

# **EVROPSKÉ UJEDNÁNÍ O DOBROVOLNÉM KODEXU CHOVÁNÍ PRO POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ O ÚVĚRECH NA BYDLENÍ PŘED UZAVŘENÍM SMLUVY („UJEDNÁNÍ“)**

Toto ujednání bylo sjednáno a přijato evropskými organizacemi spotřebitelů a evropskými sdruženími působícími v odvětví poskytování úvěrů, které nabízejí úvěry na bydlení (viz níže). Ujednání vytváří podpůrný rámec pro dobrovolný kodex chování (dále jen „kodex“), který by měla provést každá instituce nabízející spotřebiteli úvěry na bydlení.

Seznam signatářů tohoto ujednání je obsažen v příloze.

Ujednání je rozděleno do dvou částí:

- Část I: Podmínky provádění a sledování plnění a fungování dobrovolného kodexu.
- Část II: Obsah dobrovolného kodexu z hlediska informací poskytovaných spotřebitelům před uzavřením smlouvy:
  - obecné informace o nabízených úvěrech na bydlení,
  - konkrétní osobní informace poskytnuté ve fázi předmluvního jednání prostřednictvím „evropského standardizovaného informačního přehledu“.

Cílem kodexu je zajistit srovnatelné a transparentní informace.

## **Rozsah působnosti dobrovolného kodexu**

Kodex platí pro poskytování informací spotřebitelům o tuzemských a zahraničních úvěrech na bydlení.

## **Definice „úvěru na bydlení“ pro účely kodexu**

„Úvěr na bydlení“ je spotřebitelským úvěrem pro koupi nemovitosti do soukromého vlastnictví nebo pro provedení stavebních úprav na nemovitosti v soukromém vlastnictví nebo na nemovitosti, jež má spotřebitel v úmyslu koupit, zajištěný buď hypotekárním zástavním právem na nemovitosti nebo jistinou obvykle používanou ve členském státě k dosažení uvedeného účelu.

Úvěry na bydlení, pro které platí směrnice týkající se spotřebitelského úvěru (87/102) jsou vyloučeny z rozsahu působnosti kodexu.

## ČÁST I: PODMÍNKY PROVÁDĚNÍ

Dobrovolný kodex se provede takto:

1. Evropská sdružení působící v odvětví poskytování úvěrů, která přistoupí ke kodexu, oficiálně veřejně oznámí svou povinnost dodržovat kodex.
2. Každé evropské sdružení působící v odvětví poskytování úvěrů rozešle úřední doporučení svým národním členům a vyzve je k tomu, aby:
  - 2.1. učinili oficiální veřejné prohlášení, že přistupují ke kodexu,
  - 2.2. přijali veškerá nezbytná opatření k účinnému provádění kodexu, tj. aby mimo jiné vyzvali jednotlivé instituce, které se rozhodly řídit se kodexem, aby:
    - 2.2.1. svou povinnost dodržovat kodex oznámily do 6 měsíců od ratifikace ujednání,
    - 2.2.2. zveřejnily své přistoupení ke kodexu, a
    - 2.2.3. oznámily svou povinnost používat kodex spolu s datem uskutečnění ústřednímu rejstříku (viz bod 7.2).

Datum provedení kodexu by se mělo stanovit na dobu 12 měsíců ode dne oznámení povinnosti používat kodex.

3. Kodex bude zveřejněn a jeho kopie budou dostupné v každé pobočce jednotlivých institucí, které ke kodexu přistoupí.
4. Dostupné kopie kodexu budou vždy obsahovat přesný název, adresu a telefonní číslo příslušného orgánu, na který se spotřebitelé mohou obrátit, pokud se setkají s problémy ohledně používání kodexu.
5. Prostřednictvím zvláštního odkazu v „evropském standardizovaném informačním přehledu“ budou spotřebitelé informováni o tom, že kodex existuje a kde do něj lze nahlížet a pořizovat si z něho kopie.
6. Evropská sdružení působící v odvětví poskytování úvěrů zveřejní výroční zprávu o pokroku při provádění kodexu.
7. Evropská komise uvedla, že:
  - 7.1. bude sledovat, jak je kodex přijímán a jak je účinný, a
  - 7.2. zajistí, aby byl zřízen ústřední rejstřík pro evidenci institucí, které nabízejí úvěry na bydlení, s uvedením, zda kodex přijaly nebo nepřijaly,
  - 7.3. vydá doporučení týkající se dobrovolného kodexu, jak se předpokládá ve sdělení KOM (1999) 232 ze dne 11.5.1999,
  - 7.4. během dvou let po doporučení přezkoumá fungování kodexu na základě výsledků získaných v průběhu sledování, ve výročních zprávách o pokroku předložených evropskými organizacemi působícími v odvětví poskytování úvěrů a na základě jakýchkoliv dalších dostupných informací.

Bezprostředně poté bude kodex pod záštitou Evropské komise znovu prověřen všemi účastníky dialogu na základě náleží vyplývajících z přezkoumání provedeného Komisí.

8. Kodex budou moci dodržovat i jiné instituce, které nejsou členy evropských sdružení působících v odvětví poskytování úvěrů, a přesto kodex přijaly.

## **ČÁST II: DOBROVOLNÝ KODEX CHOVÁNÍ PRO POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ O ÚVĚRECH NA BYDLENÍ PŘED UZAVŘENÍM SMLOUVY**

Jedná se o dobrovolný kodex chování („kodex“), který stanoví, jaké informace o úvěrech na bydlení je nutno poskytnout spotřebiteli před uzavřením smlouvy. Kodex tvoří základ evropského ujednání o dobrovolném kodexu chování při poskytování informací o úvěrech na bydlení (definovaných v ujednání) před uzavřením smlouvy, které sjednala a schválila evropská sdružení spotřebitelů a evropská sdružení působící v odvětví poskytování úvěrů.

Instituce, které přistoupily ke kodexu, se zavazují, že spotřebiteli poskytnou v souladu se sjednanými podmínkami provádění a v níže uvedené podobě:

- obecné informace o nabízených úvěrech na bydlení,
- konkrétní osobní informace poskytnuté ve fázi předmluvního jednání prostřednictvím „evropského standardizovaného informačního přehledu“.

Konečné rozhodnutí, zda bude nabídka úvěru přijata, zůstává na spotřebiteli.

## **1. Obecné informace poskytnuté spotřebiteli**

Základní informace o úvěrech na bydlení by měly obsahovat následující informace, a to ve stejném formátu jako poskytnuté základní informace:

A – Poskytovatel úvěru:

1. Název a adresa poskytovatele úvěru.
2. Případně název a adresa zprostředkovatele.

B – Úvěr na bydlení:

1. Účel, na který lze úvěr na bydlení použít.
2. Druh zajištění.
3. Popis druhů nabízených úvěrů na bydlení se stručným vysvětlením rozdílů mezi produkty s pevnou nebo proměnlivou úrokovou sazbou, včetně vysvětlení souvisejících dopadů pro spotřebitele.
4. Druhy úrokových sazeb – pevná, proměnlivá a kombinovaná.
5. Uvedení nákladů spojených s běžným úvěrem na bydlení, které vzniknou spotřebiteli.
6. Přehled souvisejících složek nákladů, jako např. správní náklady, náklady na pojištění, na právní služby, na zprostředkovatelské služby atd.
7. Různé dostupné možnosti splácení úvěru poskytovateli úvěru (popř. včetně počtu, pravidelnosti, výše splátek).
8. Zda existuje možnost předčasného splacení (pokud ano, za jakých podmínek).
9. Zda je nutné provést ocenění majetku, pokud ano, kdo jej provede.
10. Obecné informace o daňových úlevách poskytovaných na úroky z úvěru na bydlení nebo jiné obvyklé veřejné zvýhodnění nebo o kontaktu, na kterém lze získat další rady jak postupovat.
11. Případná lhůta ke zvážení.
12. Potvrzení, že instituce přistoupila ke kodexu, s uvedením, že kopii kodexu lze získat u přepážky této instituce.

## 2. Nezbytné informace obsažené v „evropském standardizovaném informačním přehledu“

Obsah evropského standardizovaného informačního přehledu je uveden níže.

### EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED

Tyto standardizované informace jsou součástí „Dobrovolného kodexu chování pro poskytování informací o úvěru na bydlení před uzavřením smlouvy“, jehož kopii můžete získat u Vašeho poskytovatele úvěru.

Položka	Popis
<i>Úvodní část</i>	<p>„Tento dokument není právně závaznou nabídkou.</p> <p>Číselné údaje jsou podány v dobré víře a přesně vyjadřují nabídku, kterou činí poskytovatel úvěru za aktuálních tržních podmínek vycházejících z poskytnutých informací. Je třeba uvést, že číselné údaje mohou kolísat v závislosti na tržních podmínkách.</p> <p>Poskytnutím těchto informací se poskytovatel úvěru nezavazuje k poskytnutí úvěru.“</p>
1 Poskytovatel úvěru	
2 Popis produktu	<p>V této části je třeba produkt stručně, ale jednoznačně popsat.</p> <p>Mělo by být jasně uvedeno, zda je produkt hypotekárním zástavním právem nebo jiným běžným zajišťovacím prostředkem.</p> <p>Mělo by být zřejmé, zda je nabízený produkt úrokovým úvěrem na bydlení (tj. dlužník po dobu trvání dluhu splácí pouze poplatky spojené s obsluhou dluhu a dlužnou částku zaplatí jednorázově na konci) nebo zda se jedná o splátkový úvěr na bydlení (tj. dlužník po dobu trvání úvěru splácí úrok a jednotlivé splátky).</p> <p>Mělo by být zřejmé, zda podmínky úvěru na bydlení závisí na kapitálu poskytnutém spotřebitelem (vyjádřeném případně procentuálně z hodnoty nemovitosti).</p> <p>Pokud podmínky úvěru na bydlení závisí na zajištění poskytnutém třetí osobou, mělo by to být v informacích jednoznačně uvedeno.</p>
3 Nominální úroková sazba (druh sazby a délka pevně stanovené lhůty)	<p>Tato část by měla informovat o základní podmínce úvěru na bydlení – úrokové sazbě. Popis by měl případně obsahovat podrobné informace o změnách úrokové sazby, včetně např. lhůt k přezkoumání, lhůt, během kterých bude zachována stejná úroková sazba, a související doložky o penalizaci rozpětí úrokové sazby apod.</p> <p>Popis by měl obsahovat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zda je proměnlivá sazba opatřena indexem nebo není a</li><li>- případné podrobné informace o indexu.</li></ul>
4 Roční sazba v procentech založená na vnitrostátních předpisech, případně na skutečné míře	<p>Jestliže vnitrostátní právní úprava nestanoví číselnou hodnotu roční procentní sazby, měla by se používat rovnocenná reálná sazba.</p>

5	Výše poskytnutého úvěru a měna	
6	Délka platnosti smlouvy o poskytnutí úvěru na bydlení	
7	Počet a pravidelnost splátek (může podléhat změnám)	
8	Výše každé jednotlivé splátky v případě splátkového úvěru na bydlení (může podléhat změnám)	
9	<p>V případě úrokového úvěru na bydlení:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výše každé pravidelné platby úroku,</li> <li>- výše každé pravidelné platby odváděné ve prospěch splátkového nástroje</li> </ul>	<p>Poskytovatel úvěru by měl uvést skutečnou nebo názornou výši:</p> <p>a) každé pravidelné platby úroku v souladu s pravidelností plateb (viz bod 7),</p> <p>b) každé pravidelně placené platby odváděné ve prospěch nástroje pro splácení v souladu s pravidelností plateb (viz bod 7).</p> <p>Mělo by se upozornit na skutečnost, že se může stát, že nástroj pro splácení možná nepokrývá celou půjčenou částku.</p> <p>Jestliže poskytovatel úvěru poskytne i nástroj pro splácení a zahrne jej do nabídky, pak by mělo být zřejmé, zda je nabídka spjata se smlouvou o uvedeném nástroji pro splácení uzavřenou se spotřebitelem.</p>
10	Další případné jednorázové náklady	<p>Musí být předložen přehled počátečních jednorázových nákladů, které je spotřebitel povinen zaplatit, jestliže úvěr na bydlení přijme.</p> <p>Jestliže poskytovatel úvěru přímo nebo nepřímo spravuje tyto náklady, je třeba předložit odhad nákladů.</p> <p>Eventuálně musí být zřejmé, zda náklady musí být hrazeny bez ohledu na výsledek žádosti o poskytnutí úvěru na bydlení.</p> <p>Tyto náklady by například mohly zahrnovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- správní náklady,</li> <li>- poplatky za právní služby,</li> <li>- ocenění majetku.</li> </ul> <p>Jestliže nabídka závisí na tom, zda spotřebiteli tyto služby poskytne poskytovatel úvěru (pokud to je v souladu s vnitrostátními právními předpisy), musí to být jednoznačně uvedeno.</p>
11	Další opakující se náklady (nezahrnuté v bodě 8)	<p>Tento přehled by měl například zahrnovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pojištění proti nesplácení úvěru (ztráta zaměstnání/smrt),</li> <li>- pojištění proti požáru,</li> <li>- pojištění nemovitosti a vybavení domácnosti.</li> </ul> <p>Jestliže nabídka závisí na tom, zda spotřebiteli tyto služby poskytne poskytovatel úvěru (pokud to je v souladu s vnitrostátními právními předpisy), musí to být jednoznačně uvedeno.</p>

12 Předčasné splacení	<p>Poskytovatel úvěru by měl uvést:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- možnost a podmínky předčasného splacení,</li> <li>- včetně platných poplatků.</li> </ul> <p>Pokud poplatek nelze v tomto stádiu určit, je třeba uvést, že musí být zaplacená částka postačující k pokrytí nákladů poskytovatele úvěru spojených s ukončením poskytování úvěru.</p>
13 Postup pro podání interní stížnosti	Název, adresa a telefonní číslo kontaktního místa.
14 Názorný přehled splácení	<p>Poskytovatel úvěru by měl předložit názornou a přehlednou tabulku splácení, která obsahuje alespoň:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- měsíční nebo případně čtvrtletní splátky v prvním roce,</li> <li>- navazující roční částky po celou dobu trvání úvěru.</li> </ul> <p>Tabulka by měla obsahovat údaje o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výši splaceného kapitálu,</li> <li>- úrokové výši,</li> <li>- nesplaceném kapitálu,</li> <li>- výši jednotlivých splátek,</li> <li>- výši kapitálu a úroků.</li> </ul> <p>Z tabulky by mělo jednoznačně vyplývat, že se jedná pouze o demonstrativní znázornění a měla by obsahovat náležité upozornění, pokud je nabízený úvěr úročen proměnlivou úrokovou sazbou.</p>
15 Povinnost otevřít běžný účet a účet, na který je vyplácena mzda/plat, u poskytovatele úvěru	