

# **Transpozice směrnice 2014/17/EU o úvěrech na bydlení (MCD)**

**K O N Z U L T A Č N Í   M A T E R I Á L**

Červenec 2014

Ministerstvo financí  
Odbor Finanční trhy II  
Oddělení Retailové finanční služby a ochrana spotřebitele na finančním trhu

## Obsah

<b>A. Důvod předložení a cíle.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Konzultace.....</b>	<b>5</b>
<b>C. Konzultační okruhy.....</b>	<b>6</b>
<i>C.I. Působnost právní úpravy.....</i>	<i>6</i>
C.I.1. Spotřebitel nebo i drobný podnikatel (živnostník)? .....	7
C.I.2. Omezení působnosti na rezidenční nemovitosti.....	8
C.I.3. Nemovitosti určené k pronájmu .....	8
C.I.4. Překlenovací úvěry .....	9
<i>C.II. Specifické smluvní podmínky .....</i>	<i>10</i>
C.II.1. Platby předem .....	10
C.II.2. Vázaný a spojený prodej (tying and bundling).....	11
C.II.3. Lhůta na rozmyšlenou (cooling-off period).....	12
C.II.4. Úvěry v cizí měně.....	12
C.II.5. Předčasné splacení .....	14
C.II.6. Prodlení spotřebitele a realizace zástavy .....	15
<i>C.III. Osoby vykonávající distribuci.....</i>	<i>17</i>
C.III.1. Udělování oprávnění k činnosti neúvěrových institucí a dohled.....	17
C.III.2. Kategorie vázaných zprostředkovatelů úvěrů.....	18
C.III.3. Labeling (používání pojmů poradenství, poradce etc.) .....	19
C.III.4. Provize .....	20
<i>C.IV. Informační povinnosti .....</i>	<i>21</i>
C.IV.1. Varování před riziky hypotečního úvěru na individuálním základě.....	21
C.IV.2. Uvádění RPSN v reklamě.....	21
<i>C.V. Výkon působnosti v oblasti udělování povolení k činnosti a dohledu.....</i>	<i>22</i>
<i>C.VI. Oceňování nemovitostí.....</i>	<i>23</i>
<b>Příloha .....</b>	<b>25</b>

## Poznámky k užití terminologii

Níže uvedené pojmy jsou v dokumentu užívány jako synonyma:

- dlužník, spotřebitel, klient;
- věřitel, poskytovatel, poskytovatel úvěrů na bydlení;
- zprostředkovatel, zprostředkovatel úvěrů na bydlení;
- nebankovní poskytovatel (úvěrů na bydlení), neúvěrová instituce.

## A. Důvod předložení a cíle

### Definice problému

Dne 4. února 2014 vyšla v Úředním věstníku Evropské unie (dále EU) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (dále jen „Směrnice“).

Směrnici je nutno transponovat do české právní úpravy nejpozději ke dni 21. března 2016.

Cílem směrnice je sjednocení a podpora vnitřního trhu s hypotečními úvěry a ochrana spotřebitele na trhu hypotečních úvěrů, která do maximální možné míry sleduje právní úpravu v oblasti spotřebitelských úvěrů. Směrnice v mnoha definicích odkazuje přímo na definice obsažené ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS, ve znění směrnice 2011/90/EU (Consumer Credit Directive, dále jen „CCD“) a zohledňuje nejnovější právní vývoj v oblasti spotřebitelských úvěrů, který je obsažen v Metodické pomůcce k výkladu směrnice 2008/48/ES (směrnice o spotřebitelském úvěru) ve vztahu k nákladům a roční procentní sazbě nákladů (Guidelines on the Application of Directive 2008/48/EC (Consumer Credit Directive) in Relation to Costs and the Annual Percentage Rate of Charge).

Základními stavebními kameny nové směrnice, která obsahuje úpravu v mnohých směrech paralelní k právní úpravě spotřebitelských úvěrů dle směrnice 2008/48/ES, jsou především:

- informační povinnosti (v reklamě, předmluvní),
- roční procentní sazba nákladů,
- posuzování úvěruschopnosti spotřebitele a vhodnosti úvěru pro spotřebitele, včetně přístupu do databází dlužníků,
- právo spotřebitele na předčasné splacení úvěru,
- požadavky na regulaci zprostředkovatelů úvěrů včetně evropského pasu pro tyto subjekty a
- požadavky na adekvátní regulaci a dohled nad nebankovními poskytovateli hypotečních úvěrů včetně požadavků na odbornost osob jednajících se spotřebitelem.

Směrnice dále upravuje omezení kurzového rizika vyplývajícího pro spotřebitele z úvěrů v cizí měně, požadavky na stanovení stropu pro sankce vyplývající z prodlení dlužníka a další požadavky na zajištění shovívavosti věřitele vůči dlužníku v prodlení.

Směrnice je založena na principu tzv. cílené harmonizace, kdy jsou některá výslovně uvedená ustanovení v režimu harmonizace maximální (výpočet RPSN, obsah a forma evropského standardizovaného informačního přehledu), většina však v režimu harmonizace minimální, kdy je možno zvolit přísnější národní úpravu. Směrnice obsahuje velké množství diskrecí a v mnoha případech umožňuje státům ponechat či zavést odlišný režim ochrany spotřebitele v daném segmentu trhu.

Stručný popis právní úpravy dané Směrnicí je obsažen v příloze.

## Existující právní stav

Z hlediska materie upravené Směrnicí nejsou v České republice hypoteční úvěry jako specifický smluvní typ upraveny. Hypotečních úvěrů se dotýká právní úprava podnikání bank obsažená v zákoně č. 21/1992 Sb., o bankách a jeho prováděcích předpisech a právní úprava vydávání hypotečních zástavních listů obsažená v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Oprávnění podnikat v oblasti poskytování a zprostředkování hypotečních úvěrů je kromě zákona o bankách obsaženo v rámci obecného oprávnění poskytovat a zprostředkovat úvěry a půjčky v zákoně č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon. Obecná právní úprava práv a povinností vyplývajících z úvěrů a půjček je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník<sup>1</sup>, specifickou právní úpravu spotřebitelských úvěrů obsahuje zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 43/2013 Sb. (dále „zákon o spotřebitelském úvěru“ nebo „ZSÚ“). Běžné hypotéky, tedy úvěry zajištěné nemovitostí, jejichž účelem je nabytí vlastnických práv k nemovitosti, jsou však z působnosti tohoto zákona vyloučeny. Specifické podmínky čerpání zajištěných i nezajištěných úvěrů v rámci stavebního spoření jsou upraveny v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

V Evropské unii je v současné době spotřebitelský úvěrový trh regulován CCD, která byla do českého právního řádu implementována zákonem o spotřebitelském úvěru. Ačkoli CCD sama hypoteční úvěry ze své působnosti vylučuje, více členských států (např. Rakousko, Finsko, Slovinsko, Rumunsko, Litva, částečně Francie a Spojené království) rozšířilo působnost transpoziční úpravy CCD i na úvěry hypoteční.

## Identifikace dotčených subjektů

Zvažovaná řešení budoucí právní úpravy přináší různým dotčeným subjektům různý dopad. Ten je potřeba vyhodnocovat především vůči spotřebitelům na straně jedné a distributorům (věřitelům, zprostředkovatelům) na straně druhé, dále pak sledovat dopad na orgán dohledu, stát a případné další subjekty (např. advokáty, exekutory, dražební instituce).

Subjekt	Sledovaný dopad z hlediska:
Spotřebitelé	· rizika nesplácení úvěru · ochrany spotřebitele
Věřitelé	· reputačního rizika · výskytu neférových praktik · podmínek výkonu činnosti · rizika nesplácení úvěru
Zprostředkovatelé	· reputačního rizika · výskytu neférových praktik · podmínek výkonu činnosti
Dohled (ČNB, ČOI)	· efektivnosti dohledu (zásah do existujících procesů, dodatečné

<sup>1</sup> Do 31. prosince 2013 byla právní úprava obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

	kapacitní nároky) · výdajů na výkon dohledu (rozšíření kapacity dohledových orgánů) · reputačního rizika
Stát / státní rozpočet	· kvality právních předpisů

## Popis cílového stavu

### *Řádná transpozice*

Cílem je řádná transpozice Směrnice, nastavení podmínek pro výkon činnosti a zefektivnění dohledu v oblasti poskytování a zprostředkování (nejen hypotečních) úvěrů pro spotřebitele a zachování co nejvyšší možné míry koherence mezi právní úpravou hypotečních úvěrů a zákonem o spotřebitelském úvěru.

### *Odpovídající úroveň ochrany spotřebitele v sektoru*

Vzhledem k existující velké informační asymetrii mezi poskytovateli hypotečních úvěrů a (potenciálními) dlužníky a přetrvávající nízké úrovni finanční gramotnosti většiny občanů ČR, což může při nevhodně zvoleném úvěru vést až do dluhové pasti a následné ztráty bydlení jako jedné ze základních životních potřeb člověka. Dalším z cílů je tedy rovněž zajištění odpovídající úrovně ochrany spotřebitele na (dosud neregulovaném) trhu hypotečních úvěrů.

### *Soulad s celkovou koncepcí budoucí regulace distribuce*

Zvolené řešení by rovněž mělo být v souladu s koncepčními východisky Ministerstva financí pro budoucí komplexní úpravu distribuce na finančním trhu. Tato východiska vyplývají z doporučení Pracovní skupiny k regulaci distribuce<sup>2</sup> a zakotvují jednotný režim poskytování a zprostředkování služeb na finančním trhu. Jeho pilíři jsou jednotná úprava:

- podoby podnikatelských oprávnění resp. kategorií distributorů (poskytovatelé, samostatní zprostředkovatelé, vázaní zástupci),
- podmínek vstupu osob do odvětví (odbornost, důvěryhodnost, další požadavky) a
- vymezení odpovědnosti jednotlivých článků distribučního řetězce (princip jediného zastoupeného a jeho plné odpovědnosti za činnost jeho vázaného zástupce a škody jím způsobené v rámci profesní činnosti).

## B. Konzultace

Konzultační materiál, který připravilo Ministerstvo financí, obsahuje několik vytipovaných okruhů, které zahrnují z pohledu předkladatele nejzávažnější zásahy do současné praxe v oblasti hypotečních úvěrů. U každého je uveden stručný popis problematiky a otázky ke konzultaci. Vybrané okruhy pokrývají větší část možností regulatorní volby, které transpozice

<sup>2</sup> Viz <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/regulace/ochrana-spotrebitele/distribuce-na-financnim-trhu> (Ministerstvo financí, 2011).

Směrnice nabízí. Druhá část nepředstavuje natolik výrazné zásahy do současné praxe, aby byla předmětem konzultace, avšak respondenti se mohou vyjádřit k jakémukoli tématu danému směrnicí.

Uvítáme všechny věcné odpovědi, připomínky, návrhy a podněty k tématům vymezeným v konzultačním materiálu i k případným nejasnostem v textu Směrnice. Budou klíčovým podkladem pro formulaci návrhů paragrafového znění zákona.

Lhůta k zaslání reakcí na konzultační materiál končí dnem **18. 08. 2014**. Vaše odpovědi na otázky, případně další připomínky a podněty zaznamenávejte nejlépe **do příloženého formuláře odpovědí** a zašlejte pouze na adresu **hypotecniuver[at]mfcr.cz**.

## **C. Konzultační okruhy**

Předmětem veřejné konzultace jsou následující konzultační okruhy.

Oblasti, ve kterých Směrnice stanoví diskrece:

**Působnost právní úpravy** - předmětem tohoto konzultačního okruhu je otázka, na koho (působnost osobní) a na co (působnost věcná) by se měla právní úprava vztahovat.

**Specifické smluvní podmínky** - předmětem tohoto konzultačního okruhu jsou nejrozličnější smluvní podmínky, jejichž právní úprava závisí na výběru členských států z možností, které jim Směrnice poskytuje.

**Osoby vykonávající distribuci úvěrů na bydlení** - předmětem tohoto konzultačního okruhu jsou otázky týkající se distribuce hypotečních úvěrových produktů, zejména požadavků na osoby, které se distribucí těchto produktů profesionálně zabývají.

**Informační povinnosti** – předmětem této části konzultačního materiálu jsou otázky spojené s plněním informační povinnosti poskytovatelů a zprostředkovatelů vůči spotřebiteli

Oblasti, které směrnice upravuje pouze obecně a kde je možné zavést národní úpravu:

**Výkon pravomoci v oblasti udělování povolení k činnosti a dohledu** - předmětem tohoto konzultačního okruhu je zejména určení příslušného orgánu, který by měl udělovat oprávnění k činnosti a dohlížet činnost v oblasti poskytování a distribuce úvěrů spadajících do působnosti této směrnice, případně úvěrů spadajících do působnosti směrnice 2008/48/ES.

**Oceňování nemovitostí** - předmětem tohoto konzultačního okruhu je právní úprava oceňování nemovitostí a osob, které toto oceňování provádějí.

**Neoprávněné podnikání** – předmětem této části je úprava právních následků neoprávněného podnikání v oblasti distribuce hypotečních úvěrů.

### **C.I. Působnost právní úpravy**

Předmětem tohoto konzultačního okruhu je otázka, na koho (působnost osobní) a na co (působnost věcná) by se měla právní úprava vztahovat.

## C.I.1. Spotřebitel nebo i drobný podnikatel (živnostník)?

Recitál 12: „Definice spotřebitele by měla zahrnovat fyzické osoby, které jednají mimo svou živnost, podnikání nebo povolání. Je-li však smlouva mající dvojitý účel uzavřena za účelem spadajícím částečně do živnosti, podnikání nebo povolání dané osoby a částečně mimo ně a je-li význam této živnosti, podnikání nebo povolání natolik omezený, že v celkových souvislostech smlouvy nepřevažuje, měla by být tato osoba rovněž považována za spotřebitele.“

Pokud jde o osobní působnost, směrnice pokrývá vztahy mezi věřitelem a zprostředkovatelem na straně jedné a dlužníkem na straně druhé, přičemž výslovně počítá i s možností, že dlužník bude nemovitost užívat částečně i k účelu podnikání, který však v účelu využití nemovitosti nesmí převažovat.

Drobní podnikatelé a příslušníci svobodných povolání se z hlediska znalostí práva a možností obrany před neférovými obchodními praktikami věřitelů nacházejí prakticky ve stejném postavení jako spotřebitelé. Současně bývají předpisy na ochranu spotřebitele často obcházeny smluvními ustanoveními, která nutí spotřebitele, který vlastní živnostenský list, jednat z pozice podnikatele. Možným řešením je rozšířit působnost právní úpravy i na fyzické osoby – drobné podnikatele. Drobným podnikatelem je v souladu s § 2 zákona č. 47/2002 Sb., o podpoře drobného a středního podnikání tzv. mikropodnik<sup>3</sup> dle evropského práva, tedy podnikatel, který zaměstnává méně než 10 osob a jehož roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 2 miliony EUR. Rozšíření ochrany spotřebitele na takto široce definovanou skupinu podnikatelů nemusí být optimální. Je tedy otázkou, jakým způsobem definovat cílovou skupinu, která by v případě úvěrů požívala stejné ochrany jako spotřebitel. Právní ochranu poskytovanou spotřebitelům rozšiřuje na malé a střední podnikatele i občanský zákoník v zákazu sjednání propadné zástavy (§ 1315 odst. 3). Jednou z možností zvýšení ochrany drobných podnikatelů je i jen částečná působnost právní úpravy pro tyto subjekty, zejména v oblasti informačních povinností a povinnosti náležitého posouzení jejich úvěruschopnosti.

### Otázky ke konzultaci

1. Považujete za vhodné, aby byly informační povinnosti věřitele vůči dlužníkovi a povinnost posuzování úvěruschopnosti vztaženy – především s ohledem na riziko regulatorní arbitráže – rovněž na tzv. drobné podnikatele?
2. Pokud ano, jak by hranice mezi drobnými a ostatními podnikateli měla být vymezena?
3. Jste-li poskytovatelem úvěrů:
  - a) rozlišujete z hlediska rozsahu či formy předsmulvních informací poskytovaných klientům, zdali se jedná o spotřebitele či podnikatele?
  - b) jak velký podíl živnostníků a osob vykonávajících svobodná povolání (OSVČ) evidujete na poskytnutých hypotečních úvěrech?

<sup>3</sup> Příloha I čl. 2 odst. 3 nařízení Komise (ES) č. 800/2008 kterým se v souladu s články 87 a 88 Smlouvy o ES prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem (obecné nařízení o blokových výjimkách)

## C.I.2. Omezení působnosti na rezidenční nemovitosti

Recitál 13: „Přestože tato směrnice upravuje smlouvy o úvěru, které se výhradně nebo převážně týkají nemovitostí určených k bydlení, nebrání členským státům rozšířit opatření přijatá v souladu s ní v zájmu ochrany spotřebitele na smlouvy o úvěru na jiné nemovitosti nebo tyto smlouvy o úvěru upravit jinak.“

Působnost Směrnice je omezena pouze na nemovitosti určené k bydlení, což však členským státům nebrání, aby rozšířily působnost domácí právní úpravy i na jiné nemovitosti. Sama Směrnice s tímto řešením počítá. Problémem omezení působnosti Směrnice je především absence vymezení pojmu „nemovitost určená k bydlení“. Zástupci Komise na přímý dotaz uvedli, že definice záleží na jednotlivých členských státech. Dosavadní vymezení pojmu v českém právním řádu není jednoznačné, určitou roli hraje sice kolaudační rozhodnutí, dále však též úmysl spotřebitele (kupuje nemovitost na bydlení, rekreaci, jako investici, kombinaci předchozích, příp. neví). Vzniká tedy otázka, zda se jedná např. i o chatu nebo chalupu, kterou si spotřebitel kupuje za účelem bydlení v důchodovém věku, tedy i za mnoho let. Problémem může být i právní postavení úvěrů poskytnutých za účelem pořízení věci nemovité, nebo zajištěných věcí nemovitou, která tvoří součást bydlení, avšak není ji možno definovat jako nemovitost určenou k bydlení (např. garáž, zahrada, les, rybník, či stodola, jež tvoří spolu s pozemkem a rodinným domem jeden celek).

### Otázky ke konzultaci

4. Považujete za vhodné pro účely transpozice vymežit pojem „nemovitost určená k bydlení“? Jestliže ano, jaké kritérium bude vhodné použít - kolaudační rozhodnutí, úmysl majitele, jiné?
5. Považujete za vhodné rozšířit působnost právní úpravy Směrnice rovněž na jiné nemovitosti, než na ty, které jsou určeny na bydlení?
6. O jaké „jiné nemovitosti“ (např. dům, zahrada, rybník, les, garáž, stodola) by se mělo jednat (a o jaké již nikoli) a proč?

## C.I.3. Nemovitosti určené k pronájmu

Článek 3 odst. 3 písm. b): „Členské státy se mohou rozhodnout neuplatňovat ... b) tuto směrnici na smlouvy o úvěru související s nemovitostí, jestliže smlouva o úvěru stanoví, že nemovitost nesmí spotřebitelem nebo jeho rodinným příslušníkem nikdy obývána jakožto dům, byt nebo jiné obydlí a má být jakožto dům, byt nebo jiné obydlí obývána na základě nájemní smlouvy;“

Článek 3 odst. 4: „4. Členské státy, které využijí možnost uvedenou v odst. 3 písm. b), zajistí, aby byla u tohoto druhu úvěrů uplatňována vhodná vnitrostátní úprava.“

Směrnice dle svého čl. 3 odst. 3 písm. b) umožňuje členským státům vyjmout z její působnosti za předpokladu uplatnění jiné adekvátní právní úpravy smlouvy o úvěru na nemovitosti, které jsou určeny výhradně k pronájmu (tj. kde je vyloučeno jejich obývání vlastníkem). Důvodem je, že takové smlouvy vykazují rizika a rysy, které jsou od standardních smluv o úvěru odlišné, a mohou tudíž vyžadovat odlišnou právní úpravu.

### Otázky ke konzultaci



7. Považujete za vhodné využít možnost vynětí nemovitostí určených k pronájmu z působnosti budoucí právní úpravy?
8. Jakým způsobem by v takovém případě bylo zajištěno plnění deklarovaného účelu?
9. Jste-li poskytovatelem úvěrů, evidujete u žadatelů o úvěr účel, ke kterému si nemovitost pořizují (bydlení, rekreace, investice apod.)?
10. Pokud ano, jak velký je podíl smluv uzavřených na koupi nemovitostí určených výhradně k pronájmu?

#### C.I.4. Překlenovací úvěry

Článek 3 odst. 3 písm. d): „Členské státy se mohou rozhodnout neuplatňovat ...d) tuto směrnici na překlenovací úvěry;“

Článek 4: „18c) „překlenovacím úvěrem“ smlouva o úvěru, která buď nemá pevně stanovenou dobu trvání, nebo má být splacena během dvanácti měsíců a kterou spotřebitel používá jako dočasné finanční řešení při přechodu k jinému mechanismu financování v souvislosti s nemovitostí;“

V českých podmínkách se diskrece může týkat překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, které, pokud nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti a pokud nepřesahují hodnotu 1.880.000 Kč, spadají pod právní úpravu spotřebitelských úvěrů. Diskrece dále pokrývá úvěry na nemovitosti, které dosud nejsou ve vlastnictví prodávající osoby (jsou v tzv. družstevním vlastnictví) nebo například situace, kdy spotřebitel hodlá financovat koupi nemovitosti prodejem jiné nemovitosti, avšak potřebuje překlenout časové období mezi koupí a prodejem.

Zatímco překlenovací úvěry ze stavebního spoření na rekonstrukci nemovitosti, pokud nebudou zajištěné zástavním právem k nemovitosti, budou po nabytí účinnosti Směrnice spadat pod režim spotřebitelských úvěrů i když jejich hodnota bude přesahovat 1.880.000 Kč (resp. 75.000 EUR). V případě vyloučení dalších překlenovacích úvěrů z působnosti Směrnice by pro tyto úvěry neplatily některé z hlediska ochrany spotřebitele zásadní povinnosti, jako je např. poskytování informací spotřebiteli a prověření jeho úvěruschopnosti.

Je však pravdou, že v případě, kdy spotřebitel hodlá financovat koupi nemovitosti prodejem nemovitosti jiné, není požadavek na prověření úvěruschopnosti zásadní, naopak, plné uplatnění tohoto požadavku by mohlo transakci znesnadnit. Požadavek na poskytnutí adekvátních informací lze však plně odůvodnit i v tomto případě. V případě koupě nemovitosti v tzv. družstevním vlastnictví či u překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření naopak není pochyb o tom, že je vhodné úvěruschopnost spotřebitele prověřit a poskytnout mu též adekvátní informace jako u běžného úvěru na bydlení.

## Otázky ke konzultaci

11. Považujete za vhodné využít možnost úplného vynětí tzv. překlenovacích úvěrů (které nespádají pod působnost zákona o spotřebitelském úvěru) z působnosti budoucí právní úpravy?
12. Považujete za vhodné využít možnost částečného vynětí tzv. překlenovacích úvěrů (které nespádají pod působnost zákona o spotřebitelském úvěru) z působnosti budoucí právní úpravy? Která ustanovení Směrnice by se podle Vašeho názoru neměla na překlenovací úvěry, které nespádají pod působnost zákona o spotřebitelském úvěru, vztahovat?
13. Jste-li poskytovatelem úvěrů:
  - a) rozlišujete z hlediska rozsahu či formy předsmulvních informací poskytovaných klientům, zdali se jedná o úvěr (na nemovitost) standardní či překlenovací?,
  - b) jak velký je podíl Vámi poskytnutých překlenovacích úvěrů na všech úvěrech na nemovitosti?

## C.II. Specifické smluvní podmínky

Předmětem tohoto konzultačního okruhu jsou nejrůznější smluvní podmínky, jejichž právní úprava závisí na výběru členských států z možností, které jim Směrnice poskytuje.

### C.II.1. Platby předem

Článek 7 odst. 5: „Členské státy mohou uložit zákaz nebo omezení plateb spotřebitele věřiteli nebo zprostředkovateli úvěru před uzavřením smlouvy o úvěru.“

V reakci na neférové praktiky zprostředkovatelů spotřebitelských úvěrů bylo novelou ZSÚ zakázáno zprostředkovatelům vyžadovat po spotřebiteli platby předem. Z hlediska ochrany spotřebitele v oblasti úvěrů spotřebitelských se jeví zákaz plateb spotřebitele věřiteli či zprostředkovateli před uzavřením smlouvy o úvěru jako vhodný nástroj. V oblasti úvěrů na bydlení však mohou mít poplatky vyžadované po spotřebiteli věřitelem své odůvodnění (např. posouzení úvěruschopnosti, posouzení nemovitosti poskytnuté jako zajištění úvěru) a jejich zákaz může mít za následek, že poplatky, které nebude možno naučtovat neúspěšným žadatelům o úvěr, budou přeneseny na úspěšné, tedy dojde ke zdražení úvěrů.

## Otázky ke konzultaci

14. Měly by se využít diskrece, v jakém rozsahu a proč?
15. Jsou po spotřebiteli poskytovatelem nebo zprostředkovatelem úvěrů požadovány poplatky, které jsou splatné před uzavřením smlouvy o úvěru, resp. před čerpáním?
16. Jste-li poskytovatel nebo zprostředkovatel, z jakého důvodu je placení těchto poplatků požadováno před uzavřením smlouvy o úvěru? Jaké z těchto poplatků jsou vratné?

## C.II.2. Vázaný a spojený prodej (tying and bundling)

Článek 12: „1. Členské státy umožní spojený prodej, avšak zakáží vázaný prodej. 2. Bez ohledu na odstavec 1 mohou členské státy stanovit, že věřitelé mohou od spotřebitele, jeho rodinného příslušníka nebo blízkého příbuzného požadovat a) otevření nebo vedení platebního nebo spořicího účtu, je-li jeho jediným účelem shromažďovat peněžní prostředky pro splácení a obsluhu úvěru, soustředit zdroje za účelem získání úvěru nebo poskytnout doplňující zajištění věřiteli v případě prodlení; b) pořízení nebo vedení investičního produktu nebo produktu soukromého penzijního spoření, jestliže daný produkt, který investorovi primárně nabízí příjem v důchodu, slouží také k poskytnutí doplňujícího zajištění věřiteli v případě prodlení, ke shromažďování peněžních prostředků pro splácení a obsluhu úvěru nebo k soustředění zdrojů za účelem získání úvěru; c) uzavření samostatné smlouvy o úvěru ve spojení se smlouvou o úvěru s podílem na hodnotě nemovitosti za účelem získání úvěru. 3. Bez ohledu na odstavec 1 mohou členské státy vázaný prodej povolit, pokud věřitel může příslušnému orgánu prokázat, že ze svázaných produktů nebo kategorií produktů, které nejsou k dispozici samostatně, nabízených za vzájemně podobných podmínek, mají s náležitým ohledem na dostupnost a ceny příslušných produktů nabízených na trhu spotřebitelé zřejmý prospěch. 4. Členské státy mohou věřitelům povolit, aby od spotřebitelů v souvislosti se smlouvou o úvěru vyžadovali příslušné pojištění. V těchto případech členské státy zajistí, aby věřitel akceptoval pojištění od jiného pojistitele, než jakému by sám dával přednost, pokud dané pojištění poskytuje rovnocennou úroveň záruky jako pojištění navržené věřitelem.“

Recitál 25: „Přestože věřitelé mohou od spotřebitele oprávněně vyžadovat příslušné pojištění, aby bylo zaručeno splacení úvěru nebo hodnota zajištění, měl by mít spotřebitel možnost zvolit si vlastního poskytovatele pojištění, pokud jeho pojištění poskytuje rovnocennou úroveň záruky jako pojištění navržené či nabídnuté věřitelem. Členské státy navíc mohou zcela nebo zčásti standardizovat krytí poskytované pojistnými smlouvami, aby usnadnily porovnání různých nabídek spotřebitelům, kteří takové porovnání provádějí.“

Směrnice v čl. 12 odst. 1 zakazuje vázaný prodej (kdy je určitý produkt nabízen pouze s produktem jiným, nikoli samostatně), přičemž z tohoto zákazu umožňuje učinit výjimku u produktů vyjmenovaných v odstavci 2. V případě pojištění musí věřitel akceptovat pojištění od jiného pojistitele, než jakému by sám dával přednost, pokud je úroveň záruky rovnocenná pojištění, které navrhuje věřitel.

### Otázky ke konzultaci

17. Má být dle Vašeho názoru povolen vázaný prodej v souvislosti s hypotečním úvěrem? S jakou doplňkovou finanční službou může být hypoteční úvěr svázán a proč?
18. Je v současnosti na spotřebiteli v souvislosti s poskytnutím hypotečního úvěru vyžadováno nebo doporučováno sjednání doplňkových finančních služeb (např. platební účet, pojištění, spořicí produkty) jako podmínka poskytnutí úvěru? S jakými doplňkovými finančními službami bývá hypoteční úvěr svázán a proč? Má v těchto případech spotřebitel právo svobodného výběru poskytovatele těchto služeb, nebo je v tomto výběru omezen (např. na finanční instituci ze skupiny)?

### C.II.3. Lhůta na rozmyšlenou (cooling-off period)

Článek 14 odst. 6: „Členské státy stanoví dobu alespoň sedmi dní, během níž bude mít spotřebitel dostatek času porovnat nabídky, posoudit jejich důsledky a informovaně se rozhodnout. Členské státy upřesní, zda je doba uvedená v prvním pododstavci lhůtou na rozmyšlenou před uzavřením smlouvy o úvěru, nebo lhůtou pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy o úvěru po jejím uzavření, nebo kombinací obojího. Jestliže členský stát stanoví lhůtu na rozmyšlenou před uzavřením smlouvy o úvěru, a) je nabídka pro věřitele závazná po celou dobu trvání této lhůty, a b) spotřebitel může během této lhůty na rozmyšlenou nabídku kdykoli přijmout. Členské státy mohou stanovit, že spotřebitelé nabídku nesmějí přijmout před uplynutím nejvíce prvních deset dní lhůty na rozmyšlenou. Jsou-li výpůjční úroková sazba nebo jiné náklady spojené s nabídkou určovány na základě prodeje podkladových dluhopisů nebo jiných nástrojů dlouhodobého financování, mohou členské státy stanovit, že se výpůjční úroková sazba nebo jiné náklady mohou od těch, které jsou uvedeny v nabídce, lišit v závislosti na hodnotě podkladového dluhopisu nebo nástroje dlouhodobého financování. Má-li spotřebitel právo na odstoupení od smlouvy podle druhého pododstavce tohoto odstavce, článek 6 směrnice 2002/65/ES se nepoužije.“

Podle čl. 14 odst. 6 Směrnice jsou členské státy povinny stanovit dobu alespoň sedmi dní, během níž bude mít spotřebitel dostatek času porovnat nabídky, posoudit jejich důsledky a informovaně se rozhodnout (lhůtu na rozmyšlenou). Tato lhůta má spočívat buďto v možnosti odstoupit od již uzavřené smlouvy nebo v závaznosti nabídky ze strany věřitele po určité období či v kombinaci obou možností. Pokud se jedná o lhůtu na rozmyšlenou, mohou členské státy spotřebiteli zakázat přijmout nabídku věřitele po maximálně prvních 10 dní běhu lhůty. Členské státy navíc mohou povolit výjimku ze závaznosti nákladů úvěru vyčíslených v nabídce, pokud jsou tyto náklady stanoveny na základě prodeje podkladových finančních nástrojů.

#### Otázky ke konzultaci

19. Jakou formu tzv. lhůty na rozmyšlenou upřednostňujete? Možnost odstoupení od smlouvy po jejím podpisu v určité lhůtě (jak dlouhé?), nebo stanovení minimální lhůty (jak dlouhé?) na rozmyšlenou po předložení závazné nabídky?
20. Jaké lhůty na rozmyšlenou se v současnosti u úvěrů na bydlení uplatňují a s jakými zkušenostmi?
21. Považujete za vhodné, aby v rámci lhůty na rozmyšlenou nesměli spotřebitelé po určitý počet dní běhu lhůty nabídku přijmout? Jak dlouhá by podle Vašeho názoru měla být tato doba?

### C.II.4. Úvěry v cizí měně

#### Mechanismy omezení kurzového rizika

Článek 4 bod 28): „„úvěrem v cizí měně“ smlouva o úvěru, kde úvěr a) je denominován v jiné měně, než ve které má spotřebitel příjem nebo ve které drží aktiva, z nichž má být úvěr splácen; nebo b) je denominován v jiné měně, než je měna členského státu, v němž má spotřebitel bydliště.“

Článek 23 odst. 1: „Členské státy zajistí, aby v případech, kdy se smlouva o úvěru týká úvěru v cizí měně, existoval v okamžiku jejího uzavření vhodný právní rámec, jenž přinejmenším zajistí, že a) spotřebitel má

*právo za stanovených podmínek změnit měnu, v níž je podle smlouvy o úvěru poskytnut nebo vyjádřen úvěr, na jinou měnu; nebo b) existují jiné mechanismy k omezení kurzového rizika, jemuž je spotřebitel na základě smlouvy o úvěru vystaven.“*

Recitál 30: *„Vzhledem ke značným rizikům, která jsou spojena s úvěry poskytovanými v cizí měně, je nezbytné stanovit opatření k zajištění toho, aby si spotřebitelé byli vědomi rizika, které podstupují, a aby měli možnost svou expozici vůči kurzovému riziku v průběhu trvání úvěru omezit. Toto riziko je možné omezit buď tím, že spotřebitel bude mít právo převést úvěr na jinou měnu, nebo jinými mechanismy, jako jsou stanovení horních hranic, nebo pokud to k omezení kurzového rizika stačí, vydávání upozornění.“*

Směrnice obsahuje speciální požadavky za účelem omezení kurzového rizika v případě úvěrů poskytovaných v cizích měnách. Směrnice definuje tzv. jinou měnu, na kterou lze konvertovat cizoměnový úvěr (viz níže). Směrnice výslovně zmiňuje a dále upravuje právo dlužníka na konverzi úvěru do této „jiné měny“, přičemž umožňuje hledat i jiné způsoby omezení kurzového rizika (např. stanovení stropu pro volatilitu směnného kurzu nebo hedging). Ze znění Směrnice („za stanovených podmínek“) vyplývá, že lze pro uplatnění práva na konverzi cizí měny do měny jiné stanovit dodatečné podmínky. Těmito podmínkami je pravděpodobně míněna určitá míra fluktuace směnného kurzu.

### Otázky ke konzultaci

22. Jaké možnosti omezení kurzového rizika považujete za vhodné u úvěrů v cizí měně úvěrů uplatňovat?
23. Jste-li poskytovatelem nebo zprostředkovatelem:
  - a) nabízíte spotřebitelům také úvěry v cizí měně? Pokud ano, v jaké měně?
  - b) jaký podíl mají tyto úvěry na Vaší celkové produkci úvěrů na bydlení?
24. Jste-li poskytovatelem nebo zprostředkovatelem:
  - a) jaká opatření činíte k omezení kurzového rizika a následnému riziku platební neschopnosti spotřebitele?
  - b) jaké jiné mechanismy k omezení kurzového rizika spotřebitele lze využít?
25. Považujete za vhodné zavést prahovou hodnotu míry fluktuace směnného kurzu pro uplatnění práva spotřebitele na konverzi měny, v níž je vyjádřen úvěr? Pokud ano, jakou?

### Definice „jiné měny“

Článek 23 odst. 2: *„Jinou měnou ve smyslu odst. 1 písm. a) je buď a) měna, ve které má spotřebitel primárně příjem nebo ve které drží aktiva, z nichž má být úvěr splácen, jak bylo uvedeno v době, kdy bylo provedeno nejaktuálnější posouzení úvěruschopnosti ve vztahu ke smlouvě o úvěru; nebo b) měna členského státu, v němž spotřebitel buď měl bydliště v okamžiku uzavření smlouvy o úvěru, nebo má bydliště v současnosti. Členské státy mohou upřesnit, zda má spotřebitel k dispozici obě možnosti uvedené v prvním pododstavci písm. a) a b), nebo jen jednu z nich, nebo mohou ponechat na věřiteli, aby určil, zda má spotřebitel k dispozici obě možnosti uvedené v prvním pododstavci písm. a) a b), nebo jen jednu z nich.“*

V případě, že členský stát neuplatní jiné mechanismy omezení kurzového rizika, je povinen umožnit spotřebiteli konverzi úvěru do tzv. „jiné měny“. Definicí této jiné měny ponechává Směrnice na členských státech, přičemž jim dává v čl. 17a odst. 2 na výběr ze tří možností: a) buďto měna výplaty nebo aktiv v době provedení posledního posouzení úvěruschopnosti, b) měna bydliště v době uzavření smlouvy nebo v současnosti, nebo c) obě možnosti. Volbu z výše uvedených možností buďto provede členský stát (definuje jinou měnu pevně zákonem) nebo členský stát tuto možnost volby ponechá věřiteli.

### Otázky ke konzultaci

26. Jaká rizika a jaké výhody vidíte u jednotlivých možností definice tzv. „jiné měny“ daných směrnici? Kterou možnost byste preferovali?
27. Jaké výhody a jaká rizika spatřujete v pevném stanovení definice jiné měny státem a v delegaci výběru na věřitele? Kterou možnost byste preferovali?
28. Pro poskytovatele nebo zprostředkovatele: Umožňujete spotřebitelům konverzi cizoměnového úvěru do jiné měny? Pokud ano, do jaké měny?

### Možnost stanovení dalších podmínek pro úvěry v cizí měně

Článek 23 odst. 5: „Členské státy mohou dále upravit úvěry v cizí měně, není-li taková právní úprava uplatňována se zpětnou působností.“

Směrnice členskými státy též umožňuje úvěry v cizí měně dále regulovat. Pod touto regulací si lze zejména představit poskytování informací o právech spotřebitele v případě cizoměnových úvěrů a případná varování před riziky takových úvěrů.

### Otázky ke konzultaci

29. Měly by dle Vašeho názoru být stanoveny další podmínky pro poskytování úvěrů v cizí měně? Pokud ano, jaké?

### C.II.5. Předčasné splacení

Článek 25: „1. Členské státy zajistí, aby měl spotřebitel právo zcela nebo zčásti splnit své závazky ze smlouvy o úvěru před jejím vypršením. V těchto případech má spotřebitel nárok na snížení celkových nákladů úvěru pro spotřebitele, jež sestává z úroku a nákladů za zbývající dobu trvání smlouvy. 2. Členské státy mohou stanovit, že výkon práva uvedeného v odstavci 1 podléhá určitým podmínkám. Tyto podmínky mohou obsahovat časová omezení spojená s uplatněním tohoto práva, rozdílné zacházení v závislosti na druhu výpůjční úrokové sazby či na okamžiku, kdy spotřebitel toto právo uplatní, nebo omezení s ohledem na okolnosti, za kterých může být právo uplatněno. 3. Členské státy mohou stanovit, že věřitel má v odůvodněných případech nárok na spravedlivé a objektivní odškodnění za případné náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru, avšak nesmí uložit spotřebiteli sankci. Odškodnění v této souvislosti nesmí převýšit finanční ztrátu věřitele. S výhradou uvedených podmínek mohou členské státy stanovit, že odškodnění nesmí přesáhnout určitou výši nebo že

*je povoleno pouze po určitou dobu. 4.Chce-li spotřebitel své závazky ze smlouvy o úvěru splnit před jejím vypršením, poskytne mu věřitel na papíře nebo na jiném trvalém nosiči neprodleně po obdržení žádosti informace nezbytné ke zvážení této možnosti. Tyto informace musí přinejmenším obsahovat vyčíslení toho, jaké důsledky bude pro spotřebitele mít splnění závazků před vypršením smlouvy o úvěru, a zřetelně uvést veškeré použité předpoklady. Veškeré použité předpoklady musí být přiměřené a zdůvodnitelné. 5. Pokud k předčasnému splacení dojde v době, po kterou je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba, může členský stát uplatnění práva uvedeného v odstavci 1 podmínit existencí oprávněného zájmu spotřebitele.“*

Směrnice dává spotřebiteli článkem 25 právo na předčasné splacení úvěru, které lze různými způsoby uvedenými ve Směrnici omezit. Právo na předčasné splacení lze a) omezit časem (např. v rámci určité lhůty do konce doby fixace), nebo důvodem uplatnění práva spotřebitelem, nebo b) stanovit různé podmínky uplatnění tohoto práva v závislosti na okamžiku jeho uplatnění nebo v závislosti na druhu úrokové sazby (pevná/pohyblivá).

Zvláštní kategorií podmínek je právo věřitele na odškodnění za náklady spojené s předčasným splacením, které není Směrnicí na rozdíl od právní úpravy obsažené v CCD/ZSÚ pevně dáno. Členské státy nemusí právo věřitele na odškodnění vůbec povolit, pokud však tak učiní, nesmí toto odškodnění převýšit finanční ztrátu věřitele a nesmí být sankcí. Členské státy mohou toto odškodnění, pokud jej povolí, omezit určitou výší nebo právo na něj omezit časově (např. právo vyloučit v určité lhůtě před uplynutím doby fixace).

### Otázky ke konzultaci

30. Jak by měl být nastaven institut předčasného splacení u hypotečních úvěrů?

31. Jste-li poskytovatelem nebo zprostředkovatelem, za jakých podmínek (s jakým poplatkem/nákladem spotřebitele) v současnosti umožňujete předčasné splacení hypotečního úvěru mimo termín fixace?

## C.II.6. Prodlení spotřebitele a realizace zástavy

### Shovívavost věřitele a omezení sankcí

Článek 28 odst. 1-3: „1. Členské státy přijmou opatření podporující věřitele v tom, aby postupovali s přiměřenou shovívavostí, než zahájí řízení za účelem realizace zástavy. 2. Členské státy mohou vyžadovat, aby v případě, že věřitel může stanovit a uložit spotřebiteli poplatky z prodlení, nebyly tyto poplatky vyšší, než je nezbytné k náhradě nákladů, které věřiteli v důsledku selhání vznikly. 3. Členské státy mohou povolit, aby věřitelé uložili spotřebiteli v případě prodlení další poplatky. V takovém případě stanoví členské státy pro tyto poplatky horní hranici.“

Směrnice stanoví členským státům poměrně široce stanovenou povinnost podporovat shovívavost věřitele v případě prodlení dlužníka. V zásadě jde o to, aby dlužník, který se dostane do problémů, dostal za transparentních podmínek další šanci namísto toho, aby byl sankcemi z prodlení uvržen do dluhové pasti a bylo následně realizováno zástavní právo. Předmětem konzultace by mělo být nalezení optimálních možností řešení, jak pomoci

dlužníkům, kteří čelí problémům se splácením hypotečního úvěru namísto zhoršení jejich situace tvrdým postupem věřitele.

### Otázky ke konzultaci:

32. Jak by měla být chápána „přiměřená shovívavost“, se kterou dle směrnice má věřitel postupovat, než zahájí řízení za účelem realizace zástavy?
33. Jste-li poskytovatelem úvěrů:
- a) Jak postupujete v případě prodlení dlužníka se splátkou?
  - b) Jaké v současnosti uplatňujete na klientech peněžní sankce?
  - c) Jaké mechanismy klientovi nabízíte, aby nedošlo k případné realizaci zástavy?
  - d) Co zahrnují a jak se vypočítávají náklady věřitele v důsledku prodlení spotřebitele?
  - e) Realizujete zástavu nebo pohledávku za dlužníkem prodáváte třetí osobě?
  - f) Jak dlouhé musí být prodlení spotřebitele, abyste přistoupili k realizaci zástavy?
  - g) Jaké poplatky požadujete za odložení/pozastavení splácení úvěru/za změnu splátkového kalendáře?
  - h) V jakém přibližném procentu případů přechází jednání s klientem, který je v prodlení, k realizaci zástavy?
34. Existují na úrovni samoregulace v bankovním sektoru určitá sdílená pravidla postupu při realizaci zástavy?

### Splácení úvěru po realizaci zástavy

Článek 28 odst. 5: 5. *Jestliže má cena získaná za nemovitost vliv na částku, kterou spotřebitel dluží, musí mít členské státy postupy nebo opatření umožňující, aby byla za realizovanou zástavu získána nejlepší dosažitelná cena. Zbývá-li po realizaci zástavy nesplacený dluh, členské státy zajistí, aby byla v zájmu ochrany spotřebitelů zavedena opatření usnadňující splácení.*

Směrnice požaduje, aby členské státy přijaly opatření, která spotřebiteli umožní při realizaci zajištění dosáhnout co nejlepší ceny a dále umožní snadnější splácení zbylého dluhu poté, co je prodána nemovitost sloužící jako zajištění hypotečního úvěru. Dlužník, který se ocitne v takové situaci, často nemá již žádný majetek, který by mohl odprodat za účelem splacení zbylého dluhu a ocitá se v tzv. dluhové pasti. Sankce narůstají, exekuční řízení často nevedou ke splacení zbylého dluhu, a pokud se dlužník nekvalifikuje pro oddlužení podle insolvenčního zákona, je po zbytek života zatížen exekucemi. Věřitele přitom zbylá pohledávka přestává zajímat, neboť ji prodá.

Dle Směrnice by řešení mělo umožnit věřiteli získat z prodeje předmětu zajištění co nejvyšší cenu a poté získat alespoň část zbylé pohledávky a současně umožní dlužníku se dluhu jednou provždy zbavit. Teoreticky by veřejná dražba měla vést k dosažení optimální ceny, reálně jsou však ceny dosažené v dražbách ve zlomcích ceny tržní, což může dlužníky vést do dluhové



pasti. Je přitom otázkou, nakolik se na této situaci dlužníka spolupodílel sám věřitel nedostatečným posouzením úvěruschopnosti dlužníka, příliš vysokým LTV či nevhodným posouzením hodnoty zajištění.

### Otázky ke konzultaci:

35. Jaké postupy považujete za vhodné uplatňovat pro snazší splácení zbylého dluhu poté, co je prodána nemovitost sloužící jako zajištění prodeje předmětu zástavního práva?
36. Pro věřitele: Jakým způsobem zajišťujete dosažení co nejvyšší ceny v případě realizace zajištění? Přistupujete vždy k veřejné dražbě nebo spolupracujete s dlužníkem za účelem prodeje předmětu zástavního práva za co nejvyšší cenu na realitním trhu?
37. Pro věřitele: Jakým způsobem postupujete v případě, kdy realizace zajištění úvěru nestačí k jeho splacení?
38. Jaké řešení navrhuje pro usnadnění splácení úvěru, zbývá-li po realizaci zástavy nesplacený dluh?

## C.III. Osoby vykonávající distribuci

Předmětem tohoto konzultačního okruhu jsou otázky týkající se distribuce hypotečních úvěrových produktů, zejména požadavků na osoby, které se distribucí těchto produktů profesionálně zabývají. Specifikem sektorů úvěrů, na rozdíl od jiných sektorů finančního trhu, je rozdělení udělování oprávnění k činnosti mezi ČNB (bankovní subjekty) a živnostenské úřady (nebankovní subjekty) a dohledu ČNB (bankovní subjekty) a Českou obchodní inspekci (nebankovní subjekty).

### C.III.1. Udělování oprávnění k činnosti neúvěrových institucí a dohled

Článek 35: „Členské státy zajistí, aby neúvěrové instituce podléhaly odpovídajícímu řízení o udělení oprávnění k činnosti, včetně zápisu neúvěrové instituce do registru, a mechanismu dohledu příslušného orgánu.“

V současné době je režim vstupu do odvětví u zprostředkovatelů a poskytovatelů, obsažený v zákoně č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, shodný. Směrnice výrazně zpřísňuje nároky v případě zprostředkovatelů a současně stanoví povinnost zavést adekvátní úpravu v případě nebankovních poskytovatelů úvěrů. Vzhledem k tomu, že standard pro poskytovatele úvěrů nemůže být nižší než pro zprostředkovatele, vyplývá ze zpřísnění požadavků na zprostředkovatele, že je nutno zvýšit požadavky i na poskytovatele. Minimálním standardem pro vstup do odvětví poskytování úvěrů by měla být úprava samostatného zprostředkovatele úvěrů.

K tomuto řešení, tj. zpřísnění stávající úpravy vstupu do odvětví poskytování úvěrů, směřovala i diskuse na půdě Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky při projednávání poslaneckého návrhu novely zákona o spotřebitelském úvěru. Sněmovna ve

svém usnesení vyzvala vládu, aby zpracovala a předložila Poslanecké sněmovně návrh zákonné úpravy, která by podstatně zpřísnila podmínky pro vstup do podnikání v oblasti poskytování úvěrů, nejen spotřebitelských, nebankovními poskytovateli a zavedla nad jejich činností účinný dohled, což je v souladu s dlouhodobou koncepcí Ministerstva financí v oblasti legislativy úvěrů a ochrany spotřebitele.

### Otázky ke konzultaci:

39. Jaké nástroje regulace vstupu do odvětví považujete za vhodné zavést u poskytovatelů a zprostředkovatelů?

40. Domníváte se, že by režim poskytovatelů úvěrů měl být přísnější oproti standardu pro zprostředkovatele a v čem?

### C.III.2. Kategorie vázaných zprostředkovatelů úvěrů

Článek 4 bod 7): „*vázaným zprostředkovatelem úvěru*“ jakýkoli zprostředkovatel úvěru, který jedná jménem a na plnou a bezpodmínečnou odpovědnost a) jediného věřitele; b) jediné skupiny; nebo c) určitého počtu věřitelů nebo skupin, který nepředstavuje většinu na trhu;“

Recitál 69: „*.....Domovský členský stát může stanovit další požadavky, například že akcionáři nebo podílčníci zprostředkovatele úvěru musí mít dobrou pověst nebo že vázaný zprostředkovatel úvěru může být vázán pouze k jedinému věřiteli, jsou-li tyto požadavky přiměřené a slučitelné s ostatním právem Unie....*“

Článek 4 bod 8): „*jmenovaným zástupcem*“ fyzická nebo právnická osoba, která vykonává činnosti uvedené v bodě 5 a která jedná jménem a na plnou a bezpodmínečnou odpovědnost jediného zprostředkovatele úvěru;“

Recitál 70: „*V některých členských státech mohou zprostředkovatelé úvěru využívat služeb jmenovaných zástupců, kteří vykonávají činnosti jejich jménem. Členské státy by měly mít možnost zvláštní režim stanovený touto směrnicí uplatňovat na jmenované zástupce. Členské státy by však měly mít možnost tento režim nezavádět nebo umožnit jiným subjektům plnit úlohu srovnatelnou s úlohou jmenovaných zástupců, jestliže se na tyto subjekty vztahuje stejný režim jako na zprostředkovatele úvěru. Pravidla pro jmenované zástupce stanovená v této směrnici neukládají členským státům povinnost, aby jmenovaným zástupcům umožnily působit v jejich jurisdikci, nejsou-li považováni za zprostředkovatele úvěru podle této směrnice.*“

Čl. 29 odst. 2 písm. a): „*Zprostředkovatelé úvěru musí mít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání na územích, kde nabízejí služby, nebo jinou srovnatelnou záruku splnění závazku z porušení povinné péče při výkonu povolání. V případě vázaných zprostředkovatelů úvěru však může domovský členský stát stanovit, že toto pojištění nebo srovnatelnou záruku může poskytnout věřitel, jehož jménem je daný zprostředkovatel úvěru oprávněn jednat.*“

Čl. 31 odst. 2: „*Zprostředkovatel úvěru zajistí, aby jeho jmenovaný zástupce splňoval alespoň požadavky stanovení v čl. 29 odst. 2. Domovský členský stát však může stanovit, že pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelnou záruku může poskytnout zprostředkovatel úvěru, jehož jménem je daný jmenovaný zástupce oprávněn jednat.*“

Čl. 30 odst. 1: *Aniž je dotčen čl. 31 odst. 1, mohou členské státy povolit, aby příslušné orgány udělily oprávnění k činnosti vázanému zprostředkovateli úvěru uvedenému v čl. 4 bodě 6 písm. a) prostřednictvím věřitele, jehož jménem tento vázaný zprostředkovatel úvěru výhradně jedná.*

Čl. 29 odst. 8: *Členské státy se mohou rozhodnout neuplatňovat tento článek na osoby vykonávající činnosti při zprostředkování úvěru uvedené v čl. 4 bodě 5, pokud je vykonávají příležitostně v rámci určité profesionální činnosti, jež se řídí právními nebo správními předpisy nebo etickým kodexem pro danou profesi, které výkon těchto činností nevylučují.*

Směrnice předpokládá činnost vázaných zprostředkovatelů a umožňuje, aby členský stát povolil činnost pouze vázaným zprostředkovatelům vázaným výlučně na jednoho věřitele. Spolu s tím Směrnice umožňuje členským státům povolit činnost tzv. jmenovaným zástupcům, kteří jsou navázáni výlučně na jednoho zprostředkovatele. Jmenovaní zástupci však na rozdíl od vázaných zprostředkovatelů nepoživají dle Směrnice výhod evropského pasu. Obě kategorie mohou (resp. u jmenovaných zástupců musí) obdržet povolení k činnosti skrze osobu, kterou zastupují, a která nese za činnost vázaného zprostředkovatele, resp. jmenovaného zástupce, a škody způsobené při výkonu této činnosti, odpovědnost. Směrnice dále umožňuje vyloučit působnost právní úpravy zprostředkování hypotečních úvěrů na některé profese, které se činnosti zprostředkování věnují příležitostně a jejich činnost je regulována jinými předpisy nebo etickým kodexem pro danou profesi. Zde si lze představit zejména činnost realitních makléřů, případně advokátů nebo notářů.

### Otázky ke konzultaci:

41. Jakou systematiku zprostředkovatelů úvěrů doporučujete v ČR do budoucna zavést s ohledem na možnosti, které dává Směrnice a při respektování základních koncepčních východisek Ministerstva financí (princip jediného zastoupeného a jeho odpovědnost za činnost vázaného zástupce a škody jím způsobené)?<sup>4</sup> Jaké výhody ve Vámi doporučované regulatorní struktuře spatřujete vzhledem k ochraně spotřebitele a ke stávajícím modelům distribuce na trhu?
42. Jste-li poskytovatelem úvěrů, jaké evidujete procento zprostředkované produkce, kterou pro vás sjednávají výhradní zprostředkovatele?
43. Jaký trend v distribuci (a jejím rozložení mezi interní a externí sítě) do budoucna očekáváte?

### C.III.3. Labeling (používání pojmů poradenství, poradce etc.)

Článek 4 bod 21): „...*poradenskými službami*“ poskytování individuálních doporučení spotřebiteli ohledně jedné či více transakcí týkajících se smlouvy o úvěru; tato činnost je oddělena od poskytnutí úvěru i od činnosti při zprostředkování úvěru uvedených v bodě 5;“

Článek 22 odst. 4: „Členské státy mohou zakázat používání výrazů „poradenství“, „poradce“ nebo obdobných výrazů, jestliže spotřebitelům poskytuje poradenské služby věřitel, vázaný zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce vázaného zprostředkovatele úvěru. Pokud členské státy používají výrazů „poradenství“ a „poradce“ nezakáží, uloží pro používání slovních spojení „nezávislé poradenství“ nebo „nezávislý poradce“ věřitelem, zprostředkovatelem úvěru nebo jmenovaným zástupcem poskytujícím poradenské služby tyto podmínky: a) věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce musí zvážit dostatečně velký počet smluv o úvěru, které jsou k dispozici na trhu; a b) věřitel, zprostředkovatel úvěru nebo jmenovaný zástupce nesmí být za tyto poradenské služby odměňován jedním nebo více věřiteli. Druhý pododstavec písm. b) se použije, pouze pokud je zvažován menší počet věřitelů než většina na trhu. Členské státy mohou pro používání slovních spojení „nezávislé poradenství“ nebo „nezávislý poradce“

<sup>4</sup> Viz [http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Ochrana-spotrebitele\\_Postup\\_2010-05-20\\_EXT-Doporuceni-PS-D-final.pdf](http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Ochrana-spotrebitele_Postup_2010-05-20_EXT-Doporuceni-PS-D-final.pdf).

*věřitelem, zprostředkovatelem úvěru nebo jmenovaným zástupcem stanovit přísnější požadavky, včetně zákazu odměňování věřitelem.“*

Článek 7 odst. 4: *„Členské státy zajistí, aby v případě, že věřitelé, zprostředkovatelé úvěrů nebo jmenovaní zástupci poskytují poradenské služby, nebyla struktura odměňování pracovníků zapojených do těchto služeb na újmu jejich schopnosti jednat v nejlepším zájmu spotřebitele, a zejména nebyla závislá na prodejních cílech. V zájmu dosažení tohoto cíle mohou členské státy nadto zakázat provize, které věřitel platí zprostředkovateli úvěru.“*

Směrnice v čl. 22 odst. 4 umožňuje členským státům zakázat používání pojmů poradenství nebo poradce či pojmů významově příbuzných ve směrnici uvedených případech. Tato možnost souvisí s faktem, že lze jen velmi obtížně zajistit plnou nezávislost individuálních doporučení daných těmito osobami jejich klientům, odvislou od prodejních cílů.

Současně je však problematické používání výrazu poradenství a jemu příbuzných zakázat, když je jednak obtížné tento pojem vůbec obsahově-lingvisticky definovat, a když navíc tento pojem odpovídá obsahu vykonávané činnosti, tzn. předávání individualizovaných doporučení. Pokud je určitá činnost (poradenství) imanentní jiné činnosti se širší definicí (distribuce), přístup Směrnice, která od sebe obě činnosti obsahově odděluje, se pak nejeví jako přínosný. Regulátor bude při hledání řešení usilovat rovněž o to, aby zvolená úprava režimu poradenství byla v maximální míře konformní s řešením v ostatních sektorech finančního trhu.

#### Otázky ke konzultaci

44. Jak byste upravili užívání pojmu (nezávislý) poradce, (nezávislé) poradenství nebo obdobných výrazů (např. hypoteční makléř) v intencích Směrnice, v kontextu užívání těchto termínů v jiných sektorech finančního trhu a s přihlédnutím k potřebě vytvořit univerzální úpravu labelingu pro celý finanční trh?

#### C.III.4. Provize

Článek 7 odst. 4: *„Členské státy zajistí, aby v případě, že věřitelé, zprostředkovatelé úvěrů nebo jmenovaní zástupci poskytují poradenské služby, nebyla struktura odměňování pracovníků zapojených do těchto služeb na újmu jejich schopnosti jednat v nejlepším zájmu spotřebitele, a zejména nebyla závislá na prodejních cílech. V zájmu dosažení tohoto cíle mohou členské státy nadto zakázat provize, které věřitel platí zprostředkovateli úvěru.“*

Směrnice v čl. 7 odst. 4 požaduje zajištění takové struktury odměňování, která nebude závislá dosahované produkci, a umožňuje při poskytování poradenství zakázat provize placené věřitelem tomu, kdo poradenství poskytuje. Tato eventualita má za cíl omezení střetu zájmů na straně zprostředkovatele při poskytování poradenství.

#### Otázky ke konzultaci pro poskytovatele a zprostředkovatele úvěrů:

45. Jakým způsobem považujete za vhodné zajistit, aby struktura odměňování osob vykonávajících distribuci nebyla závislá na prodejních cílech?

46. Domníváte se, že by diskrece k zákazu provizního odměňování měla být využita?

47. Jak hodnotíte současné fungování provizního systému v sektoru hypotečních úvěrů?

48. Jste-li poskytovatelem nebo zprostředkovatelem popište, jaký provizní systém používáte a zda:

a) uplatňujete postupy řízení střetu zájmů v distribuci úvěrů na bydlení;

b) jak se tyto postupy odrážejí v systému odměňování?

c) požadujete v případě vašich zprostředkovatelů jako podmínku výplaty provize určitou minimální dobu ručení za trvání smlouvy?

## C.IV. Informační povinnosti

Předmětem tohoto konzultačního okruhu jsou povinnosti věřitele a zprostředkovatele v oblasti informování spotřebitele v předmluvní fázi.

### C.IV.1. Varování před riziky hypotečního úvěru na individuálním základě

Článek 22 odst. 5: „5. Členské státy mohou stanovit, že věřitel, zprostředkovatel úvěru a jmenovaný zástupce má povinnost spotřebitele varovat, pokud z určité smlouvy o úvěru může pro spotřebitele vzhledem k jeho finanční situaci vyplývat specifické riziko.“

Směrnice umožňuje členským státům požadovat, aby osoba, která spotřebiteli poskytuje individuální doporučení ohledně výběru úvěrového produktu, tohoto spotřebitele v rámci konzultace varovala před riziky, které z některých úvěrových produktů pro spotřebitele vyplývají vzhledem k jeho finanční situaci.

#### Otázky ke konzultaci

49. Měla by ČR využít příslušnou diskreci? Pokud ano, jak „varování před riziky“ mělo vypadat?

### C.IV.2. Uvádění RPSN v reklamě

Článek 11 odst. 2: „1. Členské státy zajistí, aby jakákoli reklama na smlouvy o úvěru, jež uvádí úrokovou sazbu nebo jakékoli číselné údaje o nákladech úvěru pro spotřebitele, uváděla standardní informace v souladu s tímto článkem. Členské státy mohou stanovit, že se první pododstavec nepoužije, pokud vnitrostátní právo vyžaduje, aby v reklamách na smlouvy o úvěru, které neuvádějí úrokovou sazbu ani jakékoli číselné údaje o nákladech úvěru pro spotřebitele ve smyslu prvního pododstavce, byla uváděna roční procentní sazba nákladů.“

V ZSÚ není obdobná diskrece využita. P požadavek pododstavce 1 by bylo možno transponovat tak, že standardní informace by byly uváděny nejen tam, kde reklama uvádí jakékoli číselné údaje o nákladech úvěru, ale i tam, kde tyto náklady úvěru porovnává s jinými nabídkami, např. slovy „levnější/výhodnější/lepší“ apod. Lze uvažovat i o zavedení povinnosti uvádět nejvyšší možnou míru ukazatele RPSN, tedy ne náklady „od ... %“, ale náklady „do ... %“.

## Otázky ke konzultaci

50. Považujete za vhodné zavést povinnost uvádět náklady úvěru i v případech, kdy nejsou poskytovatelem prezentovány žádné číselné údaje?

51. Považujete za vhodné zavést povinnost uvádět nejvyšší RPSN, za kterou lze úvěrový produkt získat?

### C.V. Výkon působnosti v oblasti udělování povolení k činnosti a dohledu

Předmětem tohoto konzultačního okruhu je otázka vhodného nastavení národní úpravy vzhledem k požadavku Směrnice na stanovení orgánu, který by měl udělovat oprávnění k činnosti a dohlížet činnost v oblasti poskytování a distribuce úvěrů spadajících do působnosti této směrnice, případně úvěrů spadajících do působnosti směrnice 2008/48/ES.

#### *Požadavky Směrnice*

Dohled se musí vztahovat na všechny poskytovatele úvěrů, včetně nebankovních, kteří mají být podle čl. 35 přiměřeně regulováni. Směrnice v článku 5 požaduje, aby členské státy určily a nahlásily Evropské komisi a Evropskému orgánu pro bankovníctví orgány dohledu, které budou vynucovat dodržování Směrnice a jejichž pracovníci budou vázáni profesní mlčenlivostí. Těmito orgány dohledu musí být jednak národní orgány dohledu provádějící obezřetnostní dohled, které jsou členy Evropského orgánu dohledu pro bankovníctví a mohou jimi být i jiné národní orgány dohledu za předpokladu, že národní právní řád stanoví povinnost jejich spolupráce s prvně jmenovanými orgány dohledu.

Podle článku 36 jsou tyto orgány dohledu povinny vzájemně spolupracovat i přeshraničně. K usnadnění spolupráce musí být jmenován v každém členském státu jeden orgán dohledu jako kontaktní místo, které je následně nahlášeno Evropské komisi. Podle článku 37 si kontaktní místa (orgány dohledu) vzájemně za stanovených podmínek vyměňují informace. V případě odmítnutí spolupráce či nesouhlasu orgánu dohledu domovského členského státu s postupem orgánu dohledu hostitelského členského státu může být záležitost postoupena Evropskému orgánu pro bankovníctví, jehož rozhodnutím jsou dotčené národní orgány dohledu vázány bez ohledu na to, zda jsou členy Evropského orgánu pro bankovníctví či nikoli.

Dohledu musí podle čl. 34 podléhat i činnost zprostředkovatelů úvěrů, kteří mají být podle směrnice regulováni obdobně, jako zprostředkovatelé v oblasti investičních služeb a pojištění a mají požívat výhod tzv. evropského pasu, tj. jediného oprávnění k činnosti pro celou Evropskou unii. Registr zprostředkovatelů musí být podle čl. 29 odst. 6 veřejně přístupný přes jediné informační místo, jehož kontaktní údaje zveřejní Evropský orgán pro bankovníctví.

#### *Situace v ČR*

V současné době je udělování oprávnění k činnosti v případě spotřebitelských úvěrů rozděleno mezi živnostenské úřady a Českou národní banku, stejně jako je dohled nad

subjekty, které úvěry zprostředkují a poskytují, rozdělen mezi Českou národní banku a Českou obchodní inspekci.

Z hlediska nových požadavků směrnice to znamená, že koordinaci ze strany Evropského orgánu pro bankovníctví by měly podléhat též orgány veřejné moci, které nejsou členy tohoto evropského orgánu dohledu, a tedy nemají v tomto orgánu své zástupce a ani hlasovací právo. Těmito orgány veřejné moci jsou v ČR Česká obchodní inspekce a živnostenské úřady. Z toho vyplývá, že o sporech mezi dvěma institucemi, které nejsou členy Evropského orgánu pro bankovníctví, budou hlasovat zástupci členů tohoto Evropského orgánu pro bankovníctví, v případě ČR zástupce České národní banky.

### Otázky ke konzultaci

52. Jaké uspořádání výkonu dohledu nad trhem úvěrů pro spotřebitele považujete za vhodný?
53. Jaký je Váš názor na případné sjednocení dohledu nad činností poskytovatelů a zprostředkovatelů úvěrů? Kdo by měl vykonávat činnost jednotného orgánu dohledu?
54. Jste-li poskytovatelem nebo zprostředkovatelem úvěru, jaké máte zkušenosti s výkonem dohledu nad vaší podnikatelskou činností?

## C.VI. Oceňování nemovitostí

Předmětem tohoto konzultačního okruhu je právní úprava oceňování nemovitostí a osob, které toto oceňování provádějí.

Článek 19: „1. Členské státy zajistí, aby byly na jejich území vytvořeny spolehlivé standardy oceňování nemovitostí určených k bydlení pro účely poskytování hypotečních úvěrů. Členské státy vyžadují, aby věřitelé zajistili používání uvedených standardů, jestliže ocenění nemovitosti provádějí sami, nebo aby podnikli přiměřené kroky k zajištění toho, že uvedené standardy budou použity, provádí-li ocenění třetí osoba. Jsou-li regulací nezávislých odhadců provádějících oceňování nemovitostí pověřeny vnitrostátní orgány, zajistí, aby tito odhadci dodržovali platná vnitrostátní pravidla. 2. Členské státy zajistí, aby interní i externí odhadci provádějící oceňování nemovitostí byli odborně způsobilí a dostatečně nezávislí na procesu poskytování úvěru, a mohli tak poskytnout nestranné a objektivní ocenění, které musí být zdokumentováno na trvalém nosiči a jehož záznam musí věřitel uchovávat.“

Směrnice požaduje v čl. 19, aby věřitelé zajistili používání spolehlivých standardů oceňování nemovitostí určených k bydlení pro účely poskytování hypotečních úvěrů, ať již provádějí oceňování sami nebo pro ně oceňování provádí třetí osoba. Externí i interní odhadci nemovitostí musí být odborně způsobilí a dostatečně nezávislí na procesu poskytování úvěru, aby mohli poskytnout nestranné a objektivní ocenění, které musí být zdokumentováno a záznam věřitelem uchováván.

### Otázky ke konzultaci:

55. Jaký institucionální model (tj. metodika oceňování nemovitostí, standardy, interní vs. externí odhadce, zajištění nestrannosti a objektivity ocenění atd.) provedení

požadavků směrnice, týkajících se zavedení a užívání standardů oceňování nemovitostí, považujete v podmínkách ČR za efektivní a účelný? Postačuje v tomto ohledu stávající legislativa upravující problematiku oceňování? Jakou roli zde má, resp. může plnit samoregulace?



# Příloha

## Stručný obsah Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010

### 1. Předmět právní úpravy: čl. 1

Směrnice upravuje některá práva a povinnosti související s poskytováním a zprostředkováním spotřebitelského úvěru, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti určené k bydlení nebo jehož účelem je nabytí či zachování práv k takové nemovitosti. Tato úprava zahrnuje i regulaci a dohled nad činností zprostředkovatelů úvěrů a nebankovních poskytovatelů úvěrů včetně jednotného evropského pasu pro zprostředkovatele úvěrů.

### 2. Působnost (osobní, věcná): čl. 3

#### 2.1 Působnost osobní

Sama Směrnice omezuje svou osobní působnost na vztahy věřitele a zprostředkovatele s dlužníkem - spotřebitelem, přičemž výslovně počítá i s možností, že tatáž osoba bude nemovitost užívat částečně i k účelu podnikání, který však v účelu využití nemovitosti nesmí převažovat.

#### 2.2 Působnost věcná

Směrnice se vztahuje na úvěry určené k nabytí či zachování práv k nemovitosti nebo které jsou nemovitostí zajištěny. Další podmínkou věcné působnosti směrnice je, že předmětná nemovitost musí být určena k bydlení.

### 3. Informační povinnosti

Obdobně jako v případě spotřebitelského úvěru dle ZSÚ/CCD stanoví směrnice informační povinnosti věřitele vůči spotřebiteli.

Zákonem požadované informace musí být poskytovány spotřebiteli bezplatně (čl. 8).

Reklamní a marketingová komunikace týkající se smluv o úvěru musí být přiměřená, jasná a nezavádějící (čl. 10).

Reklama uvádějící úrokovou sazbu nebo jakékoli číselné údaje o nákladech úvěru pro spotřebitele musí současně uvádět standardní informace požadované v čl. 11 obdobně požadavkům § 4 a přílohy č. 1 ZSÚ.

Věřitelé a zprostředkovatelé by podle čl. 13 měli být povinni trvale zpřístupnit všeobecné informace o úvěru (např. účel úvěru, požadavky na jeho zajištění, možnou dobu trvání úvěru, typy výpůjční úrokové sazby, náklady na úvěr vč. RPSN ve formě reprezentativního příkladu, další v RPSN nezapočtené náklady, požadavek na případné ocenění nemovitosti aj.)

V dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy by měl věřitel či zprostředkovatel úvěru sdělit spotřebiteli podle čl. 14 formou jednotného formuláře podle přílohy č. II individualizované informace potřebné k porovnání úvěrů, které jsou na trhu k dispozici, za účelem umožnit spotřebiteli učinění informovaného rozhodnutí, zda smlouvu o úvěru uzavře. Informace jsou obdobné informacím požadovaným přílohou č. 3 ZSÚ s některými specifiky týkajícími se hypotečních úvěrů (požadavky na zajištění apod.).

Zprostředkovatelé úvěrů by měli sdělit spotřebiteli některé informace o své identitě, registraci, vázanosti na věřitele, odměnách a provizích za zprostředkování, případném nabízení poradenských služeb aj. (čl. 15).

Spotřebitel by měl mít nárok vůči věřiteli či zprostředkovateli na náležité vysvětlení týkající se navrhovaných smluv o úvěru a jakýchkoli doplňkových služeb, aby byl schopen posoudit, zda navrhované smlouvy o úvěru a doplňkové služby vyhovují jeho potřebám a finanční situaci (čl. 16).

V případě poskytování poradenských služeb by měl spotřebitel mít vůči osobě poskytující tyto služby nárok na informace o tom, z jak širokého spektra produktů doporučení vychází, a o výši případných poplatků placených spotřebitelem (čl. 22).

Věřitel by měl spotřebitele informovat o každé změně výpůjční úrokové sazby předtím, než tato změna nabude účinnosti. Informace by měla zahrnovat přinejmenším výši splátek po nabytí účinnosti nové výpůjční úrokové sazby a v případě, že dochází k jejich změně, i údaje o počtu a četnosti splátek (čl. 27). Obdobně, jako je tomu v ZSÚ, by měla být umožněna dohoda o pravidelném poskytování této informace, pokud je změna úrokové sazby závislá na sazbě referenční, informace, o níž jsou vhodným způsobem zveřejňovány.

#### **4. Roční procentní sazba nákladů: čl. 17**

Obdobně jako v případě ZSÚ je podrobně upraven výpočet roční procentní sazby nákladů včetně dodatečných předpokladů pro její výpočet (čl. 17, příloha č. I).

#### **5. Lhůta na rozmyšlenou čl. 14 odst. 5**

Spotřebitel by měl mít právo na minimálně 7denní lhůtu na porovnání nabídek různých věřitelů, poté, co mu byly věřitelem poskytnuty individualizované předmluvní informace. Lhůta může mít podobu lhůty pro odstoupení od smlouvy nebo lhůty na rozmyšlenou, po kterou je věřitel povinen držet v platnosti nabídku obsaženou v předmluvních informacích (čl. 9a odst. 5).

#### **6. Posuzování úvěruschopnosti spotřebitele a vhodnosti úvěru pro spotřebitele: čl. 18**

Věřitel bude moci podle čl. 14 poskytnout spotřebiteli úvěr nebo jej navýšit pouze poté, co z posouzení úvěruschopnosti spotřebitele vyplyne, že spotřebitel bude pravděpodobně schopen úvěr splatit. Při posuzování úvěruschopnosti by se nemělo přihlížet k hodnotě nemovitosti poskytnuté jako zajištění úvěru. Postup a informace týkající se tohoto posouzení by měly být dokumentovány a archivovány pro účely kontroly. Pokud posouzení úvěruschopnosti bylo provedeno nesprávně vinou věřitele, věřitel nebude oprávněn změnit či vypovědět spotřebiteli smlouvu o úvěru. Pokud věřitel při posouzení úvěruschopnosti použije úvěrovou databázi, bude povinen o tomto kroku spotřebitele informovat.

#### **7. Informační povinnosti spotřebitele: čl. 20**

Úvěruschopnost spotřebitele se posuzuje na základě nezbytných, dostačujících a přiměřených informací o příjmech a výdajích spotřebitele a o jeho dalších finančních a ekonomických poměrech. Informace získané z různých zdrojů včetně jejich sdělení spotřebitelem musí být náležitě ověřeny, mimo jiné v případě nutnosti také použitím nezávisle ověřitelné dokumentace.

Věřitelé v předmluvní fázi budou oprávněni jasně a přímo stanovit nutné informace a nezávisle ověřitelné důkazy, které musí spotřebitel poskytnout, a lhůty, v nichž tak musí

učinít. Tato žádost o informace musí být přiměřená a omezit se na to, co je nezbytné k řádnému posouzení úvěruschopnosti. Věřitel nebude oprávněn smluvní vztah ukončit pouze na základě toho, že informace poskytnuté spotřebitelem v předšmluvní fázi byly neúplné. To neplatí pro vědomé klamavé jednání spotřebitele vůči věřiteli.

## **8. Přístup do dlužnických databází: čl. 21**

Databáze používané v ČR k posuzování úvěruschopnosti budou muset být přístupné osobám z ostatních členských států EU na nediskriminačním základě. Podmínkou přístupu nesmí být, že věřitel je úvěrovou institucí, to je považováno za diskriminační.

## **9. Předčasné splacení: čl. 25**

Obdobně jako v případě ZSÚ bude mít spotřebitel podle čl. 25 Směrnice právo předčasně splatit úvěr a nárok na snížení celkových nákladů úvěru za zbývající dobu trvání smlouvy. Věřitel má oproti tomu nárok na spravedlivé a objektivní odškodnění za náklady spojené s tímto krokem. Spotřebiteli nesmí být uložena za využití jeho práva sankce. Členské státy mohou stanovit dodatečné podmínky jak pro spotřebitele, tak pro věřitele. Spotřebitel má vůči věřiteli nárok na poskytnutí informací nezbytných ke zvážení možnosti předčasného splacení, zejména vyčíslení finančních důsledků tohoto kroku.

## **10. Vázaný a spojený prodej: čl. 12**

Článek 12 Směrnice zakazuje s určitými výjimkami (platební účet, spořicí/investiční produkty určené k financování splácení úvěru), jejichž využití je ponecháno na uvážení členským státům, vázaný prodej, tj. situaci, kdy některé finanční produkty jsou prodávány pouze ve spojení s dalšími finančními produkty. V případě pojištění musí věřitel spotřebiteli umožnit výběr pojistného produktu i od jiného pojistitele.

## **11. Poradenství: čl. 22**

Článek 22 podrobně upravuje některé podmínky poskytování poradenských služeb. Předně musí věřitel či zprostředkovatel spotřebiteli oznámit, zda jsou či mohou být poskytovány poradenské služby, z jakého produktového portfolia se při doporučení vychází a zda a v jaké výši jsou po spotřebiteli požadovány poplatky za danou službu. Za účelem poskytnutí doporučení musí věřitel či zprostředkovatel získat od spotřebitele určité údaje o jeho osobní a finanční situaci, cílech a preferencích a záznam svého doporučení musí spotřebiteli poskytnout v papírové podobě nebo na jiném trvalém nosiči.

Členské státy mohou v případě věřitelů a vázaných zástupců zakázat či podmínit používání pojmu poradce, poradenství nebo obdobných výrazů. Pro pojem nezávislý poradce, nezávislé poradenství je možno stanovit přísnější podmínky včetně zákazu odměňování věřitelem.

## **12. Úvěry v cizí měně: čl. 23**

Pokud jsou úvěry poskytovány v cizí měně, musí být omezena rizika spotřebitele vyplývající z kurzového rizika. Jednou z variant je právo spotřebitele konvertovat úvěr do jiné měny. Touto jinou měnou může být měna, ve které má spotřebitel primárně příjem nebo ve které drží aktiva, z nichž má být úvěr splácen, jak bylo uvedeno v době, kdy bylo provedeno nejaktuálnější posouzení úvěruschopnosti ve vztahu ke smlouvě o úvěru; nebo měna členského státu, v němž spotřebitel buď měl bydliště v okamžiku uzavření smlouvy o úvěru, nebo má bydliště v současnosti. Spotřebitel bude mít vůči věřiteli nárok na písemné upozornění, jestliže se hodnota celkové částky splatné spotřebitelem, kterou zbývá splatit, nebo pravidelných splátek odchýlí o více než 20 % od hodnoty vypočtené za použití

směnného kurzu mezi měnou smlouvy o úvěru a měnou příslušného členského státu, platného v okamžiku uzavření smlouvy o úvěru.

### **13. Úvěry s pohyblivou sazbou: čl. 24**

Stanoví-li smlouva o úvěru pro úvěr pohyblivou úrokovou sazbu, veškeré indexy či referenční sazby používané pro výpočet výpůjční úrokové sazby budou pro strany smlouvy o úvěru i příslušné orgány jasné, dostupné, objektivní a ověřitelné a věřitelé nebo poskytovatelé indexů budou uchovávat záznamy o indexech používaných pro výpočet výpůjční úrokové sazby.

### **14. Oprávněné osoby (zprostředkovatelé, poskytovatelé, poradci): čl. 3**

Poskytovat úvěry mohou buďto úvěrové instituce ve smyslu čl. 4 odst. 1 bodu 1 nařízení (EU) č. 575/2013 nebo věřitelé, kteří nejsou úvěrovou institucí.

Zprostředkovávat úvěry mohou (nezávislí) zprostředkovatelé, vázaní zástupci věřitelů a vázaní zástupci (nezávislých) zprostředkovatelů (terminologií směrnice jmenovaní zástupci).

Poradenské služby mohou poskytovat věřitelé, (nezávislí) zprostředkovatelé i vázaní zástupci. Členské státy mohou tuto činnost omezit či podmínit v případě osob, které nejsou nezávislé na věřiteli (čl. 22 odst. 6).

### **15. Povolení k činnosti**

#### **15.1 Kodex chování: čl. 7**

Směrnice v čl. 5 stanoví pro věřitele a zprostředkovatele úvěru kodex chování vůči spotřebiteli. Při tvorbě úvěrového produktu nebo poskytování úvěru, zprostředkování úvěru či poskytování poradenských služeb o úvěru a případně doplňkových služeb spotřebiteli nebo při plnění smlouvy o úvěru musí jednat čestně, přiměřeně, transparentně a profesionálně a v nejlepším zájmu spotřebitele. Při poskytování či zprostředkování úvěru nebo poskytování poradenských služeb o úvěru a případně doplňkových služeb se vychází z informací o situaci spotřebitele, z veškerých zvláštních požadavků, které spotřebitel sdělil, a z přiměřených předpokladů o rizicích, kterým může být spotřebitel po celou dobu trvání smlouvy o úvěru vystaven. Těmto cílům musí být podřízen způsob odměňování.

Při odměňování pracovníků odpovědných za posuzování úvěruschopnosti musí být podporováno řádné a účinné řízení rizik a musí být předcházeno střetu zájmů, zejména stanovením toho, že odměňování není závislé na počtu nebo podílu akceptovaných žádostí o úvěr. Odměňování při poskytování poradenství nesmí být závislé na prodejních cílech.

#### **15.2 Odborná způsobilost: čl. 9**

Směrnice v čl. 6 ve spojení s přílohou III (IIa) stanoví minimální požadavky na odbornou způsobilost pracovníků věřitelů a zprostředkovatelů a dělí kompetence v oblasti dohledu mezi domovský a hostitelský členský stát podle toho, zda jsou služby poskytovány na základě volného pohybu služeb, či zda v hostitelském členském státu má poskytovatel služby pobočku. Za účelem řádného výkonu dohledu stanoví Směrnice orgánům dohledu povinnost spolupracovat.

#### **15.3 Povolení k činnosti, registr: čl. 29**

Zprostředkovatelé úvěru musí mít podle čl. 19 ke své činnosti řádné povolení od orgánu dohledu domovského členského státu. Směrnice stanoví minimální podmínky pro udělení povolení k činnosti zprostředkovatele úvěrů (pojištění odpovědnosti, dobrá pověst, odborná způsobilost). Zprostředkovatelé musí být zapsáni do registru, který musí obsahovat minimálně informaci o vedoucích osobách odpovědných za zprostředkování, o členských státech, kde

zprostředkovatel působí a o případné vázanosti zprostředkovatele včetně osoby věřitele, na něhož je zprostředkovatel vázán.

15.4 Zprostředkovatelé vázaní k jedinému věřiteli a vázaní zástupci zprostředkovatele: čl. 30, 31

Zprostředkovatelé vázaní k jedinému věřiteli mohou obdržet povolení k činnosti skrze věřitele, jehož jménem jednají a který bezpodmínečně odpovídá za jejich činnost. Obdobně to platí pro vázané zástupce zprostředkovatele, v jejichž případě může pojištění odpovědnosti poskytnout zprostředkovatel, jehož jménem jednají.

15.5 Evropský pas: čl. 32

Na základě uděleného povolení mohou zprostředkovatelé poskytovat své služby i v ostatních členských státech EU (evropský pas). Evropský pas se nevztahuje na vázané zástupce zprostředkovatelů a na úvěry nabízené věřiteli, kteří nejsou úvěrovou institucí. Směrnice stanoví v článku 22 podmínky pro výkon činnosti na základě evropského pasu (oznámení orgánu dohledu hostitelského členského státu, příprava tohoto orgánu dohledu na dohled). s

15.6 Odnětí oprávnění k činnosti: čl. 33

Oprávnění k činnosti je zprostředkovateli odňato, jestliže:

- se jej výslovně vzdá,
- v předchozích šesti měsících nevykonával činnost,
- získal oprávnění k činnosti nedovolenými prostředky
- již nesplňuje požadavky, za nichž bylo oprávnění k činnosti uděleno
- se dostane do situace, pro kterou vnitrostátní právo stanoví odnětí oprávnění k činnosti v souvislosti se záležitostmi mimo oblast působnosti této směrnice
- vážně nebo systematicky porušuje předpisy přijaté na základě této směrnice, které upravují podmínky výkonu činnosti zprostředkovatelů úvěru.

15.7 Oprávnění k činnosti pro neúvěrové instituce a dohled nad nimi: čl. 35

Věřitelé, kteří nejsou úvěrovou institucí, musí podléhat odpovídajícímu řízení o udělení oprávnění k činnosti, včetně zápisu neúvěrové instituce do registru, a mechanismu dohledu příslušného orgánu.

## **16. Požadavky na dohled**

16.1 Příslušné orgány dohledu: čl. 5

Členské státy jsou povinny určit a nahlásit Evropské komisi a Evropskému orgánu pro bankovníctví orgány dohledu, které budou vynucovat dodržování Směrnice a jejichž pracovníci budou vázáni profesní mlčenlivostí. Těmito orgány dohledu musí být jednak orgány dohledu provádějící obezřetnostní dohled, které jsou členy Evropského orgánu dohledu a mohou jimi být i jiné orgány dohledu za předpokladu, že národní právní řád stanoví povinnost jejich spolupráce s prvně jmenovanými orgány dohledu.

16.2 Rozdělení kompetencí orgánů dohledu: čl. 34

Činnost zprostředkovatelů úvěrů musí podléhat dohledu. Vázání zástupci mohou být dohlíženi skrze dohled nad osobou, jejímž jménem jednají. Pobočky zahraničních zprostředkovatelů podléhají orgánům dohledu hostitelského členského státu. V případě nesouhlasu orgánu dohledu domovského členského státu s postupem orgánu dohledu hostitelského členského státu může být spor postoupen Evropskému orgánu pro bankovníctví (EBA).

16.3 Spolupráce více orgánů dohledu: čl. 36, 37

Orgány dohledu musí vzájemně spolupracovat, jak přeshraničně, tak vnitrostátně v případě existence více orgánů dohledu uvnitř jednoho členského státu. K usnadnění spolupráce musí být jmenován v každém členském státu jeden orgán dohledu jako kontaktní místo, které je následně nahlášeno Evropské komisi. Kontaktní orgány dohledu si vzájemně vyměňují informace, jsou stanovena pravidla, za kterých mohou výměnu či předání informace odmítnout či podmínit. V případě odmítnutí spolupráce může být záležitost postoupena Evropskému orgánu pro bankovníctví, jehož rozhodnutím jsou dotčené národní orgány dohledu vázány bez ohledu na to, zda jsou členy Evropského orgánu pro bankovníctví či nikoli.

#### 16.4 Sankce: čl. 38

Členské státy musí zavést účinné, přiměřené a odrazující sankce. Orgány dohledu musí být oprávněny zveřejnit jakoukoli správní sankci, která bude uložena za nedodržení předpisů přijatých k provedení této směrnice, ledaže by toto zveřejnění vážně ohrozilo finanční trhy nebo způsobilo neúměrnou škodu dotčeným osobám.

#### 17. Finanční vzdělávání: čl. 6

Směrnice požaduje, aby členské státy podporovaly vzdělávání spotřebitelů ve vztahu k zodpovědnému přijímání úvěrů a řízení dluhu, zejména na podporu orientace spotřebitelů, kteří si hypoteční úvěr berou poprvé a potřebují jasné a obecné informace o procesu poskytování úvěru. Evropská komise zveřejní vyhodnocení finančního vzdělávání, které je spotřebitelům v členských státech k dispozici, a nalezne příklady osvědčených postupů, které by bylo možné dále rozvíjet s cílem zvýšení finanční informovanosti spotřebitelů.

#### 18. Oceňování nemovitostí: čl. 19

Směrnice požaduje vytvoření spolehlivých standardů oceňování nemovitostí určených k bydlení pro účely poskytování hypotečních úvěrů. Věřitelé musí zajistit používání uvedených standardů, ať již ocenění nemovitosti provádějí sami, nebo provádí-li ocenění třetí osoba.

Interní i externí odhadci provádějící oceňování nemovitostí musí dodržovat platná vnitrostátní pravidla oceňování a musí být odborně způsobilí a dostatečně nezávislí na procesu poskytování úvěru, aby mohli poskytnout nestranné a objektivní ocenění, které musí být zdokumentováno na trvalém nosiči a jehož záznam musí věřitel uchovávat.

#### 19. Flexibilní a spolehlivé trhy: čl. 26

Nároky věřitelů vyplývající ze zajištění musí být vymahatelné. Věřitelé musí vést evidenci druhů nemovitostí přijímaných jako zajištění. Členské státy musí zajistit statistické sledování trhu s nemovitostmi určenými k bydlení a podporují rozvoj cenových indexů, veřejných či soukromých.

#### 20. Prodlení a realizace zástavy: čl. 28

Členské státy přijmou opatření podporující shovívavost věřitele před realizací zajištění.

Poplatky požadované věřitelem v případě prodlení spotřebitele nesmí být vyšší, než jsou náklady věřitele vyplývající z prodlení spotřebitele. Případné sankce vyplývající z prodlení spotřebitele musí být legislativně zastropovány.

Členské státy nebrání stranám smlouvy o úvěru v tom, aby si výslovně sjednaly, že ke splacení úvěru postačuje vrácení zajištění, jeho převod nebo převod výnosů z jeho prodeje věřiteli.

## **21. Mimosoudní řešení sporů: čl. 39**

Členské státy zajistí zavedení mimosoudního řešení spotřebitelských sporů s věřiteli, zprostředkovateli úvěru a jmenovanými zástupci, které se týkají smluv o úvěru, přičemž se ve vhodných případech využijí stávající subjekty. Je stanovena povinnost spolupráce při řešení přeshraničních sporů.

## **22. Netranspoziční ustanovení**

### 22.1 Delegované akty: čl. 40

Směrnice stanoví pravidla pro výkon pravomoci Evropské komise vydávat delegované akty týkající se RPSN a formuláře pro předsmuvní informace a pro odnětí této pravomoci Evropské komisi.

### 22.2 Závaznost právní úpravy: čl. 41

Spotřebitelé nemohou být zbaveni ani se nemohou vzdát práv podle Směrnice. Spotřebitel nesmí být připraven o ochranu podle Směrnice. Členské státy musí zajistit, aby předpisy provádějící tuto směrnici nemohly být obcházeny.

### 22.3 Provedení Směrnice: čl. 30

Členské státy přijmou a zveřejní právní a správní předpisy nezbytné pro dosažení souladu s touto směrnicí do 21. března 2016. Jejich znění neprodleně sdělí Komisi. Členské státy uvedené předpisy použijí ode dne 21. března 2016.

### 22.4 Přejídná ustanovení: čl. 43

Směrnice se nevztahuje na smlouvy o úvěru uzavřené před 21. březnem 2016. Zprostředkovatelé úvěru existující před 21. březnem 2016 a kterým ještě nebylo uděleno oprávnění k činnosti v souladu s touto Směrnicí, mohou pokračovat v činnosti až do 21. března 2017, avšak nepožívají výhod evropského pasu. Věřitelé, zprostředkovatelé úvěru a vázaní zástupci vykonávající činnosti upravené touto směrnicí před 20. březnem 2014 dosáhnou souladu s požadavky této Směrnice na odbornou způsobilost do 21. března 2017.

## **23. Novelizace směrnice 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru: čl. 46**

Působnost směrnice 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice 87/102/ES se rozšiřuje o nezajištěné úvěry na částku přesahující 75 000 EUR, jejichž účelem je rekonstrukce nemovitosti určené k bydlení.