

EURÓPSKA DOHODA O DOBROVOĽNOM KÓDEXE SPRÁVANIA PRI POSKYTOVANÍ INFORMÁCIÍ O HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROCH PRED UZAVRETÍM ZMLUVY („DOHODA”)

O tejto dohode rokovali a prijali ju európske organizácie spotrebiteľov a európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov, ktoré ponúkajú hypotekárne úvery (pozri nižšie). Dohoda predstavuje podporný rámec pre dobrovoľný kódex správania („kódex”), ktorý by mala implementovať každá inštitúcia ponúkajúca hypotekárne úvery spotrebiteľom.

Zoznam signatárov dohody je priložený k dohode.

Dohoda pozostáva z dvoch častí:

- Časť I: Podmienky implementácie a monitorovania dobrovoľného kódexu
- Časť II: Obsah dobrovoľného kódexu, ktorý sa týka informácií poskytovaných spotrebiteľom pred uzavretím zmluvy:
 - ako všeobecné informácie o ponúkaných hypotekárnych úveroch,
 - ako osobné informácie, ktoré by sa mali poskytovať vo fáze pred uzavretím zmluvy v „Európskom standardizovanom informačnom formulári”.

Cieľom kódexu je zabezpečiť transparentnosť informácií a porovnateľnosť.

Oblasť pôsobnosti dobrovoľného kódexu

Kódex zahŕňa informácie o hypotekárnych úveroch doma a v zahraničí poskytované spotrebiteľom.

Definícia „hypotekárneho úveru” na účely kódexu

„Hypotekárny úver” je spotrebiteľský úver určený na kúpu alebo stavebnú úpravu nehnuteľnosti v súkromnom vlastníctve alebo nehnuteľnosti, ktorú chce spotrebiteľ kúpiť, zaistený buď záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným spôsobom zaistenia, ktorý sa zvyčajne používa na tento účel v príslušnom členskom štáte.

Hypotekárne úvery, na ktoré sa vzťahuje smernica o spotrebiteľských úveroch (87/102), sú vylúčené z oblasti pôsobnosti kódexu.

ČASŤ I: PODMIENKY IMPLEMENTÁCIE

Dobrovoľný kódex sa bude implementovať takto:

1. Európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov, ktoré podpísali tento kódex, verejne oznámia svoj záväzok dodržiavať pravidlá kódexu.
2. Každá z týchto organizácií pôsobiacich v oblasti poskytovania úverov zašle oficiálne odporúčanie svojim národným členom a vyzve ich, aby:
 - 2.1. verejne oznámili, že podpísali kódex,
 - 2.2. prijali všetky potrebné opatrenia v súvislosti s efektívnou implementáciou kódexu, čo znamená, *inter alia*, že vyzvú jednotlivé inštitúcie, ktoré sa rozhodli dodržiavať pravidlá kódexu, že:
 - 2.2.1. oznámia svoj záväzok dodržiavať pravidlá kódexu do 6 mesiacov od ratifikácie dohody,
 - 2.2.2. verejne oznámia, že podpísali kódex a
 - 2.2.3. oznámia svoj záväzok dodržiavať pravidlá kódexu, ako aj dátum implementácie centrálnemu registru (pozri bod 7.2).

Implementácia kódexu by sa mala uskutočniť do 12 mesiacov od dátumu oznámenia záväzku dodržiavať pravidlá kódexu.

3. Kódex sa uverejní a kópie budú dostupné v každej pobočke inštitúcií, ktoré kódex podpísali.
4. Dostupné kópie kódexu budú vždy obsahovať názov, adresu a telefónne číslo príslušného orgánu, na ktorý sa spotrebiteľia môžu obrátiť, ak majú ťažkosti v súvislosti s uplatňovaním kódexu.
5. Spotrebiteľia budú informovaní o existencii a dostupnosti kódexu prostredníctvom špeciálneho odkazu v „Európskom štandardizovanom informačnom formulári“.
6. Európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov uverejnia výročnú správu o pokroku implementácie kódexu.
7. Európska komisia oznámila, že:
 - 7.1. bude monitorovať implementáciu a efektívnosť kódexu,
 - 7.2. zabezpečí, aby sa zriadil centrálny register, ktorý bude informovať o tom, ktoré inštitúcie ponúkajú hypotekárne úvery, a v tomto prípade, ktoré z nich prijali kódexy a ktoré nie,
 - 7.3. vydá odporúčanie, ktoré bude obsahovať dobrovoľný kódex, ako sa predpokladá v KOM (1999) 232 z 11. 5. 1999,
 - 7.4. do dvoch rokov od odporúčania preskúma fungovanie kódexu na základe výsledkov získaných v priebehu monitorovania, z výročných správ o dosiahnutom pokroku, ktoré vypracovali európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov a na základe akýchkoľvek iných dostupných dodatočných informácií.

Bezprostredne po preskúmaní a pod záštitou Európskej komisie sa kódex po dohode so všetkými účastníkmi dialógov na základe zistených výsledkov Komisie prepracuje.

8. K dodržiavaniu kódexu sa môžu zaviazat' aj iné inštitúcie, ktoré nie sú členmi európskych organizácií pôsobiacich v oblasti poskytovania úverov, ktoré kódex prijali.

ČASŤ II: DOBROVOLNÝ KÓDEX SPRÁVANIA PRI POSKYTOVANÍ INFORMÁCIÍ O HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROCH PRED UZAVRETÍM ZMLUVY

Toto je dobrovoľný kódex správania („kódex“), ktorý sa zaoberá poskytovaním informácií spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy v súvislosti s hypotekárnymi úvermi. Kódex predstavuje základ európskej dohody o dobrovoľnom kódexe správania pri poskytovaní informácií o hypotekárnych úveroch pred uzavretím zmluvy (ako sa definujú v dohode), o ktorej rokovali a ktorú prijali európske organizácie spotrebiteľov a európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov.

Inštitúcie, ktoré podpísali tento kódex, sa zaväzujú, že v súlade s dohodnutými podmienkami implementácie a vo forme opísanej nižšie poskytnú spotrebiteľovi:

- všeobecné informácie o ponúkaných hypotekárnych úveroch,
- osobné informácie, ktoré by sa mali poskytovať vo fáze pred uzavretím zmluvy v „Európskom štandardizovanom informačnom formulári“.

Konečné rozhodnutie o prijatí úverovej ponuky veriteľa prináleží spotrebiteľovi.

1. Všeobecné informácie, ktoré by sa mali poskytnúť spotrebiteľovi

Úvodné informácie o hypotekárnych úveroch by mali zahŕňať alebo by sa mali doplniť týmito informáciami v rovnakom formáte, v akom sa poskytujú úvodné informácie:

A – Veriteľ:

1. názov a adresa veriteľa,
2. prípadne názov a adresa sprostredkovateľa.

B – Hypotekárny úver:

1. účely, na ktoré sa hypotekárny úver môže použiť,
2. druh zaistenia,
3. opis ponúkaných druhov hypotekárnych úverov s krátkym vysvetlením rozdielov medzi produktmi s pevnou alebo premenlivou úrokovou sadzbou, vrátane príslušných dopadov na spotrebiteľa,
4. druhy úrokových sadzieb – pevné, premenlivé a ich kombinácie,
5. prehľad nákladov pre spotrebiteľa v prípade bežného hypotekárneho úveru,
6. zoznam súvisiacich zložiek nákladov, ako sú administratívne náklady, náklady na poistenie, náklady na poskytovanie právnych služieb, náklady na poskytovanie sprostredkovateľských služieb...,
7. rôzne možnosti splatenia úveru veriteľovi (prípadne vrátane počtu, frekvencie, výšky splátok),
8. možnosť predčasného splatenia (ak áno, za akých podmienok),
9. potreba určenia hodnoty majetku, ak áno, kto ju musí určiť,
10. všeobecné informácie o daňových úľavách na úrokoch z hypotekárneho úveru alebo inom bežnom verejnom zvýhodnení alebo informácie o tom, kde je možné požiadať o ďalšie rady,
11. prípadná doba na rozmyslenie,
12. potvrdenie, že inštitúcia podpísala kódex, a oznámenie, že kópia kódexu je dostupná v inštitúcii.

2. **Informácie, ktoré by sa mali poskytnúť v „Európskom štandardizovanom informačnom formulári“**

Obsah Európskeho štandardizovaného informačného formulára sa uvádza nižšie.

EURÓPSKY ŠTANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÝ FORMULÁR

Tieto štandardizované informácie sú integrálnou súčasťou „Dobrovoľného kódexu správania pri poskytovaní informácií o hypotekárnych úveroch pred uzavretím zmluvy“, ktorého kópiu môžete získať u Vášho veriteľa

Položka	Opis
Úvodný text	„Tento dokument nepredstavuje žiadnu právne záväznú ponuku. Údaje sa poskytujú podľa najlepšieho vedomia a svedomia a sú presným obrazom ponuky, ktorú by veriteľ urobil za súčasných trhových podmienok a na základe informácií, ktoré mal k dispozícii. Je potrebné poznamenať, že údaje sa môžu meniť v závislosti od trhových podmienok. Poskytnutím týchto informácií sa veriteľ nezaväzuje k poskytnutiu úveru.“
1 Veriteľ	
2 Opis produktu	Táto časť by mala poskytnúť krátky, ale výstižný opis produktu. Malo by sa v nej objasniť, či je úver zaistený záložným právom k nehnuteľnosti alebo nejakým iným bežným spôsobom zaistenia. Malo by sa v nej objasniť, či je ponúkaný produkt úrokovým hypotekárnym úverom (t. j. nadobúdateľ úveru spláca počas doby splatnosti úveru len úroky a na konci tejto doby zaplatí plnú dlžnú sumu) alebo splátkovým hypotekárnym úverom (t. j. nadobúdateľ úveru spláca úroky a dlžnú sumu počas doby splatnosti hypotekárneho úveru). Malo by sa v nej objasniť, či podmienky hypotekárneho úveru závisia od kapitálu poskytnutého spotrebiteľom (prípadne vyjadreného v percentách z hodnoty nehnuteľnosti). Ak podmienky hypotekárneho úveru závisia od toho, či je zaistený treťou stranou, malo by sa to v informáciách riadne uviesť.
3 Nominálna úroková sadzba (uviesť druh úrokovej sadzby a dĺžku pevne stanovenej doby)	V tejto časti by sa mali poskytovať informácie o kľúčovej podmienke hypotekárneho úveru – úrokovej sadzbe. Prípadne by mal tento opis obsahovať podrobnosti o tom, ako sa môže úroková sadzba meniť, vrátane napr. údajov o dobách preskúmania, dobách, v priebehu ktorých sa úroková sadzba nebude meniť a o doložkách v súvislosti s penalizáciou a rozpätím úrokovej sadzby (stropy a podlahy), atď. Opis by mal zahŕňať: - informácie o tom, či je premenlivá sadzba indexovaná alebo nie, - prípadne podrobnosti o indexácii.
4 Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN) založená na vnútroštátnom nariadení prípadne efektívna sadzba	Ak vnútroštátne údaje o RPMN nie sú právne ustanovené, mala by sa použiť ekvivalentná efektívna sadzba.

5	Výška poskytnutého úveru a mena	
6	Doba platnosti zmluvy o hypotekárnom úveri	
7	Počet a frekvencia splátok (môže sa meniť)	
8	V prípade splátkového hypotekárneho úveru výška každej splátky (môže sa meniť)	
9	V prípade úrokového hypotekárneho úveru: - výška každej pravidelnej úrokovej platby, - výška každej pravidelnej platby odvádzanej v súvislosti s umorením	Veriteľ by mal poskytnúť informácie – reálne alebo ilustratívne – o: a) výške každej pravidelnej úrokovej platby v súlade s frekvenciou platieb (pozri bod 7), b) výške každej pravidelnej platby odvádzanej v súvislosti s umorením v súlade s frekvenciou platieb (pozri bod 7). Je potrebné upozorniť na skutočnosť, že nástrojom umorenia sa možno nepokryje celá dlžna suma. Ak veriteľ ponúka nástroj umorenia ako časť ponuky, malo by sa objasniť, či je táto ponuka spojená s dohodou o nástroji umorenia uzavretou so spotrebiteľom.
10	Prípadne dodatočné jednorázové náklady	Je potrebné predložiť zoznam počiatočných jednorázových nákladov, ktoré je spotrebiteľ povinný zaplatiť, ak prijme hypotekárny úver. Ak podliehajú tieto náklady priamej alebo nepriamej kontrole veriteľa, je potrebné predložiť odhad nákladov. V príslušných prípadoch by sa mala objasniť skutočnosť, či sa náklady musia uhradiť bez ohľadu na výsledok žiadosti o hypotekárny úver. Takéto náklady môžu zahŕňať napríklad: - administratívne náklady, - poplatky za poskytnutie právnych služieb, - ohodnotenie majetku. Ak by ponuka závisela od toho, či spotrebiteľ žiada od veriteľa uvedené služby (ak to povoľujú vnútroštátne právne predpisy), malo by sa na túto skutočnosť jasne poukázať.
11	Dodatočné opakujúce sa náklady (ktoré nie sú zahrnuté v položke 8)	Tento zoznam by mal zahŕňať napríklad: - poistenie pre prípad platobnej neschopnosti (nezamestnanosť/úmrtie) - poistenie proti požiaru, - poistenie budovy a jej častí. Ak by ponuka závisela od toho, či spotrebiteľ žiada od veriteľa uvedené služby (ak to povoľujú vnútroštátne právne predpisy), malo by sa na túto skutočnosť jasne poukázať.

12 Predčasné splatenie	Veriteľ by mal informovať o: - možnosti a podmienkach predčasného splatenia úveru, ako aj - príslušných poplatkoch. Ak nie je možné stanoviť poplatky v tejto fáze, je potrebné poskytnúť informácie o tom, že spotrebiteľ musí zaplatiť sumu, ktorú potrebuje veriteľ na vyrovnanie ujmy v súvislosti s predčasným splatením úveru.
13 Interný systém podávania sťažností	Názov, adresa a telefónne číslo kontaktného miesta
14 Ilustratívny umorovací plán	Veriteľ by mal poskytnúť ilustratívny a súhrnný umorovací plán, ktorý by zahŕňal minimálne: - mesačné alebo štvrťročné splátky (ak ide o taký prípad) v prvom roku, - následné ročné splátky po dobu trvania úveru. Plán by mal obsahovať údaje o: -výške splateného kapitálu, -výške úrokových platieb, -nesplatenom kapitáli, -výške každej platby, -sume kapitálu a úrokov. Malo by sa jasne naznačiť, že plán má len ilustratívny charakter a upozorniť na skutočnosť, ponúkaný hypotekárny úver je úročený premenlivou úrokovou sadzbou.
15 Povinnosť otvoriť bežný účet a mzdový účet u veriteľa	