

EURÓPSKA DOHODA O DOBROVOĽNOM KÓDEXE SPRÁVANIA O POSKYTOVANÍ PREDZMLUVNÝCH INFORMÁCIÍ SÚVISIACICH S ÚVERMI NA BÝVANIE („DOHODA“)

Táto Dohoda bola prerokovaná a prijatá európskymi organizáciami spotrebiteľov a európskymi organizáciami poskytujúcimi úvery na bývanie (definíciu pozri nižšie).

Dohoda predstavuje podporný rámec informácií pre dobrovoľný Kódex správania („Kódex“), ktorý by mala implementovať každá inštitúcia, ktorá poskytuje úvery na bývanie.

Dohoda pozostáva z dvoch častí:

- Časť I: **Podmienky implementácie a monitorovania dobrovoľného Kódexu**
- Časť II: **Obsah dobrovoľného Kódexu, ktorý sa týka predzmluvných informácií poskytovaných privátnym klientom:**
 - Všeobecné informácie o úveroch na bývanie
 - Osobné informácie, ktoré by sa mali poskytovať vo fáze pred uzavretím zmluvy v Európskom štandardizovanom informačnom formulári (ESIS)

Cieľom Kódexu je zabezpečiť transparentnosť informácií a ich porovnateľnosť.

Oblasť pôsobnosti dobrovoľného Kódexu

Kódex zahŕňa informácie o úveroch na bývanie poskytovaných v domácej krajine aj v zahraničí.

Definícia „úveru na bývanie“ pre účely Kódexu

„Úver na bývanie“ je spotrebiteľský úver určený na kúpu alebo stavebnú úpravu nehnuteľnosti v súkromnom vlastníctve alebo nehnuteľnosti, ktorú chce spotrebiteľ kúpiť, zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným spôsobom zabezpečenia, ktorý sa zvyčajne používa na tento účel v príslušnom členskom štáte.

Úvery na bývanie, na ktoré sa vzťahuje smernica o spotrebiteľských úveroch (87/102), sú vylúčené z oblasti pôsobnosti Kódexu.

ČASŤ I: PODMIENKY IMPLEMENTÁCIE A MONITOROVANIA DOBROVOĽNÉHO KÓDEXU

Dobrovoľný Kódex sa bude implementovať takto:

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

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

3. Kódex sa uverejní a kópie budú dostupné v každej pobočke inštitúcií, ktoré Kódex podpísali.

4. Dostupné kópie Kódexu budú vždy obsahovať názov, adresu a telefónne číslo príslušného orgánu, na ktorý sa klienti môžu obrátiť, ak majú ťažkosti v súvislosti s uplatňovaním Kódexu.
5. Klienti budú informovaní o existencii a dostupnosti Kódexu prostredníctvom odkazu v Európskom štandardizovanom informačnom formulári (ESIS)
6. Európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov uverejnia výročnú správu o pokroku v implementovaní Kódexu.
7. Európska komisia oznámila, že:
 - 7.1. bude monitorovať implementáciu a efektívnosť Kódexu
 - 7.2. zabezpečí, aby sa zriadil centrálny register, ktorý bude informovať o tom, ktoré inštitúcie ponúkajú úvery na bývanie, a v tomto prípade, ktoré z nich prijali Kódex a ktoré nie
 - 7.3. vydá odporúčanie, ktoré bude obsahovať dobrovoľný Kódex, ako je ustanovené v KOM (1999) 232 z 11.5.1999
 - 7.4. do dvoch rokov od odporúčania preskúma fungovanie Kódexu na základe výsledkov získaných v priebehu monitorovania, z výročných správ o dosiahnutom pokroku, ktoré vypracovali európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov a na základe akýchkoľvek iných dostupných informácií.

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

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

ČASŤ II: DOBROVOĽNÝ KÓDEX SPRÁVANIA O POSKYTOVANÍ PREDZMLUVNÝCH INFORMÁCIÍ SÚVISIACICH S ÚVERMI NA BÝVANIE.

Toto je dobrovoľný Kódex správania („Kódex“), ktorý sa zaoberá poskytovaním predzmluvných informácií klientom. Kódex predstavuje základný materiál Európskej dohody o dobrovoľnom Kódexe správania o poskytovaní predzmluvných informácií súvisiacich s úvermi na bývanie. O tomto Kódexe rokovali a prijali ho európske organizácie spotrebiteľov a európske organizácie pôsobiace v oblasti poskytovania úverov.

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

- Všeobecné informácie o ponúkaných úveroch na bývanie
- Osobné informácie, ktoré by sa mali poskytovať v predzmluvnej fáze v Európskom štandardizovanom informačnom formulári – ESIS.

Konečné rozhodnutie o prijatí úverovej ponuky veriteľa prináleží klientovi.

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE POSKYTOVANÉ KLIENTOM

Úvodné informácie o úveroch na bývanie by mali zahŕňať informácie v rovnakom formáte, v akom sa poskytujú úvodné informácie:

- A. **Veriteľ**
 1. Názov a sídlo veriteľa
 2. Názov a sídlo (meno a adresa) sprostredkovateľa
- B. **Úver na bývanie**
 1. Účel použitia úveru

2. Spôsob zabezpečenia
3. Krátky popis jednotlivých typov ponúkaných úverov na bývanie, obsahujúci krátke vysvetlenie rozdielov medzi produktom s fixnou a variabilnou úrokovou sadzbou, vrátane dôsledkov, ktoré z toho pre klienta vyplývajú
4. Typy úrokovej sadzby – fixná, variabilná alebo kombinovaná.
5. Informácia o tom, s akými nákladmi musí klient rátať pri typickom úvere na bývanie (bankové a nebankové poplatky)
6. Zoznam (ďalších) súvisiacich poplatkov, napríklad administratívne poplatky, náklady na poistné, poplatky za právne poradenstvo, poplatky za sprostredkovanie, a pod.
7. Možnosti splácania úveru (vrátane počtu, frekvencie, výška splátky).
8. Možnosť predčasného splatenia (ak áno, za akých podmienok).
9. Povinnosť zistiť trhovú hodnotu majetku (ak áno, kto majetok ohodnotí).
10. Všeobecné informácie o daňových úľavách na úrokoch z úveru na bývanie alebo iné bežne verejne poskytované podpory – pokiaľ existujú, alebo informácie o tom, kde je možné získať ďalšie rady
11. Ak je to relevantné, dĺžka lehoty, počas ktorej je možné si rozmyslieť prijatie konkrétnej úverovej ponuky.
12. Informácie o tom, že úverová inštitúcia pristúpila ku Kódexu a oznámenie, kde je v inštitúcii (pobočke) kópia Kódexu k dispozícii klientom.

2. INFORMÁCIE, KTORÉ BY SA MALI POSKYTNÚŤ V „EURÓPSKOM ŠTANDARDIZOVANOM INFORMAČNOM FORMULÁRI“.

Obsah Európskeho štandardizovaného informačného formuláru je uvedený nižšie.

EURÓPSKY ŠTANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÝ FORMULÁR

Tieto štandardizované informácie sú integrálnou súčasťou Dobrovoľného kódexu správania o poskytovaní predzmluvných informácií súvisiacich s úvermi na bývanie, ktorého kópiu môžete získať u Vášho veriteľa.

Položka	Popis
Úvodný text	<p>Tento dokument nie je právne záväznou ponukou.</p> <p>Údaje Banka poskytuje podľa najlepšieho vedomia a sú presným obrazom ponuky, ktorú Vám predkladáme za súčasných trhových podmienok a na základe informácií, ktoré máme od Vás k dispozícii. Údaje sa môžu meniť v závislosti od trhových podmienok a platia v čase prípravy tohoto formuláru.</p> <p>Poskytnutím týchto informácií sa veriteľ nezaväzuje poskytnúť úver.</p>
1. Veriteľ	
2. Popis produktu	<p>Táto časť poskytuje krátky, ale zrozumiteľný popis produktu, ktorý by mal obsahovať predovšetkým:</p> <ul style="list-style-type: none"> - či bude úver zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, alebo či sa použije iný spôsob všeobecne používaného ručenia, prípadne v akej výške bude takéto zabezpečenie požadované (napríklad % vyjadrenie vzhľadom na celkovú sumu úveru) - či ide o produkt s odloženým splácaním istiny (to

	<p>znamená dlžník platí úroky a k splácaniu istiny dôjde až po uplynutí tejto doby), alebo ide o úver splácaný anuitne (to znamená, že dlžník platí konštantnú splátku obsahujúcu úroky a istinu počas celej doby splácania)</p> <ul style="list-style-type: none"> - či poskytnutie úveru je závislé od zloženia vlastných finančných prostriedkov v určitej výške (eventuálne vyjadrený ako percento z hodnoty dotknutej nehnuteľnosti na bývanie) - či poskytnutie úveru môže byť závislé od ručenia tretej osoby
3. Nominálna úroková sadzba (stanovený druh úrokovej sadzby a dĺžka stanovenej doby splácania)	<p>Táto časť poskytuje informácie o úrokovej sadzbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ako a kedy môže byť úroková sadzba zmenená - vrátane informácie o obdobiach, kedy môže dôjsť k zmene úrokovej sadzby - informácie o fixovaných obdobiach a s nimi súvisiace sankčné ustanovenia - informácie o maximálnej a minimálnej výške úrokovej sadzby <p>Popis by mal obsahovať:</p> <ul style="list-style-type: none"> - či je variabilná úroková sadzba indexovaná - ak áno, podmienky indexovania
4. Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN) založená na národnej úprave metodiky jej výpočtu– alebo efektívna úroková miera	<p>Pre výpočet RPMN sa bude používať vzorec stanovený na výpočet hodnoty ročnej percentuálnej miery nákladov pre spotrebiteľské úvery (tzv. RPMN) smernicou Rady z 22.2.1990, ktorou sa mení a dopĺňa smernica 87/102/EHS o aproximácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení členských štátov, ktoré sa týkajú spotrebiteľského úveru (90/88/EHS), a to na mesačnej (prípadne týždennej či dennej) báze s tým, že veriteľ do tohto výpočtu zahrnie všetky budúce náklady, ktorým sa klient v konkrétnom prípade nebude môcť vyhnúť a ktoré bude musieť v súvislosti s úverom zaplatiť priamo veriteľovi.</p>
5. Výška úveru a mena	
6. Doba splácania úveru	
7. Počet a frekvencia splátok istiny (môže sa meniť)	
8. Pri anuitne splácaných úveroch na bývanie: výška splátok (môže sa meniť)	
9. Úver, pri ktorom ide o prednostné splácanie úrokov z úveru s odložením splatenia istiny: - výška každej pravidelnej splátky úrokov - výška každej pravidelnej splátky istiny	<p>Uvedenie konkrétnych alebo vzorových údajov o</p> <p>A) výške a počte pravidelných splátok úrokov podľa frekvencie splátok (pozri bod 7)</p> <p>B) výške a počte pravidelných splátok istiny podľa frekvencie splátok (pozri bod 7)</p> <p>Ak je to vhodné, klient by mal byť upozornený na skutočnosť, že pri splácaní týmto spôsobom nedôjde k úplnému splateniu úveru. Ak je informácia o spôsobe splatenia súčasťou ponuky, má byť v ponuke jasne uvedené, či je táto ponuka viazaná na to, že klient akceptuje uvedený spôsob splácania.</p>
10. Dodatočné jednorazové poplatky, pokiaľ sa uplatňujú	<p>Klientovi musí byť poskytnutý zoznam všetkých jednorazových poplatkov, ktoré má v súvislosti s poskytnutím úveru na bývanie zaplatiť.</p>

	<p>Ak sú tieto náklady pod priamou a nepriamou kontrolou veriteľa, mal by tu byť uvedený odhad ich výšky. Pokiaľ to tak nie je, mala by tu byť zdôraznená skutočnosť, že vzniknú, alebo môžu vzniknúť.</p> <p>Pokiaľ je to relevantné, malo by byť vysvetlené, či tieto náklady musia byť zaplatené bez ohľadu na to, ako bude o žiadosti o poskytnutie úveru na bývanie rozhodnuté.</p> <p>Také náklady môžu zahŕňať:</p> <ul style="list-style-type: none"> - správne náklady - poplatky za právne poradenstvo - poplatky za znalecký posudok
11. Dodatočné opakujúce sa poplatky (nezahrnuté v bode 8 a 9)	<p>Tento zoznam obsahuje zoznam poplatkov, napr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - poplatok za správu úveru - náklady na poistenie nehnuteľnosti - náklady na rizikové životné poistenie - náklady poistenia proti platobnej neschopnosti - poistenie proti požiaru - poistenie budov a zariadenia <p>Pri každom z týchto nákladov by malo byť uvedené, či jeho výška bola zahrnutá do výpočtu RPMN alebo nie.</p>
12. Predčasné splatenie	<p>Veriteľ by mal poskytnúť informácie o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - možnosti a podmienkach čiastočného alebo úplného predčasného splatenia úveru - vrátane upozornenia na všetky poplatky, ktoré sú s tým spojené <p>Pokiaľ nie je možné tieto poplatky vopred vyčíslit', malo by byť uvedené, že klient bude musieť zaplatiť veriteľovi sumu, ktorá vyrovná náklady, ktoré veriteľovi vznikli v súvislosti s predčasným splatením.</p>
13. Interný systém podávania sťažností	Meno, adresa a telefónne číslo kontaktného miesta
14. Príklad splátkového plánu	<p>Veriteľ by mal klientovi predložiť vzorový súhrnný splátkový kalendár, v ktorom budú uvedené aspoň tieto údaje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mesačné alebo štvrťročné (ak prichádzajú do úvahy) splátky pre prvý rok, a tom zodpovedajúce - ročné splátky (postačí súčet) pre celú dobu trvania úveru. <p>Ak je sadzba fixovaná len na určité obdobie, ktoré nepokrýva celú dobu predpokladaného trvania úverového vzťahu, budú ročné splátky uvedené len na toto určité obdobie, nie na celú dobu predpokladaného trvania úveru.</p> <p>Splátkový kalendár by mal obsahovať údaje</p> <ul style="list-style-type: none"> - o celkovej výške istiny - o celkovej výške úrokov - o výške zostatku, ktorý treba zaplatiť - o výške každej splátky - o celkovej výške istiny a úrokov <p>Splátkový kalendár by mal byť jasne označený ako vzor, a pokiaľ je to relevantné, mal by obsahovať upozornenie na skutočnosť, že úver na bývanie bude úročný premenlivou úrokovou sadzbou.</p>

15. Povinnosť otvoriť si bežný účet a posilať mzdu na účet vedený u veriteľa	
--	--