa skôr založené na podrobných informáciách o ponúkaných úverových produktoch než na takom distribučnom kanáli, prostredníctvom ktorého sú tieto úverové produkty dostupné, mali by spotrebiteľia získavať informácie o úvere bez ohľadu na to, či komunikujú priamo s veriteľmi alebo sprostredkovateľmi úveru.
- (20) V odporúčaní Komisie 2001/193/ES o predzmluvných informáciách, ktoré majú spotrebiteľom poskytovať veritelia, ktorí ponúkajú úvery na bývanie³² sa schválil dobrovoľný kódex, ktorý bol dohodnutý v roku 2001 medzi združeniami a zväzmi zastupujúcimi veriteľov a spotrebiteľov a ktorý obsahuje európsky štandardizovaný informačný formulár. V ňom sa dlžníkovi poskytujú individuálne informácie o poskytovanom úvere. Vo svojom odporúčaní sa Komisia zaviazala dohliadať na dodržiavanie kódexu a jeho efektívnosť a zväziť predloženie záväzných právnych predpisov, ak sa nebudú plne rešpektovať podmienky odporúčania. Dôkazy, ktoré Komisia odvtedy získala, zdôraznili potrebu revidovať obsah a prezentáciu európskeho štandardizovaného informačného formulára, aby sa zabezpečilo, že je jasný, zrozumiteľný a obsahuje všetky informácie relevantné pre spotrebiteľa. Obsah a usporiadanie európskeho štandardizovaného informačného formulára by mali zahŕňať potrebné zlepšenia zistené počas testovania spotrebiteľov vo všetkých členských štátoch. Štruktúra formulára (najmä poradie položiek s jednotlivými informáciami) by sa mala revidovať, znenie by malo byť užívateľsky prístupnejšie, zatiaľ čo sekcie ako je „nominálny kurz“ a „ročná percentuálna miera nákladov“ by sa mali zlúčiť a mali by sa pridať nové sekcie, napríklad „externý orgán pre sťažnosti“ a „riziká a varovania“.
- (21) S cieľom zabezpečiť čo najväčšiu transparentnosť a zabrániť zneužitiu vyplývajúcemu z možného konfliktu záujmov, keď spotrebiteľia využívajú služby sprostredkovateľov úveru, mali by mať sprostredkovatelia úveru určité povinnosti týkajúce sa uverejňovania informácií pred výkonom svojich služieb. Takéto uverejnenie by malo zahŕňať informácie o ich totožnosti a prepojení s veriteľmi, napríklad či posudzujú produkty širokej škály veriteľov alebo len obmedzeného počtu veriteľov. Sprostredkovatelia úverov, ktorí nie sú viazaní na jedného veriteľa alebo jednu skupinu veriteľov, by mali ďalej oznámiť spotrebiteľom informácie o existencii provízie zo strany veriteľov, v mene ktorých konajú, a prípadné rozdiely medzi týmito províziami.

³²

Ú. v. EÚ L 69, 10.3.2001, s.25.

- (22) Spotrebiteľ môže potrebovať aj ďalšiu pomoc, aby sa mohol rozhodnúť, ktorá úverová zmluva zo škály ponúkaných produktov najlepšie vyhovuje jeho potrebám a zodpovedá jeho finančnej situácii. Veritelia, a ak je transakcia cez sprostredkovateľa úveru, aj sprostredkovatelia úveru, by im mali takúto pomoc poskytnúť, pokiaľ ide o úverové produkty, ktoré spotrebiteľom ponúkajú. Preto by sa spotrebiteľovi mali individuálne poskytnúť príslušné informácie, ako aj vysvetliť základné vlastnosti ponúkaných produktov, aby mohol pochopiť, aký vplyv by mohli mať na jeho ekonomickú situáciu. Členské štáty by mohli určiť, kedy a v akom rozsahu sa takéto vysvetlenia majú spotrebiteľovi poskytnúť, pričom by sa mali zohľadniť osobitné okolnosti, za ktorých sa úver ponúka, či je potrebné poskytnúť spotrebiteľovi pomoc, ako aj povaha jednotlivých úverových produktov.
- (23) S cieľom pomôcť vytvoreniu a fungovaniu vnútorného trhu a zabezpečiť vysoký stupeň ochrany spotrebiteľov v Únii je potrebné zabezpečiť porovnateľnosť informácií o ročnej percentuálnej miere nákladov v rámci Únie. Celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom by mali zahŕňať všetky náklady, ktoré musí spotrebiteľ zaplatiť v súvislosti s úverovou zmluvou, s výnimkou nákladov na notára. Preto by mali zahŕňať úrok, provízie, dane, poplatky pre sprostredkovateľov úveru a iné poplatky, ako aj náklady na poistenie alebo iné vedľajšie produkty, ktoré sú povinné na získanie úveru za podmienok uvádzaných na trhu. Keďže ročná percentuálna miera nákladov sa dá v predzmluvnom štádiu uviesť len pomocou príkladu, takýto príklad by mal byť reprezentatívny. Mal by preto zodpovedať napríklad priemernej dĺžke trvania a celkovej výške poskytnutého úveru pri príslušnom druhu zvažovanej úverovej zmluvy. Vzhľadom na komplexnosť výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov (napríklad za úvery založené na pohyblivej úrokovej sadzbe alebo na neštandardnej amortizácii) a aby bolo možné prispôbiť sa inovácii produktov, mali by sa pri zmene použiť technické regulačné normy alebo by sa mala určiť metóda na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov. Definícia a metodika použitá na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov v tejto smernici by mali byť rovnaké ako v smernici 2008/48/ES s cieľom uľahčiť spotrebiteľom porozumenie a porovnanie. Tieto definície a metodiky sa však v budúcnosti môžu líšiť, ak by sa smernica 2008/48/ES neskôr menila. Členské štáty môžu zachovať alebo zaviesť zákaz jednostranných zmien úrokovej sadzby úveru zo strany veriteľa.
- (24) V posúdení úverovej bonity by sa mali brať do úvahy všetky potrebné faktory, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť spotrebiteľa splácať úver po celú dobu jeho trvania vrátane, ale nie výlučne, príjmu spotrebiteľa, jeho pravidelných výdavkov, záznamov o úveroch, úverovej histórie v minulosti, schopnosti znášať úpravy úrokových sadzieb a ďalších existujúcich úverových záväzkov. Dodatočné ustanovenia môžu byť potrebné na ďalšie vypracovanie rôznych prvkov, ktoré sa môžu zobrať do úvahy pri posudzovaní úverovej bonity. Členské štáty môžu vydať usmernenia k spôsobu a kritériám pre posudzovanie úverovej bonity spotrebiteľa, napríklad stanovenie limitov na pomery výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti alebo výšky úveru k výške príjmu.
- (25) Negatívne posúdenie úverovej bonity by malo veriteľovi naznačovať, že spotrebiteľ si úver nemôže dovoliť a v dôsledku toho by mu veriteľ nemal úver poskytnúť. Takýto negatívny výsledok môže byť založený na veľkom počte dôvodov vrátane, ale nie výlučne, vyhľadávania v databáze alebo negatívnych záznamoch o úvere. Pozitívne posúdenie úverovej bonity by nemalo predstavovať pre veriteľa povinnosť poskytnúť úver.

- (26) Spotrebiteľia by mali s cieľom uľahčiť posudzovanie úverovej bonity poskytnúť veriteľovi alebo sprostredkovateľovi všetky dostupné relevantné informácie o svojej finančnej a osobnej situácii. Spotrebiteľ by však nemal byť penalizovaný, ak nie je schopný poskytnúť určité informácie alebo posúdenia týkajúce sa budúceho vývoja jeho finančnej situácie. V situáciách, keď spotrebiteľia vedome poskytujú neúplné alebo nepresné informácie, by členské štáty mali byť schopné stanoviť primerané sankcie.
- (27) Nahliadnutie do úverovej databázy je užitočným prvkom pri posudzovaní úverovej bonity. Niektoré členské štáty ukladajú veriteľovi povinnosť posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľa na základe nahliadnutia do príslušnej databázy. Veritelia by mali mať takisto možnosť nahliadnuť do databázy úverov po celú dobu trvania pôžičky s cieľom identifikovať a posúdiť možnosť nesplácania úveru. V prípade, že je takáto možnosť zjavná alebo objektívne dokázaná, mal by sa veriteľ obrátiť na spotrebiteľa, aby prebrali rozličné možnosti, ako zabrániť nesplácaniu úveru napríklad zmenou splátkového kalendára pôžičky. V každom prípade by veriteľ nemal zvažovať odňatie úveru bez preskúmania všetkých možných alternatív so spotrebiteľom, aby sa zabránilo nesplácaniu úveru. 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 údajov³³ by mali veritelia informovať spotrebiteľov o nahliadnutí do databázy úverov pred samotným nahliadnutím a mali by mať právo na prístup k informáciám, ktoré sú o nich v takejto databáze úverov zverejnené, aby mohli v prípade potreby osobné údaje o nich spracované opraviť, vymazať alebo zablokovať, ak sú nepresné alebo boli spracované nezákonne.
- (28) Aby sa zabránilo narušeniu hospodárskej súťaže medzi veriteľmi, malo by sa zabezpečiť, aby všetci veritelia (vrátane úverových inštitúcií alebo neúverových inštitúcií poskytujúcich úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností) mali prístup ku všetkým verejným a súkromným úverovým databázam týkajúcich sa spotrebiteľov, a to za nediskriminačných podmienok. Medzi tieto podmienky by teda nepatrila požiadavka mať formu úverovej inštitúcie. Podmienky prístupu, ako sú náklady na prístup alebo požiadavka, aby každá žiadosť o informáciu vychádzala zo žiadosti o úver, by sa naďalej uplatňovali. Členské štáty majú možnosť v rámci svojej jurisdikcie určiť, či môžu mať prístup do týchto databáz aj sprostredkovatelia úveru.
- (29) Ak sa rozhodnutie, ktorým sa žiadosť o úver zamietá, zakladá na údajoch získaných z nahliadnutia do databázy alebo na nedostatku údajov v databáze, veriteľ by mal informovať spotrebiteľa o tejto skutočnosti, názve 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 prípadne opraviť, vymazať alebo zablokovať osobné údaje, ktoré sa ho týkajú a boli o ňom spracované. Ak sa rozhodnutie, ktorým sa zamietá žiadosť o úver, zakladá na automatizovanom rozhodnutí alebo na systematických metódach, ako sú systémy úverového bodovania, veriteľ by mal o tejto skutočnosti spotrebiteľa informovať a vysvetliť logiku, na ktorej je rozhodnutie založené, ako aj opatrenia umožňujúce spotrebiteľovi požadovať manuálne preskúmanie automatizovaného rozhodnutia. Veriteľ by však nemal mať povinnosť poskytovať takéto informácie, ak to zakazujú iné právne predpisy Spoločenstva, napríklad právne predpisy o praní špinavých peňazí alebo financovaní

³³ Ú. v. ES L 281, 23.11.1995, s.31

terorizmu. Takéto informácie by sa nemali poskytovať ani vtedy, ak by to bolo v rozpore s verejným poriadkom alebo verejnou bezpečnosťou, ako napríklad predchádzaním trestným činom, ich vyšetrovaním, odhaľovaním alebo stíhaním.

- (30) V tejto smernici sa upravuje používanie osobných údajov v rámci posudzovania úverovej bonity spotrebiteľa. Za účelom zabezpečenia ochrany osobných údajov sa na spracovanie údajov vykonávané v rámci tohto posúdenia vzťahuje smernica 95/46/ES.
- (31) Aby pochopili podstatu danej služby, mali by byť spotrebiteľia upovedomení o tom, čo tvorí individuálne odporúčanie o vhodných úverových zmluvách pre potreby a finančnú situáciu tohto spotrebiteľa („poradenstvo“), kedy sa poskytuje a kedy nie. Poskytovatelia poradenstva by sa mali prispôbiť všeobecným normám s cieľom zabezpečiť, aby sa spotrebiteľovi predstavil rad produktov vhodných pre jeho potreby a okolnosti. Táto služba by mala byť založená na spravodlivej a dostatočne rozsiahlej analýze produktov dostupných na trhu a na podrobnom preskúmaní finančnej situácie spotrebiteľa, jeho preferencií a cieľov. Toto posúdenie by malo byť založené na aktuálnych informáciách a rozumných predpokladoch týkajúcich sa okolností spotrebiteľa počas doby trvania úveru. Členské štáty môžu objasniť, ako by sa mala posudzovať vhodnosť daného výrobku pre spotrebiteľa v súvislosti s poskytovaním poradenstva.
- (32) Schopnosť spotrebiteľa splatiť úver pred uplynutím jeho úverovej zmluvy môže hrať dôležitú úlohu pri podpore hospodárskej súťaže v rámci jednotného trhu a voľného pohybu občanov EÚ. Existujú však značné rozdiely medzi vnútroštátnymi zásadami a podmienkami, za ktorých sú spotrebiteľia schopní splácať, a podmienkami, za ktorých sa takéto predčasné splatenie môže uskutočniť. Aj keď sa uznáva rozmanitosť mechanizmov financovania hypotekárnych úverov a sortimentu dostupných produktov, je potrebné zabezpečiť určité štandardy na úrovni Únie pokiaľ ide o predčasné splatenie úveru s cieľom dať spotrebiteľom možnosť splniť svoje povinnosti pred uplynutím lehoty stanovenej v úverovej zmluve a dôveru, aby mali možnosť informovaného nákupu najlepších výrobkov na uspokojenie svojich potrieb. Členské štáty by preto mali zabezpečiť, a to buď prostredníctvom právnych predpisov alebo zmluvných ustanovení, že spotrebiteľia majú zákonné alebo zmluvné právo na predčasné splatenie úveru, členské štáty by však mali mať možnosť ustanoviť podmienky pre výkon tohto práva. Tieto podmienky môžu zahŕňať časové obmedzenie výkonu práva, rozdielne zaobchádzanie v závislosti od typu úrokovej sadzby úveru, či už pevnej alebo pohyblivej, obmedzenie vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa môže toto právo uplatniť. Členské štáty by takisto mohli stanoviť, že veriteľ má nárok na spravodlivé a objektívne odôvodnené odškodnenie možných nákladov priamo spojených s predčasným splatením úveru. V každom prípade, ak predčasné splatenie úveru spadá do obdobia, v ktorom je úroková sadzba úveru fixná, výkon tohto práva môže byť podmienený existenciou osobitného záujmu na strane spotrebiteľa. Takýmto osobitným záujmom môže byť napríklad rozvod alebo nezamestnanosť. Ak sa členský štát rozhodne ustanoviť takéto podmienky, nemali by spôsobovať nadmerne ťažký alebo pre spotrebiteľa nevýhodný výkon práva.
- (33) Hoci sprostredkovatelia úveru hrajú v Únii ústrednú úlohu pri distribúcii úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností, medzi vnútroštátnymi predpismi o podnikaní a dohľade nad sprostredkovateľmi úveru zostávajú značné rozdiely, ktoré vytvárajú prekážky pre začatie a výkon činností sprostredkovateľov úveru na vnútornom trhu. Neschopnosť sprostredkovateľov úveru voľne pôsobiť v rámci celej

Únie bráni riadnemu fungovaniu jednotného trhu v oblasti úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností. Aj keď sa uznáva rozmanitosť druhov subjektov, ktorí sa podieľajú na sprostredkovaní úverov, určité normy na úrovni Únie sú nevyhnutné na zabezpečenie vysokej úrovne profesionality a služieb.

- (34) Sprostredkovatelia úveru majú byť zapísaní v zozname príslušného orgánu členského štátu, v ktorom majú svoje sídlo alebo svoje ústredie, za predpokladu, že boli autorizovaní v súlade presne vymedzenými odbornými požiadavkami vo vzťahu k ich kvalifikácii, dobrej povesti a poisteniu zodpovednosti za škodu spôsobenej pri výkone povolania. So zreteľom na podporu dôvery spotrebiteľov v sprostredkovateľov úveru by mali členské štáty zabezpečiť, aby autorizovaní sprostredkovatelia úveru podliehali priebežnému a dôkladnému dohľadu príslušného orgánu svojho domovského členského štátu. Tieto požiadavky by mali platiť aspoň na úrovni inštitúcie, členské štáty môžu však objasniť, či sa tieto požiadavky na autorizáciu a následnú registráciu vzťahujú na jednotlivých zamestnancov v rámci sprostredkovateľa úveru.
- (35) Takéto požiadavky na registráciu a autorizáciu 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 oznámenia. Aj v prípadoch, keď sa členské štáty rozhodnú pre registráciu a autorizáciu všetkých jednotlivých zamestnancov sprostredkovateľa úveru, oznámenie o zámere poskytovať služby by sa malo vzťahovať skôr na sprostredkovateľa úveru než na jednotlivých zamestnancov.
- (36) S cieľom zaistiť rovnaké podmienky pre veriteľov a podporiť finančnú stabilitu až do ďalšej harmonizácie by mali členské štáty zabezpečiť existenciu vhodných opatrení pre autorizáciu, registráciu a dohľad nad neúverovými inštitúciami poskytujúcimi úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností. Z dôvodu proporcionality by nemali byť v tejto smernici ustanovené bližšie podmienky pre autorizáciu, registráciu alebo dohľad nad veriteľmi, ktorí poskytujú takéto úverové zmluvy a ktorí nie sú úverovými inštitúciami v zmysle smernice Európskeho parlamentu a Rady 2006/48/ES z 14. júna 2006 o začatí a vykonávaní činností úverových inštitúcií³⁴, počet týchto inštitúcií pôsobiacich v EÚ je v súčasnosti obmedzený rovnako ako ich podiel na trhu a počet členských štátov, v ktorých pôsobia, a to najmä z dôvodu finančnej krízy. Z rovnakého dôvodu by sa v tejto smernici nemalo ustanoviť zavedenie „povolania“ pre tieto inštitúcie.
- (37) Členské štáty by mali stanoviť pravidlá týkajúce sa sankcií v prípade porušenia vnútroštátnych ustanovení prijatých podľa tejto smernice a zabezpečiť ich vykonávanie. Aj keď výber sankcií ostáva v právomoci členských štátov, ustanovené sankcie by mali byť účinné, primerané a odradzujúce.
- (38) Spotrebiteľia by mali mať prístup k postupom mimosúdneho vybavovania sťažností a nápravy medzi poskytovateľmi úverových zmlúv týkajúcich sa obytných nehnuteľností a spotrebiteľmi, ako aj medzi úverovými sprostredkovateľmi a spotrebiteľmi, ktoré vyplývajú z práv a povinností ustanovených v tejto smernici.
- (39) S cieľom zohľadniť vývoj na trhoch s úvermi týkajúcimi sa obytných nehnuteľností alebo rozvoj úverových produktov, ako aj ekonomický vývoj, napríklad infláciu, a s

³⁴ Ú. v. EÚ L 177, 30.6.2006, s.1.

cieľom poskytnúť ďalšie vysvetlenia týkajúce sa riešenia niektorých požiadaviek obsiahnutých v tejto smernici, by mala byť Komisia splnomocnená prijať delegované akty podľa článku 290 Zmluvy o fungovaní Európskej únie. Komisia by predovšetkým mala byť splnomocnená prijať delegované akty na spresnenie detailov týkajúcich sa odborných požiadaviek pre zamestnancov veriteľov a sprostredkovateľov úveru, kritériá pre posudzovanie úverovej bonity spotrebiteľov a zabezpečiť, aby úverové produkty neboli pre spotrebiteľov nevhodné a aby sa na úverové databázy uplatňovala ďalšia harmonizácia kľúčových pojmov (napríklad „nesplácanie úverov“), registračných kritérií a podmienok spracovania dát.

- (40) S cieľom zohľadniť vývoj na trhoch s úvermi týkajúcimi sa obytných nehnuteľností, vrátane ponuky produktov by mala byť Komisia splnomocnená prijať delegované akty v súlade s článkom 290 Zmluvy o fungovaní Európskej únie, aby mohla zmeniť obsah štandardných informácií, ktoré budú zaradené v reklame, obsah a formát európskeho štandardizovaného informačného formulára, obsah informácií uverejňovaných sprostredkovateľmi úveru, vzorec a predpoklady použité na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov a kritériá, ktoré treba zohľadniť pri posudzovaní úverovej bonity spotrebiteľa.
- (41) S cieľom zohľadniť hospodársky vývoj, ako je inflácia a vývoj na trhoch s úverovými zmluvami týkajúcimi sa obytných nehnuteľností, by mala byť Komisia oprávnená stanoviť minimálnu peňažnú sumu na poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnú záruku vzhľadom na sprostredkovateľov úveru prijatím regulačných technických noriem.
- (42) S cieľom uľahčiť sprostredkovateľom úveru možnosť poskytovať svoje služby na cezhraničnom základe, na účely spolupráce, výmeny informácií a riešenia sporov medzi príslušnými orgánmi, by príslušné orgány zodpovedné za autorizáciu a dohľad nad sprostredkovateľmi úveru mali byť tie, ktoré pôsobia pod záštitou Európskeho orgánu pre bankovníctvo, ako je ustanovené v článku 4 ods. 2 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 z 24. novembra 2010, ktorým sa zriaďuje Európsky orgán dohľadu (Európsky orgán pre bankovníctvo)³⁵.
- (43) Európsky parlament a Rada by mali mať od dátumu oznámenia dva mesiace na vznesenie námietky voči delegovanému aktu. Na podnet Európskeho parlamentu alebo Rady by malo byť možné predĺžiť túto lehotu o jeden mesiac v prípadoch, keď ide o obzvlášť dôležité oblasti. Európsky parlament a Rada by takisto mali mať možnosť informovať ostatné inštitúcie o svojom zámere nevzniesť žiadne námietky.
- (44) Bude potrebné preskúmať efektívne fungovanie tejto smernice, rovnako ako pokrok pri vytváraní vnútorného trhu s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa v prípade úverovej zmluvy týkajúcej sa obytných nehnuteľností. Komisia by preto mala smernicu preskúmať päť rokov po uplynutí lehoty na jej transpozíciu. Preskúmanie by malo zahŕňať okrem iného analýzu vývoja trhu pre neúverové inštitúcie poskytujúce úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností a posúdenie potreby dodatočných opatrení vrátane povolenia pre takéto neúverové inštitúcie, prešetrenie potreby zaviesť práva a povinnosti vzťahujúce sa na štádium po uzavretí úverovej zmluvy a posúdenie

³⁵ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s.12.

toho, či rozšírenie rozsahu pôsobnosti na poskytovanie úverov pre malé podniky je oprávnené.

- (45) Opatrenia len zo strany členských štátov pravdepodobne vyústia do rôznych súborov pravidiel, ktoré môžu oslabiť správne fungovanie vnútorného trhu alebo mu vytvoriť nové prekážky. Vzhľadom na to, že efektívny a konkurencieschopný vnútorný trh s úverovými zmluvami týkajúcimi sa obytných nehnuteľností s vysokou úrovňou ochrany spotrebiteľa nemožno uspokojivo dosiahnuť na úrovni členských štátov, a z dôvodu efektívnosti opatrení sa preto lepšie dosiahne na úrovni Únie, môže Únia prijať opatrenia v súlade so zásadou subsidiarity podľa článku 5 Zmluvy. V súlade so zásadou proporcionality podľa uvedeného článku táto smernica neprekračuje rámec potrebný na dosiahnutie týchto cieľov.
- (46) V súlade s bodom 34 Medziinštitucionálnej dohody o lepšej tvorbe práva³⁶ sa členské štáty vyzývajú, aby pre seba a v záujme Únie vypracovali a zverejnili vlastné tabuľky, ktoré budú čo najlepšie vyjadrovať vzájomný vzťah medzi touto smernicou a opatreniami na jej transpozíciu,

PRIJALI TÚTO SMERNICU:

Kapitola 1

Predmet úpravy, rozsah pôsobnosti, vymedzenie pojmov a príslušné orgány

Článok 1 *Predmet úpravy*

Účelom tejto smernice je ustanoviť rámec pre určité aspekty právnych, regulačných a administratívnych opatrení členských štátov, ktoré súvisia s úverovými zmluvami týkajúcimi sa obytných nehnuteľností pre spotrebiteľov a niektorými aspektmi požiadaviek prudenciálneho podnikania a dohľadu pre sprostredkovateľov úveru a veriteľov.

Článok 2 *Rozsah pôsobnosti*

1. Táto smernica sa uplatňuje na tieto úverové zmluvy:
 - a) úverové zmluvy, ktoré sú zabezpečené buď hypotékou, alebo inou porovnateľnou zárukou, ktorá sa v členskom štáte bežne používa v prípade obytnej nehnuteľnosti, alebo sú zabezpečené právom týkajúcim sa nehnuteľného majetku;
 - b) úverové zmluvy, cieľom ktorých je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv na pozemok alebo na existujúcu či projektovanú obytnú stavbu;

³⁶ Ú. v. EÚ C 321, 31.12.2003, s. 1.

- c) úverové zmluvy, cieľom ktorých je rekonštrukcia obytnej nehnuteľnosti, ktorú daná osoba vlastní alebo chce nadobudnúť, na ktoré sa nevzťahuje smernica Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES z 23. apríla 2008.

2. Táto smernica sa nevzťahuje na:

- a) úverové zmluvy, ktoré budú časom splatené z výnosov z predaja nehnuteľného majetku;
- b) úverové zmluvy, podľa ktorých úver poskytuje zamestnávateľ svojim zamestnancom ako vedľajšiu činnosť, takáto úverová zmluva je poskytovaná bez úrokov alebo s ročnou percentuálnou mierou nákladov nižšou ako je miera, ktorá prevláda na trhu a neponúka sa širokej verejnosti.

Článok 3 *Vymedzenie pojmov*

Na účely tejto smernice sa uplatňujú tieto vymedzenia pojmov:

- a) „spotrebiteľ“ je spotrebiteľ vymedzený v článku 3 písm. a) smernice 2008/48/ES;
- b) „veriteľ“ je fyzická alebo právnická osoba, ktorá poskytuje alebo dáva prísľub, že poskytne úver v zmysle článku 2 v rámci svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti;
- c) „úverová zmluva“ je zmluva, ktorou veriteľ, priamo alebo prostredníctvom sprostredkovateľa úveru, poskytuje alebo dáva prísľub, že poskytne spotrebiteľovi úver v zmysle článku 2 vo forme odloženej platby, úveru či inej podobnej finančnej výpomoci;
- d) „doplňková služba“ je finančná služba poskytovaná spotrebiteľovi veriteľom alebo sprostredkovateľom úveru v súvislosti s úverovou zmluvou;
- e) „sprostredkovateľ úveru“ je fyzická alebo právnická osoba, ktorá nekoná ako veriteľ a ktorá v rámci svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti za poplatok v peňažnej alebo inej dohodnutej finančnej podobe:
 - i) ponúka spotrebiteľom úverové zmluvy v zmysle článku 2;
 - ii) pomáha spotrebiteľom tým, že sa venuje príprave úverových zmlúv v zmysle článku 2 okrem činnosti uvedenej v bode i);
 - iii) uzatvára so spotrebiteľmi v mene veriteľa úverové zmluvy v zmysle článku 2.
- f) „viazaný sprostredkovateľ úveru“ znamená akéhokoľvek sprostredkovateľa úveru, ktorý koná v mene a na plnú zodpovednosť len jedného veriteľa alebo jednej skupiny veriteľov;

- g) „skupina veriteľov“ na účely tejto smernice znamená veriteľov, ktorí sú spojení na účely konsolidovanej účtovnej závierky v zmysle smernice 83/349/EHS³⁷;
- h) „úverová inštitúcia“ znamená úverovú inštitúciu, ako je vymedzená v článku 4 ods. 1 smernice 2006/48/ES;
- i) „neúverová inštitúcia“ je akákoľvek fyzická alebo právnická osoba, ktorá poskytuje alebo dáva prísľub, že poskytne úver v zmysle článku 2 v rámci svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti, a nie je úverovou inštitúciou;
- j) „zamestnanci“ znamenajú akýchkoľvek zamestnancov veriteľa alebo sprostredkovateľa úveru, ktorí sú v kontakte so spotrebiteľmi a sú zapojení do činností, na ktoré sa vzťahuje táto smernica;
- k) „celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom“ znamenajú celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom, ako sú vymedzené v článku 3 písm. g) smernice 2008/48/ES;
- l) „celková suma, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť“, znamená celkovú sumu splatnú spotrebiteľom, ako je vymedzená v článku 3 písm. h) smernice 2008/48/ES;
- m) „ročná percentuálna miera nákladov“ znamená celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom vyjadrené ako ročný percentuálny podiel z celkovej výšky úveru, prípadne vrátane nákladov v súlade s článkom 12 ods. 2;
- n) „úroková sadzba úveru“ je úroková sadzba úveru, ako je vymedzená v článku 3 písm. j) smernice 2008/48/ES;
- o) „posúdenie úverovej bonity“ znamená vyhodnotenie schopnosti spotrebiteľa splatiť svoje dlhy;
- p) „trvalý nosič“ znamená trvalý nosič, ako je vymedzený v článku 3 písm. m) smernice 2008/48/ES;
- q) „domovský členský štát“ znamená:
 - i) ak je veriteľom alebo sprostredkovateľom úveru fyzická osoba, členský štát, v ktorom sa nachádza jeho bydlisko a v ktorom vykonáva podnikateľskú činnosť;
 - ii) ak je veriteľom alebo sprostredkovateľom úveru 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;
- r) „hostiteľský členský štát“ je členský štát, v ktorom má veriteľ alebo sprostredkovateľ úveru obchodné zastúpenie alebo v ktorom poskytuje služby;

³⁷

Ú. v. ES L 193, 18.7.1993, s. 1.

Článok 4 Príslušné orgány

1. Členské štáty určia príslušné orgány oprávnené zabezpečiť vykonanie tejto smernice a musia zabezpečiť, aby boli poskytnuté všetky potrebné právomoci na plnenie ich úloh.

Členské štáty zabezpečia, aby orgány určené ako zodpovedné za zabezpečenie vykonávania článkov 18, 19, 20 a 21 tejto smernice, boli jedným z týchto príslušných orgánov uvedených v článku 4 ods. 2 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010, ktorým sa zriaďuje Európsky orgán dohľadu (Európsky orgán pre bankovníctvo).

Členské štáty informujú Komisiu o určení príslušných orgánov, uvedú prípadné rozdelenie príslušných povinností medzi rôzne príslušné orgány.

2. Ak je na území členského štátu viac ako jeden príslušný orgán, členský štát zabezpečí, aby tieto orgány úzko spolupracovali, aby mohli účinne plniť svoje príslušné povinnosti.

Kapitola 2

Podmienky, ktoré sa vzťahujú na veriteľov a sprostredkovateľov úveru

Článok 5 Vykonávanie podnikateľských povinností pri poskytovaní úverov spotrebiteľom

1. Členské štáty vyžadujú, aby pri udeľovaní, sprostredkovaní alebo poradenstve týkajúcom sa úverov a tam, kde je to vhodné, doplnkových služieb pre spotrebiteľov, veriteľ alebo sprostredkovateľ úveru konal čestne, spravodlivo a profesionálne v súlade s najlepšími záujmami spotrebiteľov.
2. Členské štáty zabezpečia, že spôsob, akým veritelia odmeňujú svojich zamestnancov a príslušných sprostredkovateľov úveru a spôsob, akým sprostredkovatelia úveru odmeňujú svojich zamestnancov nebráni splneniu povinnosti konať v súlade s najlepšími záujmami spotrebiteľov, ako je uvedené v odseku 1.

Článok 6 Minimálne požiadavky na kompetenciu

1. Domovské členské štáty zabezpečia, aby:
 - a) zamestnanci veriteľov a sprostredkovateľov úveru mali zodpovedajúcu úroveň znalostí a zručností, čo sa týka ponúkania alebo poskytovania úverových zmlúv v zmysle článku 2 alebo činností sprostredkovania úverov ako je vymedzené v článku 3 písm. e). V prípade, že uzatvorenie úverovej zmluvy zahŕňa doplnkové služby s tým spojené, najmä poistenie alebo investičné služby, musia mať dostatočné znalosti a schopnosti vo vzťahu k doplnkovým službám,

aby sa splnili požiadavky ustanovené v článku 19 smernice 2004/39/EC a v článku 4 smernice 2002/92/ES;

- b) fyzické osoby vo vedení veriteľov a sprostredkovateľov úveru, ktoré sú zodpovedné za sprostredkovanie, poradenstvo alebo schválenie úverovej zmluvy, alebo zastávajú v ich rámci určitú úlohu, majú dostatočné znalosti a schopnosti, čo sa týka úverovej zmluvy;
 - c) veritelia a sprostredkovatelia úveru sú priebežne sledovaní s cieľom posúdiť, či sa dodržiavajú požiadavky uvedené v odseku 1 písm. a) a b).
- 2. Domovské členské štáty zabezpečujú zodpovedajúcu úroveň znalostí a zručností stanovenú na základe uznávaných kvalifikácií alebo skúseností.
 - 3. Domovské členské štáty zverejňujú kritériá, ktoré stanovili pre zamestnancov sprostredkovateľov úveru alebo veriteľov na splnenie požiadaviek na odbornú spôsobilosť. Tieto kritériá musia zahŕňať zoznam všetkých uznávaných kvalifikácií.
 - 4. V súlade s článkom 26 a za podmienok uvedených v článkoch 27 a 28 sú na Komisiu delegované právomoci špecifikovať požiadavky stanovené v odseku 1 a 2 tohto článku, a najmä potrebné podmienky pre príslušné vedomosti a schopnosti.

Kapitola 3

Informácie a postupy

pred uzavretím zmluvy o spotrebiteľskom úvere

Článok 7

Všeobecné podmienky týkajúce sa reklamy a marketingu

Členské štáty vyžadujú, aby všetky reklamné a marketingové komunikácie týkajúce sa úverových zmlúv, ako je uvedené v článku 2, boli korektné, jasné a nezavádzajúce v zmysle článkov 6 a 7 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2005/29/ES z 11. mája 2005 o nekalých obchodných praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu³⁸. Najmä formulácie, ktoré môžu vytvárať falošné očakávania spotrebiteľov, pokiaľ ide o dostupnosť alebo náklady úveru, sú zakázané.

Článok 8

Štandardné informácie, ktoré má obsahovať reklama

- 1. Členské štáty zaručia, aby každá reklama na úverové zmluvy podľa ustanovenia v článku 2, v ktorej sa uvádza úroková sadzba alebo akékoľvek číselné údaje súvisiace s nákladmi spotrebiteľa spojenými s úverom, musí obsahovať štandardné informácie v súlade s týmto článkom.
- 2. Štandardné informácie pomocou reprezentatívneho príkladu zrozumiteľne, stručne a zreteľne uvádzajú:

³⁸ Ú. v. EÚ L 149, 11.6.2005, s. 22.

- a) totožnosť veriteľa alebo prípadne sprostredkovateľa úveru;
- b) ustanovenie, že propagovaný produkt je úverová zmluva, a prípadne je zabezpečená buď hypotékou alebo inou porovnateľnou zárukou, ktorá sa v členskom štáte bežne používa na nehnuteľný majetok, alebo je zabezpečená právom týkajúcim sa nehnuteľného majetku;
- c) úrokovú sadzbu úveru, ktorá určuje, či ide o fixnú alebo variabilnú sadzbu alebo obe, 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;
- f) dĺžku trvania úverovej zmluvy
- g) výšku splátok,
- h) celkovú sumu, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť;
- i) prípadne aj varovanie, pokiaľ ide o riziko straty nehnuteľného majetku v prípade neplnenia záväzkov spojených s úverovou zmluvou, keď je úver zabezpečený hypotékou alebo inou porovnateľnou zárukou, ktorá sa v členskom štáte bežne používa na nehnuteľný majetok, alebo je zabezpečený právom týkajúcim sa nehnuteľného majetku.

Štandardné informácie musia byť ľahko čitateľné alebo prípadne jasne zrozumiteľné, v závislosti na médiu použitom na reklamné a marketingové účely.

3. Ak je podmienkou na získanie úveru alebo na jeho získanie za ponúkaných podmienok uzavretie zmluvy o doplnkovej službe súvisiacej s úverovou zmluvou, najmä v prípade poisťných zmlúv, a ak náklady súvisiace s touto službou nemožno určiť vopred, uvedie sa zrozumiteľne, stručne a zreteľne aj povinnosť uzavrieť takúto zmluvu spolu s ročnou percentuálnou mierou nákladov.

4. Na Komisiu sú delegované právomoci v súlade s článkom 26 a za podmienok uvedených v článkoch 27 a 28 s cieľom bližšie ustanoviť zoznam štandardných informácií, ktoré budú zaradené v reklame.

Najmä to, že Komisia pri prijímaní týchto delegovaných aktov v prípade potreby zmení alebo doplní zoznam štandardných informácií uvedených v odsekoch 2 písm. a) až i) tohto článku.

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

Článok 9 Predzmluvné informácie

1. Členské štáty zabezpečia, aby veritelia alebo prípadne sprostredkovatelia úveru trvale sprístupňovali všeobecné informácie o úverových zmluvách na trvalom nosiči alebo v elektronickej podobe.

Tieto všeobecné informácie obsahujú prinajmenšom toto:

- a) totožnosť a geografickú adresu veriteľa a prípadne aj totožnosť a geografickú adresu zúčastneného sprostredkovateľa úveru;
- b) účely, na ktoré sa môže úver použiť;
- c) formy záruk;
- d) trvanie zmlúv o spotrebiteľskom úvere;
- e) opisy druhov dostupných úverov s krátkym popisom vlastností produktov s fixnou a variabilnou sadzbou vrátane súvisiacich dôsledkov pre spotrebiteľa;
- f) údaj o mene alebo menách, v ktorých sú k dispozícii úvery vrátane vysvetlenia dôsledkov pre spotrebiteľa, keď je úver v cudzej mene;
- g) orientačný príklad celkových nákladov na úver pre spotrebiteľa a ročná percentuálna miera nákladov;
- h) rôzne možnosti úhrady úveru veriteľovi (vrátane počtu, frekvencie a množstva pravidelných splátok);
- i) možnosť predčasného splatenia, prípadne opis podmienok spojených s predčasným splatením;
- j) či je nutné oceniť majetok a prípadne, kto by mal vykonať ocenenie;
- k) podrobnosti o tom, ako získať informácie o daňových úľavách na úroky z úveru alebo o iných verejných dotáciách.

2. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ a prípadne sprostredkovateľ úveru, bez zbytočného odkladu po tom, ako spotrebiteľ odovzdal potrebné informácie o svojich potrebách, finančnej situácii a preferenciách v súlade s článkom 14, poskytol spotrebiteľovi individuálne informácie potrebné na to, aby mohol porovnať dostupné úvery na trhu, zhodnotiť ich dôsledky a urobiť kvalifikované rozhodnutie, či zmluvu o spotrebiteľskom úvere uzavrie. Tieto informácie sa písomne alebo na inom trvalom nosiči poskytujú prostredníctvom európskeho štandardizovaného informačného formulára uvedeného v prílohe II.

Členské štáty zabezpečia, aby v prípade, že sa spotrebiteľovi dodá pre veriteľa záväzná ponuka, túto ponuku sprevádzal európsky štandardizovaný informačný formulár. V takých prípadoch členské štáty zabezpečia, aby sa bez ohľadu na spôsob jej uzavretia nemohla úverová zmluva uzavrieť, ak spotrebiteľ nemal dostatok času porovnať ponuky, posúdiť ich dôsledky a urobiť kvalifikované rozhodnutie o tom, či ponuku prijme.

Veriteľ a prípadne aj sprostredkovateľ úveru splnil požiadavky na poskytovanie informácií spotrebiteľovi pred uzatvorením zmluvy uzatvorenej na diaľku, ako je uvedené v článku 3 smernice 2002/65/ES, keď dodali európsky štandardizovaný informačný formulár .

Akékoľvek dodatočné informácie, ktoré veriteľ alebo prípadne sprostredkovateľ úveru môže poskytnúť spotrebiteľovi musia byť uvedené v samostatnom dokumente, ktorý môže byť pripojený k európskemu štandardizovanému informačnému formuláru.

3. V súlade s článkom 26 a za podmienok uvedených v článkoch 27 a 28 sú na Komisiu delegované právomoci zmeniť a doplniť štandardné informácie ustanovené v odseku 1 tohto článku a obsah a formát európskeho štandardizovaného informačného formulára podľa prílohy II.

Takéto delegované akty by najmä mali v prípade potreby:

- a) zmeniť a doplniť zoznam štandardných informácií ustanovených v odseku 1 tohto článku;
 - b) odstrániť akékoľvek informácie ustanovené v prílohe II;
 - c) pridať dodatky k zoznamu informácií ustanovenému v prílohe II;
 - d) zmeniť a doplniť prezentáciu obsahu európskeho štandardizovaného informačného formulára, ako je ustanovené v prílohe II;
 - e) pokračovať vo vypracúvaní usmernení pre dokončenie európskeho štandardizovaného informačného formulára, ako je ustanovené v prílohe II.
4. V prípade telefonickej komunikácie, ako je uvedené v článku 3 ods. 3 smernice 2002/65/ES, opis hlavných vlastností finančnej služby, ktoré sa majú poskytnúť podľa druhej zarážky článku 3 ods. 3 písm. b) uvedenej smernice, musí obsahovať prinajmenšom položky uvedené v časti A oddieloch 2, 3, 4 a 5 prílohy II.
 5. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ alebo sprostredkovateľ úveru na žiadosť spotrebiteľa zdarma poskytol spotrebiteľovi kópiu návrhu úverovej zmluvy. Toto ustanovenie sa neuplatňuje v prípadoch, ak veriteľ v čase podania žiadosti nie je ochotný pristúpiť k uzavretiu úverovej zmluvy so spotrebiteľom.

Článok 10

Požiadavky na informácie týkajúce sa sprostredkovateľov úveru

1. Pred výkonom niektorej zo služieb uvedených v článku 3 písm. e) poskytne sprostredkovateľ úveru spotrebiteľovi minimálne nasledujúce informácie:
 - a) totožnosť a geografickú adresu sprostredkovateľa úveru;
 - b) register, do ktorého bol zapísaný, a spôsob overenia jeho zápisu;
 - c) ak pôsobí ako viazaný sprostredkovateľ úveru, mal by sa takto identifikovať a na žiadosť spotrebiteľa poskytnúť mená veriteľov, pre ktorých pracuje;
 - d) či má u daného veriteľa priamu alebo nepriamu účasť väčšiu ako 10 % hlasovacích práv alebo kapitálu;

- e) či má daný veriteľ alebo materský podnik daného veriteľa priamu alebo nepriamu účasť u sprostredkovateľa úveru väčšiu ako 10 % hlasovacích práv alebo kapitálu;
 - f) prípadný poplatok, ktorý má splatiť spotrebiteľ sprostredkovateľovi úveru za jeho služby;
 - g) postupy, ktoré umožňujú spotrebiteľom a iným zainteresovaným stranám podávať sťažnosti na sprostredkovateľov úveru, a prípadne prostriedky, ktorými možno hľadať postupy mimosúdneho vybavovania sťažností a nápravy;
 - h) pre tých sprostredkovateľov úveru, ktorí nie sú viazaní, existenciu provízií, prípadne platby veriteľa sprostredkovateľovi úveru za jeho služby.
2. Sprostredkovatelia úveru, ktorí nie sú viazaní, poskytnú na žiadosť spotrebiteľa informácie o kolísaní hladiny splatnej provízie od rôznych veriteľov, ktorí poskytujú úverové zmluvy ponúkané spotrebiteľovi. Spotrebiteľ musí byť informovaný, že má právo žiadať takéto informácie.
3. Na Komisiu sú v súlade s článkom 26 a za podmienok uvedených v článkoch 27 a 28 delegované právomoci aktualizovať zoznam informácií o sprostredkovateľoch úverov, ktorý sa má poskytnúť spotrebiteľovi, ako je ustanovené v odseku 1 tohto článku.
- Najmä to, že Komisia pri prijímaní týchto delegovaných aktov v prípade potreby zmení alebo doplní informácie uvedené v odsekoch 1 tohto článku.
4. V záujme zabezpečenia jednotných podmienok uplatňovania odseku 1 tohto článku sú Komisii zverené právomoci, aby v prípade potreby určila štandardizovaný formát a prezentáciu informácií ustanovených v odseku 1 tohto článku.

Článok 11 *Primerané vysvetlenia*

Členské štáty zabezpečia, aby veritelia a prípadne sprostredkovatelia úveru poskytli spotrebiteľovi primerané vysvetlenia týkajúce sa navrhovaných úverových zmlúv a akýchkoľvek doplnkových služieb, aby sa spotrebiteľ dostal do pozície, z ktorej môže posúdiť, či sú navrhované úverové zmluvy prispôbené jeho potrebám a finančnej situácii. Dostatočné vysvetlenie zahŕňa poskytnutie individuálnych informácií o vlastnostiach ponúkaných úverov, ale bez formulácie akéhokoľvek odporúčania. Veritelia, a prípadne aj sprostredkovatelia úveru musia pomocou akýchkoľvek potrebných prostriedkov presne posúdiť úroveň vedomostí a skúseností spotrebiteľa s úvermi, aby veriteľ alebo sprostredkovateľ mohol určiť úroveň vysvetlenia pre spotrebiteľa a takéto vysvetlenie upraviť zodpovedajúcim spôsobom.

Takéto primerané vysvetlenia musia obsahovať vysvetlenie informácií a podmienok zahrnutých v predzmluvných informáciách, ktoré sa majú poskytnúť v súlade s článkami 9 a 10 a vysvetlenie dôsledkov, ktoré uzatvorenie úverovej zmluvy môže mať pre spotrebiteľa, a to i v prípade nesplácania úveru spotrebiteľom.

Kapitola 4

Ročná percentuálna miera nákladov

Článok 12

Výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov

1. Ročná percentuálna miera nákladov, ktorá sa na ročnom základe rovná súčasnej hodnote všetkých záväzkov (čerpanie, splátky a poplatky), budúcich alebo súčasných, dohodnutých medzi veriteľom a spotrebiteľom, sa vypočíta na základe matematického vzorca uvedeného v prílohe I.
2. Na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov sa stanovujú celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom bez akýchkoľvek poplatkov, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť z dôvodu neplnenia niektorého zo svojich záväzkov ustanovených v úverovej zmluve.

V prípade povinného otvorenia účtu za účelom získania úveru sa náklady na vedenie tohto účtu, náklady na používanie platobných prostriedkov na platobné transakcie a čerpanie z tohto účtu a ostatné náklady na platobné transakcie zahrnú do celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom, pokiaľ náklady na účet neboli zrozumiteľne a samostatne uvedené v úverovej zmluve alebo v akejkoľvek inej zmluve uzavretej so spotrebiteľom.

3. Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa vychádza z predpokladu, že zmluva o úvere zostane platná dohodnutý čas a že veriteľ a spotrebiteľ si budú plniť svoje povinnosti za podmienok a v lehotách ustanovených v úverovej zmluve.
4. V prípade úverových zmlúv s doložkami, ktoré umožňujú zmeny úrokovej sadzby úveru, a v prípade poplatkov zahrnutých v ročnej percentuálnej miere nákladov, ktoré sa však nedajú stanoviť v čase výpočtu, sa pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov vychádza z predpokladu, že úroková sadzba úveru a ostatné poplatky sa vypočítajú na úrovni stanovenej v deň podpisu zmluvy.
5. Právomoci delegované na Komisiu v súlade s článkom 26 a za podmienok uvedených v článkoch 27 a 28 ju oprávňujú zmeniť a doplniť vzorec a predpoklady použité na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov, ako je uvedené v prílohe I.

Komisia pri prijímaní týchto delegovaných aktov v prípade potreby zmení a doplní vzorec alebo predpoklady ustanovené v prílohe I a to najmä v prípade, ak predpoklady uvedené v tomto článku a v prílohe I nestačia na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov jednotným spôsobom alebo ak prestanú zodpovedať obchodnej situácii na trhu.

Článok 13

Informácie o úrokovej sadzbe úveru

1. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ informoval spotrebiteľa o každej zmene úrokovej sadzby úveru písomne alebo na inom trvalom nosiči, a to skôr ako táto zmena nadobudne účinnosť. Informácia zahŕňa výšku splátok, ktoré sa majú zaplatiť

potom, ako nadobudne účinnosť nová úroková sadzba úveru, a ak sa počet alebo frekvencia splátok zmení, podrobnosti o ich počte a frekvencii.

2. Zmluvné strany sa však môžu v úverovej zmluve dohodnúť, že informácia uvedená v odseku 1 sa má spotrebiteľovi poskytovať pravidelne v prípadoch, keď zmena úrokovej sadzby úveru priamo súvisí so zmenou referenčnej sadzby, nová referenčná sadzba sa vhodným spôsobom sprístupňuje verejnosti a informácia o novej referenčnej sadzbe je k dispozícii aj v priestoroch veriteľa.

Kapitola 5

Posúdenie úverovej bonity

Článok 14

Povinnosť posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľa

1. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ pred uzavretím úverovej zmluvy vykonal dôkladné posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa na základe kritérií, medzi ktoré patria: spotrebiteľov príjem, úspory, dlhy a iné finančné záväzky. Toto posúdenie sa vykoná na základe potrebných informácií, získaných veriteľom alebo prípadne sprostredkovateľom úveru od spotrebiteľa a z príslušných interných alebo externých zdrojov, a musí rešpektovať požiadavky nevyhnutnosti a proporcionality, ktoré sú ustanovené v článku 6 smernice 95/46/ES. Členské štáty zabezpečia, aby veritelia zaviedli vhodné postupy na posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa. Tieto postupy sa v pravidelných intervaloch revidujú a aktualizované záznamy týchto postupov sa archivujú.
2. Členské štáty zabezpečia, aby:
 - a) v prípade, že posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa vyústí do negatívneho výsledku pre jeho schopnosť splácať úver po dobu trvania úverovej zmluvy, veriteľ úver odmietol;
 - b) keď je žiadosť o poskytnutie úveru zamietnutá, veriteľ informoval spotrebiteľa okamžite a bezplatne o dôvodoch zamietnutia;
 - c) v súlade s článkom 10 smernice 95/46/ES veriteľ v predstihu informuje spotrebiteľa o tom, že nahliadne do databázy;
 - d) ak je žiadosť o úver zamietnutá na základe údajov obsiahnutých v databáze, do ktorej sa nahliadalo, alebo ich nedostatku, veriteľ informoval spotrebiteľa okamžite a bezplatne o názve databázy, do ktorej sa nahliadalo, rovnako ako o mene jej správcu, prístupových právach spotrebiteľa a prípadne o práve na opravu údajov v databáze;
 - e) bez toho, aby bolo dotknuté všeobecné právo na prístup uvedené v článku 12 smernice 95/46/ES, ak je žiadosť zamietnutá na základe automatizovaného rozhodnutia alebo rozhodnutia na základe metódy, ako je automatizované bodové hodnotenie kreditného rizika, veriteľ o tom informoval okamžite a

bezplatne spotrebiteľa a vysvetlil mu logiku, ktorou sa riadia automatické rozhodnutia;

- f) spotrebiteľ mal možnosť požiadať o ručné preskúmanie rozhodnutia.
3. V prípade keď zúčastnené strany zvažujú zvýšenie celkovej výšky úveru poskytnutého spotrebiteľovi po uzatvorení úverovej zmluvy, členské štáty zabezpečia, aby boli aktualizované finančné informácie, ktoré má veriteľ o spotrebiteľovi k dispozícii, a úverová bonita spotrebiteľa znovu posúdená pred poskytnutím akéhokoľvek výrazného zvýšenia celkovej výšky úveru.
 4. V nadväznosti na posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa, členské štáty zabezpečia, aby veritelia a sprostredkovatelia úveru získali potrebné informácie týkajúce sa osobnej a finančnej situácie spotrebiteľa, jeho preferencií a cieľov a zväžia dostatočne veľký počet úverových zmlúv z ich ponuky s cieľom identifikovať produkty, ktoré nie sú pre spotrebiteľa vhodné vzhľadom na jeho potreby, finančnú a osobnú situáciu. Takéto úvahy sú založené na informáciách, ktoré sú aktuálne v danej chvíli a danom čase a na základe primeraných predpokladov týkajúcich sa situácie spotrebiteľa po dobu trvania navrhovanej úverovej zmluvy.
 5. Na Komisiu sú v súlade s článkom 26 a za podmienok uvedených v článkoch 27 a 28 delegované právomoci ustanovovať, ako aj meniť a dopĺňať kritériá, ktoré je potrebné zvážiť pri vykonávaní posúdenia úverovej bonity, ako je ustanovené v odseku 1 tohto článku a pri zabezpečovaní, že úverové produkty nie sú vhodné pre spotrebiteľa, ako je ustanovené v odseku 4 tohto článku.

Článok 15

Povinnosť zverejňovania na strane spotrebiteľa

1. Členské štáty zabezpečia, aby spotrebiteľia poskytli veriteľom a prípadne sprostredkovateľom úverov úplné a správne informácie o svojej finančnej a osobnej situácii v rámci procesu žiadosti o úver. Tieto informácie by mali byť prípadne podporené listinnými dôkazmi z nezávisle overiteľných zdrojov.
2. Pokiaľ ide o informácie, ktoré sa majú poskytnúť spotrebiteľovi, aby veritelia mohli vykonať dôkladné posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa a urobiť rozhodnutie, či mu poskytnúť úver alebo nie, musia členské štáty zabezpečiť, aby veritelia v predzmluvnej fáze jasne stanovili informácie, ktoré spotrebiteľ musí poskytnúť vrátane prípadných nezávisle overiteľných dôkazov. Členské štáty takisto zabezpečia, aby veritelia stanovili presné lehoty, v rámci ktorých sú spotrebiteľia povinní tieto informácie poskytnúť.

Členské štáty zabezpečia, aby v prípadoch, keď sa spotrebiteľ rozhodne neposkytnúť informácie potrebné na posúdenie jeho úverovej bonity, veriteľ alebo sprostredkovateľ úveru varoval spotrebiteľa, že nie je schopný vykonať posúdenie úverovej bonity, a preto úver nemusí byť poskytnutý. Toto upozornenie sa môže poskytovať v štandardizovanej forme.

3. Týmto článkom nie je dotknuté uplatňovanie smernice Európskeho parlamentu a Rady 95/46/ES z 24. októbra 1995 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a voľnom pohybe týchto údajov, a najmä jej článku 6.

Kapitola 6

Prístup k databázam

Článok 16

Prístup k databázam

1. Každý členský štát zabezpečí všetkým veriteľom nediskriminačný prístup k databázam používaným v danom členskom štáte, aby mohli posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľov a kontrolovali dodržiavanie úverových záväzkov spotrebiteľov po celú dobu trvania úverovej zmluvy. Takéto databázy obsahujú databázy prevádzkované súkromnými úverovými kancelárkami alebo agentúrami úverových referencií a verejné úverové registre.
2. Na Komisiu sú v súlade s článkom 26 a za podmienok uvedených v článkoch 27 a 28 delegované právomoci definovať jednotné kritériá úverovej registrácie a podmienky spracovania dát, ktorými sa riadia databázy uvedené v odseku 1 tohto článku.

Takéto delegované akty vymedzujú najmä maximálne hodnoty registrácie, ktoré sú použité v takýchto databázach, a poskytujú dohodnuté vymedzenia kľúčových pojmov, ktoré sa v takýchto databázach používajú.

3. Informácie z databáz sa poskytnú, pokiaľ poskytovanie takýchto informácií nie je zakázané v iných právnych predpisoch Únie alebo pokiaľ to nie je v rozpore s verejným poriadkom alebo verejnou bezpečnosťou.
4. Týmto článkom nie je dotknuté uplatňovanie smernice Európskeho parlamentu a Rady 95/46/ES z 24. októbra 1995 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a voľnom pohybe týchto údajov.

Kapitola 7

Poradenstvo

Článok 17

Normy pre poradenstvo

1. Pre účely tejto smernice „poradenstvo“ znamená službu oddelenú od poskytovania úveru. Takáto služba môže byť uvedená na trh ako poradenstvo, len ak odmeňovanie jednotlivcov poskytujúcich túto službu je pre spotrebiteľov transparentné.
2. Členské štáty zabezpečia, aby veriteľ alebo sprostredkovateľ úveru informoval spotrebiteľa, či v kontexte danej transakcie je alebo bude poskytnuté aj poradenstvo. To možno vykonať prostredníctvom dodatočných predzmluvných informácií. Keď sa spotrebiteľom poskytuje poradenstvo, členské štáty zabezpečia okrem požiadaviek ustanovených v článkoch 5 a 6, aby veritelia a sprostredkovatelia úveru:

- a) vzali do úvahy dostatočne veľký počet úverových zmlúv dostupných na trhu, aby tak mohli odporučiť najvhodnejšie úverové zmluvy pre potreby spotrebiteľa a jeho finančnú a osobnú situáciu:
- b) získali potrebné informácie týkajúce sa osobnej a finančnej situácie spotrebiteľa, jeho preferencií a cieľov tak, aby mohli odporučiť vhodné úverové zmluvy. Takéto posúdenie je založené na informáciách, ktoré sú aktuálne v danej chvíli a danom čase, a na základe primeraných predpokladov týkajúcich sa situácie spotrebiteľa po dobu trvania navrhovanej úverovej zmluvy.

Kapitola 8

Predčasné splatenie úveru

Článok 18

Predčasné splatenie úveru

1. Členské štáty zabezpečia, aby mal spotrebiteľ zákonné alebo zmluvné právo splniť svoje povinnosti vyplývajúce z úverovej zmluvy pred uplynutím tejto zmluvy. V takých prípadoch má právo na zníženie celkových nákladov spojených s úverom, pričom takéto zníženie tvoria úroky a náklady v rámci zvyšnej doby trvania zmluvy.
2. Členské štáty môžu ustanoviť, že výkon práva uvedeného v odseku 1 sa uskutočňuje za určitých podmienok. Tieto podmienky môžu zahŕňať časové obmedzenie výkonu práva, rozdielne zaobchádzanie v závislosti od typu úrokovej sadzby úveru, či už pevnej alebo pohyblivej, alebo obmedzenie vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa môže právo uplatniť. Členské štáty môžu takisto ustanoviť, že veriteľ má nárok na spravodlivé a objektívne odôvodnené odškodnenie možných nákladov priamo spojených s predčasným splatením úveru. V každom prípade, ak predčasné splatenie úveru spadá do obdobia, v ktorom je úroková sadzba úveru fixná, výkon tohto práva môže byť podmienený existenciou osobitného záujmu na strane spotrebiteľa.

Ak sa členský štát rozhodne stanoviť takéto podmienky, nemali by spôsobovať neprimerane zložitý alebo pre spotrebiteľa nevýhodný výkon práva.

Kapitola 9

Požiadavky prudenciálneho podnikania a dohľadu

Článok 19

Autorizácia sprostredkovateľov úveru a dohľad nad nimi

1. Sprostredkovatelia úveru musia byť riadne autorizovaní vykonávať činnosti uvedené v článku 3 písm. e) príslušným orgánom v zmysle článku 4 v ich domovskom členskom štáte. Takáto autorizácia sa udeľuje na základe požiadaviek stanovených v domovskom členskom štáte sprostredkovateľa úveru a musí obsahovať splnenie odborných požiadaviek ustanovených v článku 20.

2. Domovské členské štáty zabezpečia, aby autorizovaní sprostredkovatelia úveru trvale spĺňali podmienky pre prvotnú registráciu.
3. Domovské členské štáty zabezpečia, aby sa autorizácia sprostredkovateľov úveru zrušila, ak:
 - a) sprostredkovateľ úveru prestal spĺňať podmienky, za ktorých mu bolo udelené povolenie;
 - b) sprostredkovateľ úveru získal povolenie na základe nepravdivých vyhlásení alebo iným podvodným spôsobom.
4. Členské štáty zabezpečia, aby boli autorizovaní sprostredkovatelia úveru v rámci svojich prebiehajúcich činností pod dohľadom príslušného domovského orgánu, ako je uvedené v článku 4.

Článok 20

Registrácia sprostredkovateľov úveru

1. Členské štáty zabezpečia, aby sa ustanovil a pravidelne aktualizoval register autorizovaných sprostredkovateľov úveru.
2. Členské štáty zabezpečia, aby všetci autorizovaní sprostredkovatelia úveru, či sú fyzické alebo právnické osoby, boli zaregistrovaní na príslušných úradoch v ich domovskom členskom štáte, ako je uvedené v článku 4.

Čo sa týka právnických osôb, v registri uvedenom v odseku 1 sa uvedú mená osôb vo vedení, ktoré sú zodpovedné za sprostredkovanie obchodu. Členské štáty môžu takisto žiadať registráciu všetkých fyzických osôb, ktorí v podniku plnia funkciu styku s klientom a ktorí vykonávajú činnosť sprostredkovania úverov.

V registri sa uvedú členské štáty, v ktorých má sprostredkovateľ v úmysle podnikat' na základe pravidiel slobody usadiť sa alebo slobody poskytovať služby, a o ktorých informoval príslušný orgán vo svojom domovskom členskom štáte.

3. Členské štáty zabezpečia, aby boli sprostredkovatelia úveru, ktorým bola odobraná autorizácia, bez zbytočného odkladu z registra vymazaní.
4. Členské štáty zabezpečia, aby bolo zriadené jednotné informačné miesto umožňujúce rýchly a jednoduchý prístup k informáciám z vnútroštátneho registra, v ktorom sa budú informácie zhromažďovať v elektronickej forme a neustále aktualizovať. Toto informačné miesto bude takisto poskytovať identifikačné údaje o príslušných orgánoch každého členského štátu uvedených v článku 4.

Článok 21

Odborné požiadavky, ktoré sa vzťahujú na sprostredkovateľov úveru

1. Okrem požiadaviek ustanovených v článku 6 platia pre všetkých sprostredkovateľov úveru trvale tieto ustanovenia:

- a) sprostredkovatelia úveru musia mať dobré meno. Prinajmenšom nesmú mať záznamy v registri trestov alebo akomkoľvek rovnocennom vnútroštátnom registri vo vzťahu k závažným trestným činom spojeným s trestnými činmi proti majetku alebo inými trestnými činmi súvisiacimi s finančnými aktivitami a nesmeli v minulosti vyhlásiť konkurz, ledaže by boli rehabilitovaní v súlade s vnútroštátnym právom,
 - b) sprostredkovatelia úveru musia mať poistenie profesijnej zodpovednosti vzťahujúce sa na územie, v ktorom ponúkajú služby, alebo inú podobnú záruku zodpovednosti z výkonu povolania, pokiaľ takéto poistenie alebo porovnateľnú záruku už neposkytuje veriteľ alebo iný podnik, v mene ktorého sprostredkovateľ úveru pôsobí alebo za ktorý je sprostredkovateľ úveru oprávnený konať, alebo pokiaľ takýto podnik neprevzal plnú zodpovednosť za konanie sprostredkovateľa.
2. Domovské členské štáty zaistia, že kritériá boli stanovené tak, aby zamestnanci sprostredkovateľov úveru alebo veriteľov splnili požiadavky na odbornú spôsobilosť.
 3. Na Komisiu sú delegované právomoci, aby prijala a v prípade potreby zmenila regulačné technické normy stanovujúce minimálnu peňažnú sumu na poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnú záruku uvedenú v odseku 1 písm. b).

Regulačné technické normy uvedené v pododseku 1 sa prijímú v súlade s článkami 10 až 14 nariadenia EÚ č. 1093/2010.

EBA pripraví návrh regulačných technických noriem ustanovujúcich minimálnu peňažnú sumu na poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnú záruku uvedenú v odseku 1 písm. b) a predloží ho Komisii [do 6 mesiacov odo dňa prijatia tohto návrhu]. EBA posúdi, prípadne vypracuje, návrh regulačných technických noriem na zmenu alebo doplnenie minimálnej peňažnej sumy na poistenie profesijnej zodpovednosti alebo porovnateľnej záruky uvedenej v odseku 1 písm. b) a predloží ho Komisii [4 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto smernice] a potom každé dva roky.

Článok 22

*Sloboda usadiť sa pre sprostredkovateľov úveru a
sloboda poskytovať služby v oblasti sprostredkovania úveru v iných členských štátoch*

1. Autorizácia sprostredkovateľov úveru ich domovským členským štátom musí byť účinná na celom území Únie bez požiadavky ďalšej autorizácie príslušnými orgánmi hostiteľského členského štátu (štátov).
2. Každý sprostredkovateľ úveru, ktorý má v úmysle prvýkrát podniknúť v jednom alebo viacerých členských štátoch v rámci slobody poskytovať služby alebo slobody usadiť sa, 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 úveru a súčasne o tomto oznámení informujú daného sprostredkovateľa úveru.

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

3. V prípadoch, keď domovský členský štát zruší autorizáciu sprostredkovateľov úveru, tento domovský členský štát informuje hostiteľský členský štát (štáty) o takomto zrušení čo najskôr, najneskôr však do jedného mesiaca, a to všetkými príslušnými prostriedkami.

Príslušné orgány rôznych členských štátov musia navzájom spolupracovať, kedykoľvek je to potrebné na účely plnenia ich úloh podľa tejto smernice na základe svojich právomocí ustanovených buď touto smernicou alebo vnútroštátnymi právnymi predpismi. Príslušné orgány poskytujú pomoc príslušným orgánom iných členských štátov. Predovšetkým si navzájom vymieňajú informácie a spolupracujú na všetkých vyšetrovaniach alebo činnostiach dohľadu.

Príslušné orgány sa môžu v prípadoch, keď bola žiadosť o spoluprácu, najmä žiadosť o výmenu informácií, zamietnutá alebo jej nebolo vyhovené v primeranej lehote, obrátiť na EBA a požiadať o pomoc v súlade s článkom 19 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010. V takomto prípade môže EBA konať v súlade s právomocami, ktoré naň boli delegované uvedeným článkom.

4. V prípade, že hostiteľský členský štát má jasné a preukázateľné dôvody usudzovať, že sprostredkovateľ úveru konajúci na jeho území v rámci voľného pohybu služieb alebo prostredníctvom pobočky, koná v rozpore s povinnosťami ustanovenými v tejto smernici, oznámi tieto zistenia príslušnému orgánu domovského členského štátu, ktorý prijme príslušné opatrenia. Ak napriek opatreniam, ktoré prijme príslušný orgán domovského členského štátu, sprostredkovateľ úveru naďalej pokračuje v konaní spôsobom, ktorým sa jasne poškodzujú záujmy spotrebiteľov hostiteľského členského štátu alebo riadne fungovanie trhov, uplatňujú sa tieto opatrenia:

- a) príslušný orgán hostiteľského členského štátu po informovaní príslušného orgánu domovského členského štátu prijme všetky vhodné opatrenia potrebné na ochranu spotrebiteľov a riadne fungovanie trhov, čo zahŕňa aj možnosť zakázať poškodzujúcim sprostredkovateľom úverov, aby začali ďalšie transakcie na ich územiach. Komisia musí byť bezodkladne informovaná o takýchto opatreniach;
- b) Navyše príslušný orgán hostiteľského členského štátu môže postúpiť danú vec EBA a požiadať ho o pomoc v súlade s článkom 19 nariadenia EÚ č.1093/2010. V takomto prípade môže orgán EBA konať v súlade s právomocami, ktoré naň boli delegované uvedeným článkom.

Článok 23

Autorizácia, registrácia neúverových inštitúcií a dohľad nad nimi

Členské štáty zabezpečia, aby neúverové inštitúcie, ako je uvedené v článku 3 písm. i) podliehali dostatočnej autorizácii, registrácii a opatreniam dohľadu vykonávaným príslušným orgánom, ako je definované v článku 4.

Kapitola 10

Záverečné ustanovenia

Článok 24

Sankcie

1. Bez toho, aby boli dotknuté postupy na odňatie povolenia alebo právo členských štátov uložiť trestnoprávne sankcie, členské štáty zabezpečia v súlade so svojimi vnútroštátnymi právnymi predpismi, aby sa mohli prijímať vhodné administratívne opatrenia, alebo aby sa mohli ukladať administratívne sankcie voči zodpovedným osobám, ak neboli dodržané ustanovenia prijaté pri vykonávaní tejto smernice. Členské štáty zabezpečujú, aby boli tieto opatrenia účinné, primerané a odradzujúce.

Členské štáty ustanovia sankcie pre konkrétne prípady, keď spotrebiteľia vedome poskytujú neúplné alebo nepresné informácie s cieľom získať kladné posúdenie úverovej bonity a keď by úplné a presné informácie mali za následok negatívne posúdenie úverovej bonity, a následne by neboli schopní splniť podmienky zmluvy, a prijímú všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie ich uplatňovania.

2. Členské štáty zabezpečia, aby príslušný orgán zverejňoval informácie o každom opatrení alebo sankcii, ktoré uložil za porušenie ustanovení prijatých pri vykonávaní tejto smernice, pokiaľ by takéto zverejnenie závažne neohrozilo finančné trhy alebo nespôsobilo neprimeranú škodu zúčastneným.

Článok 25

Mechanizmy riešenia sporov

1. Členské štáty zabezpečia, aby sa ustanovili vhodné a účinné postupy vybavovania sťažností a nápravy v rámci mimosúdneho urovnania sporov týkajúcich sa práv a povinností ustanovených podľa tejto smernice medzi veriteľmi a spotrebiteľmi a medzi sprostredkovateľmi úveru a spotrebiteľmi, s prípadným využitím existujúcich orgánov. Členské štáty ďalej zabezpečia, aby všetci veritelia a sprostredkovatelia úveru pridržovali jedného alebo viacerých takýchto subjektov, ktoré vykonávajú takéto postupy vybavovania sťažností a nápravy.
2. Členské štáty zaistia aktívnu spoluprácu týchto orgánov pri riešení cezhraničných sporov.

Článok 26

Vykonávanie delegovania

1. Právomoci prijímať delegované akty uvedené v článku 6 ods. 4, článku 8 ods. 4, článku 9 ods. 3, článku 10 ods. 3, článku 14 ods. 5 a v článku 16 ods. 2 sa Komisii udeľujú na dobu neurčitú od nadobudnutia účinnosti tejto smernice.
2. Hneď ako Komisia prijme delegovaný akt, oznámi to súčasne Európskemu parlamentu a Rade.

3. Právomoc prijímať delegované akty udelená Komisii podlieha podmienkam ustanoveným v článkoch 27 a 28.

Článok 27 *Zrušenie delegovania*

1. Delegovanie právomocí uvedené v článku 6 ods. 4, článku 8 ods. 4, článku 9 ods. 3, článku 10 ods. 3, článku 14 ods. 5 a v článku 16 ods. 2 môže Európsky parlament alebo Rada kedykoľvek odvolať.
2. Inštitúcia, ktorá začala vnútorné konanie s cieľom rozhodnúť, či zrušiť delegovanie právomocí, informuje druhého zákonodarcu a Komisiu najneskôr jeden mesiac pred prijatím konečného rozhodnutia, pričom uvedie delegované právomoci, ktoré by mohli byť predmetom zrušenia, a dôvody akéhokoľvek zrušenia.
3. Rozhodnutím o odvolaní sa ukončuje delegovanie právomocí uvedených v danom rozhodnutí. Rozhodnutie nadobúda účinnosť okamžite alebo k neskoršiemu dátumu, ktorý je v ňom uvedený. Nemá vplyv na platnosť už platných delegovaných aktov. Uverejní sa v Úradnom vestníku Európskej únie.

Článok 28 *Námietky proti delegovaným aktom*

1. Európsky parlament a Rada môžu vzniesť námietky proti delegovanému aktu do dvoch mesiacov od dátumu oznámenia. Na podnet Európskeho parlamentu alebo Rady sa táto lehota predĺži o mesiac.
2. Ak do uplynutia lehoty uvedenej v odseku 1 Európsky parlament ani Rada nevzniesli námietku voči delegovanému aktu, tento akt sa uverejní v *Úradnom vestníku Európskej únie* a nadobudne účinnosť dňom, ktorý je v ňom ustanovený. Delegovaný akt môže byť uverejnený v Úradnom vestníku Európskej únie a nadobudne účinnosť pred uplynutím uvedenej lehoty, ak aj Európsky parlament aj Rada informovali Komisiu o svojom zámere nevzniesť námietky.
3. Ak Európsky parlament alebo Rada v lehote uvedenej v odseku 1 vznesú proti prijatému delegovanému aktu námietky, akt nenadobudne účinnosť. Inštitúcia, ktorá vznesie námietky proti delegovanému aktu, uvedie dôvody svojho konania.

Článok 29 *Imperatívny charakter tejto smernice*

1. Členské štáty zabezpečia, aby sa spotrebitelia nesmeli vzdať práv, ktoré sa im priznávajú podľa ustanovení vnútroštátneho práva, ktorými sa vykonáva táto smernica alebo ktoré zodpovedajú tejto smernici.
2. Členské štáty ďalej zabezpečia, aby sa ustanovenia, ktoré prijímú na vykonávanie tejto smernice, nedali obísť osobitnou formuláciou zmlúv, a najmä tým, že sa úverové zmluvy, ktoré patria do rozsahu pôsobnosti tejto smernice, zahrnú do

úverových zmlúv, ktorých povaha alebo účel by umožnili vyhnúť sa jej uplatňovaniu.

3. Členské štáty prijímú potrebné opatrenia, aby zabezpečili, že spotrebitelia nestratili ochranu poskytovanú touto smernicou z dôvodu výberu práva tretej krajiny ako rozhodného práva pre úverovú zmluvu.

Článok 30 Transpozícia

1. Členské štáty prijímú a uverejnia najneskôr do [2 rokov od nadobudnutia účinnosti] zákony, iné právne predpisy a správne opatrenia potrebné na dosiahnutie súladu s touto smernicou. Komisii bezodkladne oznámia znenie týchto ustanovení a tabuľku zhody medzi týmito ustanoveniami a touto smernicou.

Tieto ustanovenia uplatňujú od [2 rokov po nadobudnutí účinnosti].

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

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

Článok 31 Doložka o preskúmaní

Komisia uskutoční preskúmanie päť rokov po nadobudnutí účinnosti tejto smernice. V tomto preskúmaní sa vezme do úvahy účinnosť a vhodnosť ustanovení týkajúcich sa spotrebiteľov a vnútorného trhu.

Preskúmanie bude obsahovať tieto informácie:

- a) posúdenie spokojnosti zákazníkov s európskym štandardizovaným informačným formulárom;
- b) iné údaje zverejnené pred uzatvorením zmluvy;
- c) analýzu cezhraničného podnikania sprostredkovateľov úveru a veriteľov;
- d) analýzu vývoja trhu s neúverovými inštitúciami poskytujúcimi úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností;
- e) posúdenie potreby ďalších opatrení vrátane povolenia pre neúverové inštitúcie poskytujúce úverové zmluvy týkajúce sa obytných nehnuteľností;
- f) prešetrenie potreby zaviesť práva a povinnosti v súvislosti s fázou po uzavretí úverových zmlúv;
- g) posúdenie potreby rozšíriť jej rozsah pôsobnosti na malé podniky.

Článok 32

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

Článok 33

Táto smernica je určená členským štátom v súlade so zmluvami.

V Bruseli

*Za Európsky parlament
predseda*

*Za Radu
predseda*

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, zodpovedá na ročnom základe celkovej súčasnej hodnoty čerpaných prostriedkov na jednej strane a celkovej súčasnej hodnoty splátok a platieb poplatkov na strane druhej, t. j.:

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

pričom:

- 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) Začiatkový 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 dvanásť rovnakých mesiacov. Rovnakým mesiacom sa myslí mesiac, ktorý má 30,41666 dní (t. j. 365/12) bez ohľadu na to, či je rok priestupný, alebo nie je.
- d) Výsledok výpočtu sa vyjadruje s presnosťou aspoň na jedno desatinné miesto. Ak sa hodnota číslice na nasledujúcom desatinnom mieste rovná alebo je väčšia ako 5, hodnota číslice na danom desatinnom mieste sa zvýši o jeden.
- e) Táto rovnica sa dá prepísať pomocou jedného súčtu a pojmu tokov (A_k), ktorý bude kladný alebo záporný podľa toho, či vyjadruje výbery alebo vklady v obdobiach 1 až

k, a vyjadrený 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 na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov:

- a) ak zmluva o úvere umožňuje spotrebiteľovi čerpať finančné prostriedky ľubovoľne, celková výška úveru sa považuje za vyčerpanú okamžite a v plnej výške;
- b) ak zmluva o úvere umožňuje čerpanie finančných prostriedkov 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 druh mechanizmu čerpania finančných prostriedkov pri tomto type úverových zmlúv;
- c) ak zmluva o úvere umožňuje spotrebiteľovi vo všeobecnosti čerpať finančné prostriedky ľubovoľne, ale ukladá medzi rôznymi spôsobmi čerpania finančných prostriedkov obmedzenie, pokiaľ ide o výšku a dobu, výška úveru sa považuje za vyčerpanú najskorším dátumom ustanoveným v zmluve a v súlade s týmto obmedzením čerpania;
- d) ak neexistuje pevný splátkový kalendár, predpokladá sa, že:
 - i) úver sa poskytuje na obdobie dvadsať rokov a
 - ii) úver sa splatí v 240 rovnakých splátkach a v mesačných intervaloch;
- e) ak existuje pevný splátkový kalendár, ale výška splátok je flexibilná, výška každej splátky sa považuje za najnižšiu, akú zmluva ustanovuje;
- f) ak sa nestanoví inak, ak zmluva o spotrebiteľskom úvere uvádza viac ako jeden dátum splatenia, úver má byť daný k dispozícii a splátky sa majú platiť v najskorší dátum uvedený v zmluve;
- g) ak sa ešte nedohodla maximálna výška úveru, za maximálnu výšku sa považuje 180 000 EUR;
- h) v prípade prekenujúceho úveru sa celková výška úveru považuje za vyčerpanú v plnej výške a na celú dobu trvania úverovej zmluvy. Ak doba trvania úverovej zmluvy nie je známa, ročná percentuálna miera nákladov sa vypočíta na základe predpokladu, že trvanie úveru je tri mesiace;
- i) ak sa na obmedzenú dobu alebo pre obmedzenú čiastku ponúkajú rôzne úrokové sadzby a poplatky, za príslušnú úrokovú sadzbu a poplatky sa považuje najvyššia úroková sadzba a poplatky za celkovú dobu trvania úverovej zmluvy;
- j) v prípade úverových zmlúv, 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, 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 na základe hodnoty dohodnutého ukazovateľa v tom čase.

Príloha II
Európsky štandardizovaný informačný formulár

ČASŤ A

Text tohto vzoru musí byť takisto zobrazený v európskom štandardizovanom informačnom formulári. Údaje v hranatých zátvorkách sa nahrádzajú príslušnými informáciami. Pokyny na vyplnenie európskeho štandardizovaného informačného formulára sú uvedené v časti B.

Kdekoľvek je uvedené „*prípadne*“, veriteľ kolónku vyplní, len ak sa informácie týkajú úverovej zmluvy. Ak sa informácia úverovej zmluvy netýka, veriteľ predmetnú informáciu alebo celý oddiel odstráni. V druhom prípade sa zodpovedajúcim spôsobom upraví číslovanie oddielov v európskom štandardizovanom informačnom formulári.

Nižšie uvedené informácie musia byť uvedené 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.

Vzor európskeho štandardizovaného informačného formulára

(Úvodný text)
Tento dokument bol vytvorený dňa [dátum] v odpovedi na Vašu žiadosť o informácie. Tento dokument pre nás nepredstavuje povinnosť poskytnúť Vám úver. Tento dokument bol vytvorený na základe informácií, ktoré ste nám doteraz poskytli a na základe aktuálnych podmienok na finančnom trhu. Nižšie uvedené informácie zostávajú v platnosti až do [dátum platnosti]. Po tomto dátume sa môžu zmeniť v súlade s podmienkami na trhu.
1. Veriteľ
[Meno] [Geografická adresa] [Telefónne číslo] [e-mailová adresa] [Webová adresa] Orgán dohľadu: [Názov a webová adresa orgánu dohľadu] Kontaktná osoba: [Úplné kontaktné údaje kontaktnej osoby]
2. Hlavné rysy úveru
Suma a mena poskytnutého úveru: [hodnota][mena] (Prípadne) „Táto pôžička nie je v [národnej mene],“ Trvanie úveru: [dĺžka trvania] [druh úveru] [druh príslušnej úrokovej sadzby] Celková suma, ktorú treba uhradiť: [Maximálna výška úveru k dispozícii v pomere k hodnote majetku]: (Prípadne)[Záruka]
3. Úroková sadzba

Ročná percentuálna miera nákladov sú celkové náklady na úver vyjadrené ako ročný percentuálny podiel. Ročná percentuálna miera nákladov sa poskytuje na porovnanie rôznych ponúk. Ročná percentuálna miera nákladov pre váš úver je [ročná percentuálna miera nákladov] Zahŕňa: Úrokovú sadzbu [hodnota v percentách] [Ďalšie komponenty ročnej percentuálnej miery nákladov]
4. Frekvencia a počet splátok Frekvencia splátok: [frekvencia] Počet splátok: [počet]
5. Výška každej splátky: [Výška][mena] (Prípadne) Výmenný kurz, ktorým sa prevedú Vaše splátky z [mena] do [národná mena], bude kurz uverejnený [názov inštitúcie, ktorá zverejňuje výmenný kurz] zo dňa [dátum]
6. Príklad tabuľky splátok V tejto tabuľke sú zobrazené sumy, ktoré sa majú zaplatiť každý [Frekvencia]. Splátky (stĺpec [príslušné č.]) sú súčtom zaplatených úrokov (stĺpec [príslušné č.]), splateného kapitálu (stĺpec [príslušné č.]) a prípadne ďalších nákladov (stĺpec [príslušné č.]) Prípadne, náklady v ostatných stĺpcoch nákladov sa týkajú [Zoznam nákladov]. Zvyšný kapitál (Stĺpec [Relevantné č.]) je výška úveru, ktorá zostáva neuhradená po každej splátke. [Výška a mena poskytnutého úveru] [Trvanie úveru] [Úroková sadzba] [Tabuľka] (Prípadne) [Upozornenie na variabilitu splátok]
7. Ďalšie povinnosti a náklady , Na to, aby mohol mať prospech z úverovej podmienky uvedenej v tomto dokumente, musí dlžník spĺňať tieto povinnosti. [Povinnosti] (Prípadne) Upozorňujeme, že úverové podmienky opísané v tomto dokumente (vrátane úrokovej sadzby) sa môžu zmeniť, pokiaľ tieto povinnosti nie sú splnené. Okrem nákladov, ktoré sú už zahrnuté do [frekvencia] splátok, tento úver obsahuje tieto náklady: Jednorazovo splatné náklady Náklady v opakovaných splátkach Uistite sa prosím, že ste si vedomí všetkých ostatných daní a nákladov (ako sú napríklad notárske poplatky) spojených s touto pôžičkou.
8. Predčasné splatenie úveru (Prípadne) Nemáte možnosť splatiť tento úver predčasne. (Prípadne) Máte možnosť splatiť tento úver predčasne, buď v plnej sume alebo čiastočne. (Prípadne) [Podmienky] [Postup] (Prípadne) Poplatok za predčasné splatenie úveru: (Prípadne) Ak sa rozhodnete splatiť tento úver predčasne, kontaktujte nás prosím, aby ste sa uistili o presnej výške poplatku za predčasné splatenie úveru v danom okamihu.
(Prípadne) 9. Právo na odstúpenie od zmluvy

Po dobu [dĺžka lehoty na odstúpenie] po podpísaní úverovej zmluvy, môže dlžník uplatniť svoje právo od zmluvy odstúpiť.
10. Interný systém sťažností
[Názov príslušného oddelenia] [Geografická adresa] [Telefónne číslo] [e-mailová adresa] Kontaktná osoba: [Kontaktné údaje]
11. Externý orgán pre sťažnosti
V prípade sporu s veriteľom, ktorý zostáva nevyriešený, má dlžník možnosť podať sťažnosť na: [Názov orgánu pre sťažnosti] [Geografická adresa] [Telefónne číslo] [e-mailová adresa]
12. Nesplnenie si záväzkov súvisiacich s pôžičkou: dôsledky pre dlžníka
[Druhy nedodržania záväzkov] [Finančné a/alebo právne dôsledky] Ak sa stretnete s problémami pri Vašich [frekvencia] splátkach, obráťte sa čo najrýchlejšie na nás, aby sme mohli preskúmať možné riešenia.
(Prípadne) 13. Dodatočné informácie v prípade marketingu na diaľku
(Prípadne) Právo, ktoré veriteľ uplatňuje ako rozhodné právo na ustanovenie vzťahov s Vami pred uzavretím úverovej zmluvy je [príslušné právo]. Informácie a zmluvné podmienky sa poskytnú v [jazyk]. S Vaším súhlasom máme v úmysle s Vami počas trvania úverovej zmluvy komunikovať v [jazyk/jazyky].
14. Riziká a varovania
• Chceli by sme Vás upozorniť na riziká spojené s hypotekárnym úverom. • (Prípadne) Úroková sadzba tohto úveru nie je fixná po celú dobu trvania úveru. • (Prípadne) Táto pôžička nie je v [národná mena]. Vezmite prosím na vedomie, že suma v [národná mena], ktorú budete musieť zaplatiť v každej splátke sa bude líšiť v súlade s výmenným kurzom [mena pôžičky/národná mena]. • (Prípadne) Toto je úver, keď sa platia len úroky. To znamená, že počas jeho trvania budete musieť vybudovať dostatok kapitálu, aby ste mohli splatiť úver k dátumu splatnosti. • Budete tiež musieť uhradiť ďalšie dane a náklady (prípadne), napríklad notárske poplatky. • Váš príjem sa môže zmeniť. Uistite sa, že ak Váš príjem klesne, stále si budete môcť dovoliť svoje [frekvencia] splátky. • (Prípadne) Váš dom Vám môže byť odňatý, ak nebudete schopní splácať splátky.

ČASŤ B

Inštrukcie na vyplnenie európskeho štandardizovaného informačného formulára

Pri vyplňaní európskeho štandardizovaného informačného formulára sa musia dodržiavať tieto pokyny:

Oddiel „Úvodný text“

- 1) Dátum platnosti musí byť riadne zvýraznený.

Oddiel „1. Veriteľ“

- 1) Meno, telefónne číslo, adresa a webová adresa poskytovateľa úveru sa vzťahuje na sídlo veriteľa. Príslušný orgán pre dohľad nad úverovou činnosťou musí byť uvedený.
- 2) Informácie o kontaktnej osobe sú nepovinné.
- 3) V súlade s článkom 3 smernice 2002/65/ES v prípade transakcií ponúkaných na diaľku musí veriteľ prípadne uviesť meno a adresu svojho zástupcu v členskom štáte bydliska dlžníka. Údaje o telefónnom čísle, e-mailovej adrese a webovej adrese zástupcu poskytovateľa úveru sú voliteľné.
- 4) V súlade s článkom 3 smernice 2002/65/ES v prípade transakcií ponúkaných na diaľku musí veriteľ uviesť názov obchodného registra, v ktorom je zapísaný, a svoje registračné číslo alebo rovnocenný prostriedok identifikácie v tomto registri.

Oddiel „2. Hlavné črty úveru“

- 1) Doba trvania úveru musí byť uvedená v rokoch alebo mesiacoch, podľa toho, čo sa viac hodí. Ak sa doba trvania úveru môže meniť v priebehu trvania zmluvy, veriteľ vysvetlí, kedy a za akých podmienok k tomu môže dôjsť.

V opise typu úveru sa musí jasne uviesť, ako sú kapitál a úroky hradené v priebehu trvania úveru (t.j. konštantné, progresívne alebo regresívne splátky).
- 2) V tejto časti sa musí takisto vysvetliť, či je úroková sadzba fixná alebo variabilná, a prípadne obdobie, počas ktorého zostáva fixná; frekvencia následných revízií a existencia limitov variability úrokových sadzieb, ako sú maximálne a minimálne limity. Vzorec použitý pre revíziu úrokových sadzieb musí byť vysvetlený. Veriteľ takisto uvedie, kde možno nájsť ďalšie informácie o indexoch alebo sadzbách použitých vo vzorci. V prípade, že mena úveru je odlišná od národnej meny, veriteľ uvedie informácie o tom, podľa akého vzorca sa stanovuje pásmo výmenného kurzu a frekvencia jeho úprav.
- 3) „Celková hradená suma“ sa vypočíta ako súčet sumy úveru a celkových nákladov úveru.
- 4) „Maximálna výška úveru k dispozícii v pomere k hodnote majetku“ predstavuje pomer úveru k hodnote majetku. Tento pomer sprevádza príklad v absolútnom

vyjadrení maximálnej sumy, ktorú možno poskytnúť vzhľadom na danú hodnotu nehnuteľnosti.

- 5) V prípade, že bude úver zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosť alebo inou bežne používanou zárukou, musí veriteľ na toto dlžníka upozorniť.

Oddiel „3. Úroková sadzba“

- 1) Okrem úrokovej sadzby musia byť všetky ostatné náklady obsiahnuté v ročnej percentuálnej miere nákladov uvedené (názov a ekvivalent v percentách). Tam, kde nie je možné alebo nedáva zmysel poskytnúť percentuálnu sadzbu pre každý z týchto nákladov, musí veriteľ poskytnúť celkovú percentuálnu sadzbu.

Oddiel „4. Frekvencia a počet splátok“

- 1) Kde je potrebné vykonávať pravidelné platby, uvedie sa frekvencia platieb (napríklad mesačne). Ak je frekvencia splátok nepravidelná, musí sa to dlžníkovi jasne vysvetliť. Počet uvedených platieb by mal zahŕňať celú dobu trvania úveru.

Oddiel 5. Výška každej splátky:

- 1) Mena úveru by mala byť jasne uvedená.
- 2) Ak sa výška splátok v priebehu životnosti úveru môže meniť, veriteľ stanoví lehotu, počas ktorej zostanú v platnosti počiatočné splátky, a kedy a ako často sa budú meniť neskôr.
- 3) V prípade, že sa mena úveru líši od národnej meny dlžníka, musí veriteľ zahrnúť numerické príklady jasne ukazujúce, ako zmeny príslušných výmenných kurzov môžu ovplyvniť výšku splátok. Znázornené zmeny výmenných kurzov musia byť realistické, symetrické a obsahovať minimálne rovnaký počet nepriaznivých prípadov ako priaznivých prípadov.
- 4) Ak sa mena použitá pri úhrade splátok úveru líši od meny úveru, kurz, ktorý sa má použiť, musí byť zreteľne označený. Takéto označenie musí obsahovať názov inštitúcie zverejňujúcej výmenný kurz a okamih, v ktorom sa daný výmenný kurz vypočítava.

Oddiel „6. Príklad tabuľky splátok“

- 1) Ak sa úrok môže v priebehu životnosti úveru líšiť, veriteľ za odkaz na úrokovú sadzbu uvedie obdobie, počas ktorého počiatočná úroková sadzba zostane v platnosti.
- 2) Tabuľka zahrnutá v tejto časti musí obsahovať tieto stĺpce: „dátum splátok“, „výška splátky“, „úrok za jednotlivé splátky“, „ostatné náklady zahrnuté v splátke“ (prípadne), „kapitál splatený v rámci splátky“ a „zvyšný kapitál po každej splátke“.
- 3) Počas prvého roku splácania sa informácie uvádzajú pre každú splátku a pre každý stĺpec musí byť uvedený na konci tohto prvého roka medzisúčtet. Pre nasledujúce roky sa môžu podrobnosti prezentovať na ročnom základe. Celkový súčet riadku sa doplní na koniec tabuľky a poskytne celkové sumy pre každý stĺpec. Celková čiastka,

ktorú dlžník zaplatil (t. j. celkový súčet stĺpca „výška splátky“) musia byť jasne zvýraznené a takto prezentované.

- 4) V prípade, že úroková sadzba je predmetom revízie a výška splátky po každej revízii nie je známa, môže veriteľ uviesť v tabuľke splátok rovnakú výšku splátok po celú dobu úveru. V takom prípade musí veriteľ na túto skutočnosť upozorniť dlžníka tak, že vizuálne odlíši sumy, ktoré sú známe od súm hypotetických (napríklad s použitím iného písma, orámovania alebo podfarbenia). Okrem toho sa v jasne čitateľnom texte vysvetlí, pre ktoré obdobie sa môžu prezentované sumy v tabuľke líšiť a prečo. Veriteľ takisto zahrnie: 1) príslušné prípadné maximálne a minimálne hodnoty úrokových sadzieb; 2) príklad, ako by sa splátka odlišovala v prípade zvýšenia alebo zníženia úrokových sadzieb o 1 % alebo vyšší percentuálny podiel, ak je to realistickejšie vzhľadom na veľkosť normálnej zmeny úrokových sadzieb a 3) pokiaľ existuje horná hranica, výšku splátky v najhoršom prípade.

Oddiel 7., Ďalšie povinnosti a náklady“

- 1) Veriteľ v tejto časti odkazuje na záväzky, ako je potreba poistiť nehnuteľnosť, nákup životného poistenia alebo nákup akéhokoľvek iného výrobku alebo služby. Pre každý záväzok veriteľ spresní, u koho a dokedy sa musí povinnosť splniť.
- 2) Veriteľ uvedie aj zoznam všetkých nákladov podľa kategórie, s uvedením ich výšky, komu majú byť zaplatené a dokedy. Ak nie je výška známa, musí veriteľ poskytnúť možný rozsah, alebo údaj o tom, ako sa táto suma vypočíta.

Oddiel „8. Predčasné splatenie“

- 1) Ak sa môže úver splatiť predčasne, musí veriteľ uviesť, za akých podmienok, ak vôbec, tak môže dlžník urobiť. Veriteľ takisto uvedie kroky, ktoré by mal dlžník podniknúť za účelom žiadosti o predčasné splatenie.
- 2) Keď sa na predčasné splatenie vzťahuje poplatok za predčasné splatenie úveru, musí veriteľ na tento jav dlžníka upozorniť a uviesť jeho výšku. V prípadoch, keď výška poplatku za predčasné splatenie úveru závisí od rôznych faktorov, ako je splatená suma alebo aktuálne úrokové sadzby v čase predčasného splatenia, musí veriteľ uviesť, ako sa poplatok za predčasné splatenie úveru vypočíta. Veriteľ potom poskytne aspoň dva názorné príklady, aby dlžníkovi znázornil výšku poplatku za predčasné splatenie úveru podľa rôznych možných scenárov.

Oddiel 9. Právo na odstúpenie

- 1) Tam, kde existuje právo na odstúpenie od zmluvy, veriteľ stanoví podmienky, za ktorých sa toto právo uplatňuje, postup, ktorým sa dlžník bude musieť riadiť, aby toto právo mohol uplatniť, *inter alia* adresu, na ktorú by sa oznámenie o odstúpení od zmluvy malo zaslať a zodpovedajúce poplatky (*prípadne*).
- 2) V súlade s článkom 3 smernice 2002/65/ES, ak sa transakcia ponúka na diaľku, musí byť spotrebiteľ informovaný o existencii alebo neexistencii práva na odstúpenie od zmluvy.
- 3) V súlade s článkom 5 smernice 85/577/EHS ak sa transakcia ponúka mimo prevádzkových priestorov, musí byť spotrebiteľ informovaný o existencii práva na odstúpenie od zmluvy.

Oddiel „10. Interný systém sťažností“

- 1) Informácie o kontaktnej osobe sú nepovinné.

Oddiel „11. Externý orgán pre sťažnosti“

- 1) V súlade s článkom 3 smernice 2002/65/ES, ak sa transakcia ponúka na diaľku, musí veriteľ určiť, či sa na dlžníka vzťahuje mechanizmus mimosúdneho vybavovania sťažností a nápravy alebo nie, a ak áno, vysvetlí spôsoby prístupu k nemu.

Oddiel „12. Nesplnenie si záväzkov súvisiacich s pôžičkou: dôsledky pre dlžníka“

- 1) V prípade, že nedodržiavanie akýchkoľvek povinností spojených s úverom môže mať finančné alebo právne dôsledky pre dlžníka, veriteľ opíše v tejto časti rôzne možné prípady (napríklad oneskorené platby/nesplácanie úveru, nedodržanie povinností ustanovených v paragrafe 7 „Ďalšie povinnosti a náklady“).
- 2) Pre každý z týchto prípadov veriteľ jasne stanoví, jednoduchou a zrozumiteľnou formou, sankcie alebo následky, ktoré môžu vzniknúť. Odkaz na vážne následky by mal byť zvýraznený.

Oddiel „13. Dodatočné informácie v prípade marketingu na diaľku“

- 1) V tomto oddiele sa *prípadne* uvedie doložka stanovujúca rozhodné právo úverovej zmluvy a/alebo príslušný súd.

Oddiel „14. Riziká a varovania“

- 1) Všetky uvedené varovania musia byť zvýraznené.
- 2) Veriteľ prípadne zrekapituluje v tejto sekcii všeobecné pravidlá revízie úrokovej sadzby a poskytne kvantitatívny príklad toho, ako by sa splátky zvýšili, ak by sa úroková sadzba úveru zvýšila o X % (ako je uvedené v sekcii „Príklad tabuľky splátok“) a/alebo v najhoršom prípade (ak tam je maximálny limit na variabilitu úrokových sadzieb).