

**EVROPSKÁ ÚMLUVA O DOBROVOLNÉM KODEXU O
POSKYTOVÁNÍ PŘEDSMLUVNÍCH INFORMACÍCH
SOUVISEJÍCÍCH S ÚVĚRY NA BYDLENÍ
(dále jen „ÚMLUVA“)**

Tato Úmluva byla sjednána mezi Evropskými sdruženími spotřebitelů a evropskými sdruženími úvěrových institucí, které nabízejí úvěry na bydlení (viz níže). Úmluva zastřešuje dobrovolný kodex chování (dále jen „Kodex“), který by měl být uplatňován každou úvěrovou institucí, která klientům nabízí úvěry na bydlení.

Seznam signatářů Úmluvy tvoří přílohu této Úmluvy.

Tato Úmluva je rozdělena do dvou částí:

- Část I: Podmínky zavedení Kodexu do praxe a jeho průběžné sledování;
- Část II: Samotný Kodex, který se vztahuje na následující předmluvní informace poskytované klientům:
 - všeobecné informace o nabízených úvěrech na bydlení;
 - konkrétní informace předkládané ještě před uzavřením smlouvy formou Evropského standardizovaného informačního formuláře.

Účelem Kodexu je zajištění transparentnosti poskytovaných informací a možnost jejich vzájemného srovnání.

Rozsah Kodexu

Tento Kodex se vztahuje na informace poskytované klientům v souvislosti s úvěry na bydlení, nabízenými v tuzemsku nebo mezinárodně.

Definice „úvěru na bydlení“ pro účely Kodexu

Za „Úvěr na bydlení“ se považuje úvěr, jež má být klientovi poskytnut ke koupi nebo přeměně soukromé nemovitosti, kterou vlastní nebo kterou chce nabýt, a který je zajištěn buď zástavním právem k nemovitosti (hypotékou) nebo jiným zajištěním, které je v daném členském státě k tomuto účelu obvykle používáno.

Kodex se nevztahuje na úvěry na účely bydlení, které jsou upraveny směrnicí o spotřebitelských úvěrech (87/102/EHS).

ČÁST I: IMPLEMENTAČNÍ PODMÍNKY

Pro zavedení Kodexu do praxe platí následující postup:

1. Evropská sdružení úvěrových institucí oficiálně oznámí své přistoupení ke Kodexu.
2. Každé z těchto evropských sdružení úvěrových institucí zašle svým národním členům oficiální doporučení, kterým je vybídne k tomu, aby:
 - 2.1. oficiálně oznámili své přistoupení ke Kodexu; a
 - 2.2. přijali veškerá opatření nutná k tomu, aby Kodex mohl být účinně implementován, což mimo jiné znamená, že vyzvou konkrétní instituce, které se rozhodly Kodex dodržovat k tomu, aby:
 - 2.2.1 svůj závazek přistoupit ke Kodexu oznámily do 6 měsíců od ratifikace Úmluvy; a
 - 2.2.2 své přistoupení ke Kodexu zveřejnily; a
 - 2.2.3 své přistoupení oznámily centrálnímu rejstříku společně s uvedením data, od kterého budou Kodex uplatňovat (viz 7.2)

V rámci konkrétní instituce by se Kodex měl začít uplatňovat do 12 měsíců ode dne, kdy úvěrová instituce oznámila centrálnímu rejstříku své přistoupení ke Kodexu.

3. Text Kodexu bude zveřejněn a kopie jeho znění by měla být k dispozici ve všech pobočkách každé úvěrové instituce, jež ke Kodexu přistoupila.
4. Každá kopie znění Kodexu má obsahovat název, adresu a telefonní číslo orgánu, na který se klienti mohou obrátit, pokud se v souvislosti s dodržováním Kodexu setkají s potížemi.
5. Klienti budou informováni o existenci Kodexu a o tom, kde je možné získat jeho kopii, formou speciálního odkazu v Evropském standardizovaném informačním formuláři.
6. Evropská sdružení úvěrových institucí budou zveřejňovat roční zprávy o dosaženém postupu v souvislosti s implementací Kodexu.
7. Evropská komise se vyjádřila v tom smyslu, že:
 - 7.1. bude průběžně sledovat nejen to, jak je Kodex přijímán, ale také jeho efektivnost; a
 - 7.2. zajistí zřízení centrálního rejstříku úvěrových institucí, u nichž bude označeno, zda nabízejí úvěry na bydlení, a pokud ano, zda ke Kodexu přistoupily a či nikoli;
 - 7.3. zveřejní své Doporučení, které obsahuje i znění Kodexu, tak, jak to bylo plánováno již v COM (1999) 232 z 11. května 1999;
 - 7.4. do 2 let po přijetí tohoto Doporučení zhodnotí používání Kodexu, a to na základě výsledků svého průběžného sledování, ročních zpráv vypracovaných evropskými sdruženími úvěrových institucí, a dalších dostupných informací.

Hodnocení Kodexu, které bude následovat, se zúčastní všechny strany, které se podílely na jeho sjednávání, a na základě zjištění Evropské komise a pod její záštitou může dojít i k jeho revizi.

8. Přístup ke Kodexu je otevřen i pro úvěrové instituce, které nejsou členy evropských sdružení úvěrových institucí, kterými byl Kodex již přijat.

ČÁST II: DOBROVOLNÝ KODEX O POSKYTOVÁNÍ PŘEDSMLUVNÍCH INFORMACÍCH SOUVISEJÍCÍCH S ÚVĚRY NA BYDLENÍ (dále jen „KODEX“)

Tento Kodex je základem Evropské úmluvy o dobrovolném kodexu o informacích poskytovaných v souvislosti s úvěry na bydlení (jak jsou tyto definovány v Úmluvě), která byla sjednána a přijata evropskými sdruženími spotřebitelů a evropskými sdruženími úvěrových institucí. Jedná se o dobrovolný souhrn pravidel, která se vztahují na poskytování předsmuvních informací klientům v souvislosti s úvěry na bydlení.

Úvěrové instituce, které ke Kodexu přistoupily, se zavazují, že v souladu s výše uvedenými podmínkami a ve formě níže specifikované budou klientům poskytovat následující informace:

- všeobecné informace o nabízených úvěrech na bydlení;
- konkrétní informace předkládané ještě před uzavřením smlouvy formou Evropského standardizovaného informačního formuláře.

Klientovi náleží právo rozhodnout se, zda úvěr nabízený poskytovatelem úvěru přijme či nikoli.

1. Všeobecné informace poskytované klientům

Vstupní informace o úvěrech na bydlení by měly obsahovat následující údaje, případně k nim tyto údaje mohou být přiloženy, a to ve formátu shodném s formátem vstupní informace:

A – poskytovatel úvěru:

1. jméno a adresa poskytovatele úvěru;
2. je-li to relevantní, jméno a adresa zprostředkovatele.

B – úvěr na bydlení:

1. účely, na které může být úvěr na bydlení použit;
2. způsob zajištění;
3. popis jednotlivých typů nabízených úvěrů na bydlení obsahující krátké vysvětlení rozdílů mezi produkty s pevnou a pohyblivou sazbou, včetně důsledků, které z toho pro klienta vyplývají;
4. druh úrokové sazby – pevná, pohyblivá, případně kombinace obou;
5. informace o tom, s jakými náklady musí klient počítat u typického úvěru na bydlení;
6. soupis dalších (souvisejících) nákladových položek, jako jsou například správní náklady, náklady na pojištění, náklady na právní poradenství, náklady zprostředkovatele.....;
7. volitelné varianty splácení úvěru (včetně počtu, frekvence a výše splátek);
8. případná možnost předčasného splacení (je-li, za jakých podmínek);
9. případná nutnost zjištění tržní hodnoty majetku (je-li, kdo ji má provést);
10. všeobecné informace o daňovém zvýhodnění úroků z úvěru na bydlení nebo o jiné běžné veřejně poskytované podpoře, nebo informace o tom, kde je možné získat další rady;
11. pokud je to relevantní, délku lhůty, během níž si lze přijetí konkrétní úvěrové nabídky rozmyslet;
12. potvrzení, že úvěrová instituce přistoupila ke Kodexu, a informace o tom, že kopie jeho znění je v úvěrové instituci (její pobočce) k dispozici.

2. Informace poskytované ve formě „Evropského standardizovaného informačního formuláře“

Obsah „Evropského standardizovaného informačního formuláře“ je popsán níže:

Evropský standardizovaný informační formulář	
Tato standardizovaná informace je nedílnou součástí Dobrovolného kodexu o poskytování předmluvních informací souvisejících s úvěry na bydlení	
POLOŽKA	POPIS
Úvodní text	<p>„Tento dokument není právně závaznou nabídkou.</p> <p>Údaje, které obsahuje, jsou poskytnuty v dobré víře a odpovídají konkrétnímu popisu nabídky, kterou by za současných tržních podmínek úvěrová instituce učinila na základě údajů poskytnutých jí spotřebitelem. S ohledem na vývoj trhu může dojít ke změně těchto údajů.</p> <p>Poskytnutí těchto údajů nezavazuje úvěrovou instituci k poskytnutí úvěru.“</p>
1. Poskytovatel úvěru	
2. Popis produktu	<p>Krátký, ale jasný popis konkrétního produktu by měl obsahovat zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zda úvěr bude zajištěn hypotékou či zda bude použit jiný obvykle užívaný způsob zajištění; • zda nabízený produkt bude úvěrem na bydlení s odloženým splácením jistiny (tzn. po dobu trvání úvěru budou spláceny pouze úroky, přičemž celková částka jistiny bude splatná až na konci) nebo úvěrem na bydlení spláceným annuitně (tzn. po celou dobu poskytnutí úvěru jsou průběžně spláceny jak úroky, tak i stanovené části jistiny); • zda jsou podmínky úvěru na bydlení závislé na složení jistiny v určité výši (vyjádřené např. jako procentní sazba hodnoty dotčené nemovitosti); • zda bude úvěr na bydlení závislý na ručení třetí osoby.
3. Nominální úroková sazba (obsahující druh sazby a délku stanovené doby)	<p>V této části by měla být uvedena zásadní informace týkající se podmínek poskytnutí úvěru na bydlení - informace o úrokové sazbě.</p> <p>Uvádí se zejména, jak a kdy může být úroková sazba měněna, včetně informace o obdobích, kdy může dojít ke změně úrokové sazby (tzv. review periods) a obdobích fixovaných/vázacích (tzv. lock-in periods) a s nimi souvisejících sankčních ustanoveních, o sjednané maximální horní a dolní hranici úrokové sazby (tzv. caps and collars) apod.</p> <p>V případě pohyblivé sazby, zejména informace</p> <ul style="list-style-type: none"> • o tom, zda je pohyblivá úroková sazba indexována či nikoli, a • pokud ano, také podmínky indexování.

4. Roční procentní sazba úroku (tzv. APRC), která je odvislá od příslušné národní úpravy metody jejího výpočtu či efektivní úrokové sazby	Neexistuje-li žádná národní úprava pro metodu výpočtu APRC, měla by být použita efektivní úroková sazba.
5. Výše úvěrové částky a měna	
6. Doba trvání smlouvy o poskytnutí úvěru na bydlení	
7. Počet a frekvence splátek (může se měnit)	
8. U annuitně splácených úvěrů na bydlení – výše každé splátky (může se měnit)	
9. U úvěru na bydlení s odloženou splatností jistiny <ul style="list-style-type: none"> • výše každé pravidelné splátky úroků • výše každé pravidelné splátky jistiny 	<p>Poskytovatel úvěru by měl poskytnout konkrétní nebo vzorové údaje</p> <p>a) o výši každé pravidelné splátky úroků s ohledem na frekvenci takových splátek (viz bod 7.),</p> <p>b) o výši každé pravidelné splátky jistiny s ohledem na frekvenci takových splátek (viz bod 7.).</p> <p>Pokud je to relevantní, měl by být spotřebitel upozorněn na skutečnost, že při splácení daným způsobem nedojde k úplnému splacení úvěru.</p> <p>Pokud je informace o způsobu splácení součástí nabídky, mělo by být v nabídce jasně uvedeno, zda je tato nabídka závislá na tom, že spotřebitel akceptuje uvedený způsob splácení.</p>
10. Dodatečné jednorázové náklady, přicházejí-li v úvahu	<p>Spotřebiteli musí být poskytnut soupis všech počátečních jednorázových nákladů, které má zaplatit ke dni čerpání úvěru na bydlení.</p> <p>Jsou-li tyto náklady pod přímou nebo nepřímou kontrolou poskytovatele úvěru, měl by zde být uveden odhad jejich výše.</p> <p>Pokud je to relevantní, mělo by být uvedeno, zda tyto náklady musí být zaplacený bez ohledu na to, jak bude o žádosti o poskytnutí úvěru na bydlení rozhodnuto.</p> <p>Tyto náklady mohou obsahovat např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • správní náklady • náklady na právní poradenství • náklady na ocenění majetku <p>Je-li nabídka vázána na to, že uvedené služby budou spotřebiteli poskytnuty prostřednictvím poskytovatele úvěru (za předpokladu, že toto připouští národní legislativa), měla by zde být tato skutečnost jasně uvedena.</p>

11. Dodatečné opakující se náklady (nezahrnuté v bodě 8.)	<p>Tyto náklady zahrnují například:</p> <ul style="list-style-type: none"> • náklady pojištění proti neschopnosti splácet (v případě nezaměstnanosti nebo smrti) • náklady požárního pojištění • náklady pojištění budov a vybavení místností <p>Je-li nabídka vázána na to, že uvedené služby budou spotřebiteli poskytnuty prostřednictvím poskytovatele úvěru (za předpokladu, že toto připouští národní legislativa), měla by zde být tato skutečnost jasně uvedena</p>
12. Předčasné splacení	<p>Poskytovatel úvěru by měl spotřebiteli poskytnout informaci o</p> <ul style="list-style-type: none"> • možnosti a podmínkách předčasného splacení • včetně uvedení všech s tím souvisejících poplatků <p>Pokud není možné předem tyto poplatky vyčíslit, mělo by být uvedeno, že spotřebitel bude muset poskytovateli úvěru zaplatit částku dostatečnou k pokrytí nákladů, které poskytovateli úvěru vznikly v souvislosti s ukončením transakce.</p>
13. Vnitřní reklamační systém	<p>Název, adresa a telefonní číslo kontaktního místa</p>
14. Příklad amortizačního plánu	<p>Poskytovatel úvěru by měl spotřebiteli předložit vzorový souhrnný amortizační plán, v němž budou uvedeny alespoň následující údaje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • měsíční nebo čtvrtletní (přicházejí-li v úvahu) splátky pro první rok, a tomu odpovídající • roční splátky pro celkovou dobu trvání úvěru. <p>Amortizační plán by měl obsahovat údaje</p> <ul style="list-style-type: none"> • o celkové výši jistiny, • o celkové výši úroků, • o výši zůstatku, který je třeba zaplatit, • o výši každé splátky, • o celkové výši jistiny a úroků <p>Amortizační plán by měl být jasně označen jako vzorový, a pokud je to relevantní, měl by zejména obsahovat upozornění na skutečnost, že úvěr na bydlení bude úročen pohyblivou úrokovou sazbou.</p>
15. Závazek k vedení bankovního účtu u poskytovatele úvěru a závazek k vyplacení mzdy spotřebitele na účet vedený u poskytovatele úvěru	