

# DYREKTYWY

## DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY 2014/17/UE

z dnia 4 lutego 2014 r.

w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

PARLAMENT EUROPEJSKI I RADA UNII EUROPEJSKIEJ,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 114,

uwzględniając wniosek Komisji Europejskiej,

po przekazaniu projektu aktu ustawodawczego parlamentom narodowym,

uwzględniając opinię Europejskiego Banku Centralnego <sup>(1)</sup>,

uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego <sup>(2)</sup>,

stanowiąc zgodnie ze zwykłą procedurą ustawodawczą <sup>(3)</sup>,

a także mając na uwadze, co następuje:

(1) W marcu 2003 r. Komisja rozpoczęła proces wskazywania przeszkód występujących na wewnętrznym rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi oraz oceny skutków tych przeszkód. W dniu 18 grudnia 2007 r. Komisja przyjęła białą księgę dotyczącą integracji rynków kredytu hipotecznego w UE. W tej białej księdze Komisja ogłosiła zamiar dokonania oceny skutków, między innymi, wariantów polityki dotyczących informacji przedumownych, kredytowych baz danych, zdolności kredytowej, rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO) i udzielania porad w odniesieniu do umów o kredyt. Komisja powołała Grupę Ekspertów ds. Historii Kredytowej, wspierającą Komisję przy opracowywaniu środków mających na celu poprawę dostępności, porównywalności i kompletności danych kredytowych. Rozpoczęto także badania dotyczące roli i działalności pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

(2) Zgodnie z Traktatem o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE) rynek wewnętrzny jest obszarem pozbawionym granic wewnętrznych, na którym zapewniony jest swobodny przepływ towarów i usług oraz swoboda przedsiębiorczości. Rozwinięcie w ramach tego obszaru bardziej przejrzystego i skutecznego rynku kredytów jest niezmiernie ważne dla wspierania rozwoju działalności transgranicznej i utworzenia wewnętrznego rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. W systemach prawnych poszczególnych państw członkowskich występują znaczące różnice pod względem prowadzenia działalności polegającej na oferowaniu umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi oraz pod względem regulacji pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi oraz nadzoru nad tymi podmiotami. Takie różnice stwarzają przeszkody, które ograniczają poziom działalności transgranicznej po stronie podaży i popytu, co w konsekwencji ogranicza konkurencję i ofertę na rynku, podnosi koszty udzielania kredytów ponoszone przez podmioty je oferujące, a nawet uniemożliwia im prowadzenie działalności.

(3) Kryzys finansowy pokazał, że nieodpowiedzialne zachowanie uczestników rynku może naruszyć podstawy systemu finansowego, prowadząc do braku zaufania u wszystkich stron, w szczególności konsumentów, oraz wywierając potencjalnie poważne konsekwencje społeczne i gospodarcze. Wielu konsumentów straciło zaufanie do sektora finansowego, a kredytobiorcy mieli coraz większe trudności ze spłatą swoich kredytów, co doprowadziło do wzrostu liczby przypadków zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości. W związku z tym grupa G-20 zleciła Radzie Stabilności Finansowej ustanowienie zasad dotyczących należytych standardów zawierania umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Chociaż niektóre z najpoważniejszych problemów związanych z kryzysem finansowym wystąpiły poza Unią, konsumenci w Unii są bardzo zadłużeni – ich zadłużenie stanowią w dużej mierze kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi. Należy zatem zapewnić, by unijne ramy regulacyjne w tej dziedzinie były solidne, spójne z międzynarodowymi zasadami i by właściwie wykorzystywały szereg dostępnych narzędzi, które mogą obejmować: wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości, wartości kredytu do dochodu, zadłużenia do dochodu lub inne podobne wskaźniki, poniżej których żaden kredyt nie zostałby uznany za akceptowalny, lub też inne środki wyrównawcze w sytuacjach, gdy odnośne ryzyko jest

<sup>(1)</sup> Dz.U. C 240 z 18.8.2011, s. 3.

<sup>(2)</sup> Dz.U. C 318 z 29.10.2011, s. 133.

<sup>(3)</sup> Stanowisko Parlamentu Europejskiego z dnia 10 grudnia 2013 r. (dotychczas nieopublikowane w Dzienniku Urzędowym) oraz decyzja Rady z dnia 28 stycznia 2014 r.

- większe dla konsumentów lub gdy trzeba zapobiegać nadmiernemu zadłużeniu gospodarstw domowych. W związku z problemami, które uwidoczniły się w trakcie kryzysu finansowego, i z myślą o zapewnieniu skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego przyczyniającego się do stabilności finansowej, Komisja zaproponowała w swoim komunikacie z dnia 4 marca 2009 r. zatytułowanym „Realizacja europejskiego planu naprawy” środki odnoszące się do umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, między innymi solidne ramy dotyczące pośrednictwa kredytowego, w kontekście zapewnienia na przyszłość odpowiedzialnych i wiarygodnych rynków oraz przywrócenia zaufania konsumentów. Komisja potwierdziła swoje zobowiązanie na rzecz skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego w swoim komunikacie z dnia 13 kwietnia 2011 r. pt. „Akt o jednolitym rynku: dwanaście dźwigni na rzecz pobudzenia wzrostu gospodarczego i wzmocnienia zaufania”.
- (4) Wskazano szereg problemów występujących na rynkach kredytu hipotecznego w Unii, związanych z nieodpowiedzialnym udzielaniem i zaciąganiem kredytów, oraz potencjalne możliwości występowania nieodpowiedzialnego zachowania uczestników rynku, w tym pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych. Niektóre problemy dotyczyły kredytów denominowanych w walucie obcej, które konsumenci zaciągnęli w danej walucie, aby skorzystać z oferowanej stopy oprocentowania, nie posiadając jednak odpowiednich informacji na temat związanego z tym ryzyka kursowego lub nie rozumiejąc dostatecznie takiego ryzyka. Problemy te wynikają z niedoskonałości rynku i nieprawidłowości regulacyjnych, a także z innych czynników, takich jak ogólny klimat gospodarczy i niski poziom wiedzy finansowej. Inne problemy to nieskuteczność, niespójność lub brak systemów dotyczących pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi. Wskazane problemy mają potencjalnie znaczące skutki zewnętrzne natury makroekonomicznej, mogą być szkodliwe dla konsumentów, stanowić przeszkody gospodarcze lub prawne w prowadzeniu działalności transgranicznej oraz stwarzać nierówne warunki działalności dla różnych podmiotów.
- (5) Aby ułatwić powstanie sprawnie funkcjonującego rynku wewnętrznego o wysokim poziomie ochrony konsumentów w obszarze umów o kredyt związanych z nieruchomościami i aby zapewnić, by konsumenci poszukujący ofert takich umów mieli pewność, że instytucje, z którymi nawiązują kontakt, działają w sposób profesjonalny i odpowiedzialny, należy ustanowić w niektórych obszarach zharmonizowane unijne ramy prawne, z uwzględnieniem różnic w umowach o kredyt wynikających w szczególności z różnic istniejących na krajowych i regionalnych rynkach nieruchomości.
- (6) Niniejsza dyrektywa powinna zatem spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego poprzez spójne, elastyczne i uczciwe umowy o kredyt związane z nieruchomościami, a jednocześnie promować zrównoważone udzielanie i zaciąganie kredytów oraz włączenie społeczne pod względem finansowym, zapewniając przez to wysoki stopień ochrony konsumentów.
- (7) Aby stworzyć prawdziwy rynek wewnętrzny o wysokim i równoważnym poziomie ochrony konsumenta, niniejsza dyrektywa zawiera przepisy podlegające maksymalnej harmonizacji w odniesieniu do dostarczania informacji przedumownych za pomocą ujednoliconego formatu Europejskiego Ujednoliconego Formularza Kredytowego (ESIS) oraz obliczania RRSO. Zważywszy jednak na specyfikę umów o kredyt związanych z nieruchomościami oraz zróżnicowane poziomy rozwoju rynków i warunki w państwach członkowskich, w szczególności w zakresie struktury rynku i jego uczestników, dostępnych kategorii produktów i procedur udzielania kredytu, państwa członkowskie powinny mieć możliwość utrzymania lub wprowadzenia surowszych przepisów niż zawarte w niniejszej dyrektywie w tych dziedzinach, których nie wskazano szczegółowo jako dziedzin podlegających maksymalnej harmonizacji. Takie ukierunkowane podejście jest konieczne, aby uniknąć negatywnych skutków dotyczących poziomu ochrony konsumentów w dziedzinie zawierania umów o kredyt objętych zakresem niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie powinny np. mieć możliwość utrzymania lub wprowadzenia surowszych przepisów odnoszących się do wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji w odniesieniu do personelu i instrukcji dotyczących wypełnienia ESIS.
- (8) Niniejsza dyrektywa powinna poprawić warunki do ustanowienia i funkcjonowania rynku wewnętrznego poprzez zbliżenie przepisów prawnych państw członkowskich oraz wprowadzenie standardów jakości dla niektórych usług, w szczególności w odniesieniu do dystrybucji i udzielania kredytów przez kredytodawców i pośredników kredytowych, a także poprzez promowanie dobrych praktyk. Wprowadzenie standardów jakości dla usług obejmujących udzielanie kredytów wiąże się z koniecznością wprowadzenia pewnych przepisów dotyczących wymogów w zakresie dopuszczania do prowadzenia działalności, a także wymogów nadzorczych i wymogów ostrożnościowych.
- (9) W obszarach nieobjętych niniejszą dyrektywą państwa członkowskie mają swobodę utrzymania bądź wprowadzenia przepisów prawa krajowego. W szczególności państwa członkowskie mogą utrzymać lub wprowadzić przepisy krajowe w takich obszarach, jak prawo zobowiązań w odniesieniu do ważności umów o kredyt, prawo rzeczowe, rejestracja gruntów, informacje umowne i – o ile nie są one uregulowane w niniejszej dyrektywie – kwestie po zawarciu umowy. Państwa członkowskie mogą postanowić, że rzeczoznawca lub firma rzeczoznawcza lub notariusze mogą być wybierani w drodze wzajemnego porozumienia między stronami. Z uwagi na różnice występujące w państwach członkowskich, jeśli chodzi o procedury kupna lub sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, kredytodawcy lub pośrednicy kredytowi mają możliwość starania się o otrzymanie wcześniejszych płatności od konsumentów, przy założeniu, że takie płatności mogłyby przyczynić się do zawarcia umowy o kredyt bądź zakup lub sprzedaż nieruchomości; możliwe przy tym jest nadużywanie takich praktyk, zwłaszcza gdy konsumenci nie są obeznani z wymogami i zwykłą praktyką w danym państwie członkowskim. W związku z tym należy umożliwić państwom członkowskim nakładanie ograniczeń w odniesieniu do takich płatności.

- (10) Niniejsza dyrektywa powinna mieć zastosowanie niezależnie od tego, czy kredytodawca lub pośrednik kredytowy jest osobą prawną czy fizyczną. Niniejsza dyrektywa nie wpływa jednak na prawo państw członkowskich do określenia, w zgodzie z prawem unijnym, że w roli kredytodawcy lub pośrednika kredytowego na mocy niniejszej dyrektywy mogą występować wyłącznie osoby prawne lub niektóre typy osób prawnych.
- (11) Ponieważ konsumenci i przedsiębiorstwa nie są w takiej samej sytuacji, nie potrzebują takiego samego poziomu ochrony. O ile istotne jest zagwarantowanie praw konsumentów za pomocą przepisów, od których nie można odstąpić w umowie, to rozsądne jest umożliwienie przedsiębiorstwom i organizacjom zawierania innych umów.
- (12) Definicja konsumenta powinna obejmować osoby fizyczne występujące w charakterze niezwiązanym z ich działalnością handlową, gospodarczą lub zawodową. Jednakże w przypadku umów o dwojakim celu, gdy umowa zawierana jest w celach, które częściowo są związane z działalnością handlową, gospodarczą lub zawodową danej osoby, a częściowo nie są z nią związane, a cel handlowy, gospodarczy lub zawodowy jest do tego stopnia ograniczony, że nie jest dominujący w ogólnym kontekście umowy, taka osoba również powinna być uznawana za konsumenta.
- (13) Niniejsza dyrektywa reguluje umowy o kredyt, które odnoszą się wyłącznie lub w przeważającej mierze do nieruchomości mieszkalnych, jednak nie uniemożliwia ona państwu członkowskiemu rozszerzenia zakresu środków podjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą tak, aby chronić konsumentów w odniesieniu do umów o kredyt związanych z innymi formami nieruchomości, ani nie uniemożliwia im regulowania takich umów o kredyt w inny sposób.
- (14) Definicje zawarte w niniejszej dyrektywie określają zakres harmonizacji. Obowiązki państw członkowskich związane z transpozycją niniejszej dyrektywy powinny zatem być ograniczone do takiego zakresu, jaki wyznaczają te definicje. Na przykład spoczywające na państwach członkowskich obowiązki transponowania niniejszej dyrektywy są ograniczone do umów o kredyt zawieranych z konsumentami, tzn. osobami fizycznymi, które – w transakcjach objętych niniejszą dyrektywą – występują w charakterze niezwiązanym ze swoją działalnością handlową, gospodarczą lub zawodową. Podobnie państwa członkowskie mają obowiązki transponowania przepisów niniejszej dyrektywy regulujących działalność osób występujących jako pośrednicy kredytowi zdefiniowani w niniejszej dyrektywie. Niniejsza dyrektywa nie powinna jednak naruszać możliwości stosowania przez państwa członkowskie, zgodnie z prawem unijnym, niniejszej dyrektywy w dziedzinach, które nie są objęte zakresem jej zastosowania. Ponadto definicje zawarte w niniejszej dyrektywie nie naruszają możliwości przyjęcia przez państwa członkowskie w ramach przepisów krajowych poddefinicji służących konkretnym celom, pod warunkiem że w dalszym ciągu są one zgodne z definicjami zawartymi w niniejszej dyrektywie. Na przykład państwa członkowskie powinny móc określić w prawie krajowym podkategorie pośredników kredytowych, którzy nie są wymienieni w niniejszej dyrektywie, jeżeli takie podkategorie są niezbędne na szczeblu krajowym, na przykład aby zróżnicować poziom wiedzy i wymogów dotyczących kompetencji, jakie muszą spełniać różni pośrednicy kredytowi.
- (15) Celem niniejszej dyrektywy jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów zawierających umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Powinna ona zatem mieć zastosowanie do kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach, niezależnie od celu kredytu, umów o refinansowanie lub innych umów o kredyt, które mogą pomóc właścicielowi lub współwłaścicielowi utrzymać prawo własności nieruchomości lub gruntu, i kredytów, które są wykorzystywane w celu zakupu nieruchomości w niektórych państwach członkowskich, w tym kredytów, które nie wymagają spłaty kapitału, lub – o ile państwa członkowskie nie wprowadziły odpowiednich ram alternatywnych – kredytów, których celem jest zapewnienie tymczasowego finansowania między sprzedażą jednej nieruchomości a zakupem innej, oraz do zabezpieczonych kredytów na remont nieruchomości mieszkalnej.
- (16) Niniejsza dyrektywa nie powinna mieć zastosowania do niektórych umów o kredyt, w przypadku których kredytodawca wypłaca kwotę kredytu jednorazowo, w regularnych ratach lub w innej formie w zamian za kwotę pochodzącą ze sprzedaży nieruchomości, i których głównym celem jest ułatwienie konsumpcji, takich jak produkty finansowe służące monetyzacji nieruchomości i gwarantujące prawo dożywotniego zamieszkiwania w niej (ang. equity release products) lub inne równoważne produkty specjalistyczne. Takie umowy o kredyt mają specyficzne cechy charakterystyczne, które wykraczają poza zakres niniejszej dyrektywy. Na przykład ocena zdolności kredytowej konsumenta jest nieistotna, ponieważ płatności dokonywane są przez kredytodawcę na rzecz konsumenta, a nie w odwrotnym kierunku. Taka transakcja wymagałaby między innymi udzielenia zupełnie innych informacji przedumownych. Ponadto inne produkty, takie jak sprzedaż nieruchomości z prawem dożywocia (ang. home reversion), które pełnią funkcje podobne do odwróconego kredytu hipotecznego lub dożywotniego kredytu hipotecznego (ang. lifetime mortgage), nie wiążą się z udzieleniem kredytu, w związku z czym nie byłyby objęte zakresem niniejszej dyrektywy.
- (17) Niniejsza dyrektywa nie powinna obejmować innych wyraźnie wymienionych rodzajów niszowych umów o kredyt, które mają inny charakter i występują w nich inne ryzyka niż w standardowych kredytach hipotecznych, dlatego wymagają zindywidualizowanego podejścia, w szczególności umów o kredyt będących wynikiem ugody zawartej przed sądem lub innym organem ustawowym i niektórych rodzajów umów o kredyt, w przypadku których kredyt udzielany jest przez pracodawcę jego pracownikom na określonych warunkach, jak przewidziano już w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki<sup>(1)</sup>. Należy umożliwić państwom członkowskim wyłączenie niektórych umów o kredyt, takich jak umowy dotyczące kredytów udzielanych ograniczonej grupie klientów na korzystnych warunkach lub udzielanych przez unie kredytowe, pod warunkiem że obowiązują odpowiednie

(<sup>1</sup>) Dz.U. L 133 z 22.5.2008, s. 66.

alternatywne porozumienia mające na celu zapewnienie osiągnięcia celów polityki związanych ze stabilnością finansową i rynkiem wewnętrznym, bez utrudniania włączenia społecznego pod względem finansowym i dostępu do kredytu. Umowy o kredyt, w ramach których nieruchomości nie ma być użytkowana jako dom, mieszkanie ani inne miejsce zamieszkania przez konsumenta lub członka jego rodziny, natomiast jest użytkowana jako dom, mieszkanie lub inne miejsce zamieszkania na podstawie umowy najmu, charakteryzują się innymi ryzykami i cechami niż standardowe umowy o kredyt, w związku z czym mogą wymagać bardziej szczegółowych ram. Państwa członkowskie powinny mieć zatem możliwość wyłączenia takich umów o kredyt z niniejszej dyrektywy, w przypadku gdy obowiązują dla nich odpowiednie ramy krajowe.

- (18) Niezabezpieczone umowy o kredyt, których celem jest remont nieruchomości mieszkalnej, na łączną kwotę wyższą niż 75 000 EUR powinny podlegać dyrektywie 2008/48/WE w celu zagwarantowania równoważnego poziomu ochrony tym konsumentom i uniknięcia jakichkolwiek luk regulacyjnych pomiędzy tą dyrektywą i niniejszą dyrektywą. Dyrektywa 2008/48/WE powinna w związku z tym zostać odpowiednio zmieniona.
- (19) Ze względu na pewność prawa unijne ramy prawne w obszarze umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi powinny być zgodne z innymi aktami prawnymi Unii i uzupełniać je, w szczególności w obszarach ochrony konsumenta i nadzoru ostrożnościowego. Niektóre podstawowe definicje, w tym definicja „konsumenta” i „trwałego nośnika” oraz najważniejsze pojęcia stosowane w standardowych informacjach określających finansowe cechy charakterystyczne kredytu, w tym „całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta” i „stopa oprocentowania kredytu”, powinny być zgodne z definicjami zawartymi w dyrektywie 2008/48/WE, aby ta sama terminologia odnosiła się do tych samych faktów, niezależnie od tego, czy kredyt jest kredytem konsumenckim, czy kredytem związanym z nieruchomością mieszkalną. Państwa członkowskie powinny zatem zapewnić w ramach transpozycji niniejszej dyrektywy spójność w zakresie stosowania i interpretacji tych podstawowych definicji i najważniejszych pojęć.
- (20) Aby zapewnić w obszarze kredytu spójne ramy dla konsumentów oraz zminimalizować obciążenia administracyjne dla kredytodawców i pośredników kredytowych, zasadnicza struktura niniejszej dyrektywy powinna w miarę możliwości odpowiadać strukturze dyrektywy 2008/48/WE, w szczególności powinna ona odzwierciedlać następujące koncepcje: że informacje zawarte w reklamie dotyczącej umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi powinny być przedstawione konsumentowi w postaci reprezentatywnego przykładu, że szczegółowe informacje przedumowne powinny być przekazane konsumentowi w formie standardowego arkusza informacyjnego, że konsument powinien otrzymać wystarczające wyjaśnienia przed zawarciem umowy o kredyt, że powinna zostać ustanowiona wspólna podstawa obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO), z wyłączeniem opłat notarialnych, oraz że kredytodawcy powinni przeprowadzić ocenę zdolności kredytowej konsumenta przed udzieleniem kredytu. Podobnie kredytodawcom należy zapewnić

niedyskryminujący dostęp do odpowiednich baz danych o kredytach, aby zapewnić warunki działania jednakowe z tymi, jakie wynikają z przepisów dyrektywy 2008/48/WE. Podobnie jak w przypadku dyrektywy 2008/48/WE, niniejsza dyrektywa powinna zapewniać wszystkim kredytodawcom oferującym umowy o kredyt związane z nieruchomościami odpowiednią procedurę dopuszczania do działalności oraz odpowiedni nadzór nad nimi, a także ustanawiać wymogi dotyczące ustanowienia mechanizmów pozasądowego rozstrzygnięcia sporów i dostępu do tych mechanizmów.

- (21) Niniejsza dyrektywa powinna uzupełniać dyrektywę 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 września 2002 r. dotyczącą sprzedaży konsumentom usług finansowych na odległość<sup>(1)</sup>, która zawiera wymóg, by w przypadku sprzedaży na odległość konsument był informowany o istnieniu lub braku prawa do odstąpienia od umowy, i przewiduje prawo do odstąpienia od umowy. Jednak o ile dyrektywa 2002/65/WE przewiduje możliwość przekazania przez dostawcę informacji przedumownych już po zawarciu umowy, byłoby to niewłaściwe w przypadku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi ze względu na wagę tego zobowiązania finansowego dla konsumenta. Niniejsza dyrektywa nie powinna naruszać ogólnych krajowych przepisów prawa zobowiązań dotyczących ważności, zawierania lub skutków umowy, o ile ogólne aspekty prawa zobowiązań nie są uregulowane niniejszą dyrektywą.
- (22) Równocześnie ważne jest uwzględnienie takich elementów specyficznych umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, które uzasadniają odmienne podejście. Ze względu na charakter i możliwe dla konsumenta konsekwencje umowy o kredyt związanej z nieruchomością mieszkalną, materiały reklamowe i dostosowane do indywidualnych potrzeb konsumenta informacje przedumowne powinny obejmować odpowiednie ostrzeżenia przed ryzykiem szczególnym, na przykład ostrzeżenia o potencjalnym wpływie, jaki wahania kursów wymiany walut mogą mieć na kwotę, którą konsument musi spłacić, oraz – o ile państwa członkowskie uznają to za stosowne – o charakterze i konsekwencjach ustanowienia zabezpieczenia. Zgodnie ze stosowanym już w tym sektorze dobrowolnym podejściem w zakresie kredytów mieszkaniowych, oprócz dostosowanych do indywidualnych potrzeb konsumenta informacji przedumownych w każdym momencie powinny być dostępne ogólne informacje przedumowne. Ponadto w celu uwzględnienia doświadczeń wynikających z kryzysu finansowego, tak by zagwarantować rzetelne udzielanie kredytów, uzasadnione jest podejście zróżnicowane. W tym kontekście należy wzmocnić przepisy dotyczące oceny zdolności kredytowej w porównaniu z przepisami dotyczącymi kredytu konsumenckiego, pośrednicy kredytowi powinni również przekazywać bardziej dokładne informacje na temat ich statusu i powiązań z kredytodawcami, aby ujawnić potencjalne konflikty interesów, a wszystkie podmioty biorące udział w zawieraniu umów o kredyt związanych z nieruchomościami powinny być odpowiednio dopuszczone do działalności i być objęte nadzorem.

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 271 z 9.10.2002, s. 16.

- (23) Konieczne jest uregulowanie niektórych dodatkowych dziedzin, aby odzwierciedlić specyfikę kredytów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Z uwagi na znaczenie transakcji należy zapewnić, by konsumenci mieli wystarczającą ilość czasu, a mianowicie co najmniej siedem dni, na przeanalizowanie konsekwencji. Państwa członkowskie powinny mieć swobodę w kwestii określenia tego wystarczającego czasu albo jako okresu na zastanowienie przed zawarciem umowy o kredyt, okresu odstąpienia od umowy o kredyt po jej zawarciu, albo jako połączenia obu tych okresów. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość nałożenia na konsumentów wymogu skorzystania z okresu na zastanowienie w wymiarze nieprzekraczającym 10 dni; właściwe jest jednak również, by w innych przypadkach konsumenci, którzy zechcą kontynuować procedurę w trakcie okresu na zastanowienie, mogli to uczynić, a także by z uwagi na pewność prawa w kontekście transakcji dotyczących nieruchomości państwa członkowskie mogły przewidzieć, że okres na zastanowienie powinien zakończyć się lub prawo do odstąpienia od umowy powinno wygasnąć, w przypadku gdy konsument podejmie jakiegokolwiek działanie, które na mocy prawa krajowego będzie skutkowało stworzeniem lub przeniesieniem prawa własności związanego ze środkami finansowymi uzyskanymi dzięki umowie o kredyt lub z wykorzystaniem takich środków, bądź – w stosownych przypadkach – przeniesieniem środków finansowych na osobę trzecią.
- (24) Z uwagi na specyfikę umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi kredytodawcy powszechnie oferują konsumentom zestaw produktów lub usług, które można zakupić wraz z umową o kredyt. W związku z tym i zważywszy na znaczenie takich umów dla konsumentów, należy określić szczególne zasady dotyczące sprzedaży związanej. Połączenie umowy o kredyt w pakiet z co najmniej jedną inną usługą lub produktem o charakterze finansowym jest dla kredytodawców jednym ze sposobów zdywersyfikowania ich oferty i konkutowania między sobą, pod warunkiem że elementy wchodzące w skład pakietu można również zakupić oddzielnie. O ile połączenie umowy o kredyt w pakiet z co najmniej jedną inną usługą lub produktem o charakterze finansowym może być dla konsumentów korzystne, może to negatywnie wpłynąć na mobilność konsumentów i ich zdolność do podejmowania przemyślanych decyzji, chyba że elementy wchodzące w skład pakietu można zakupić oddzielnie. Istotne jest, by zapobiec takim praktykom, jak wiązana sprzedaż niektórych produktów, która może skłaniać konsumentów do zawierania umów o kredyt nieleżących w ich najlepszym interesie, jednakże bez ograniczania sprzedaży łączonej produktów, co może być dla konsumentów korzystne. Państwa członkowskie powinny jednak w dalszym ciągu uważnie monitorować detaliczne rynki usług finansowych w celu zapewnienia, by praktyki sprzedaży łączonej nie zakłócały decyzji konsumentów ani konkurencji na rynku.
- (25) Co do zasady sprzedaż wiązana nie powinna być dozwolona, chyba że dana usługa finansowa lub produkt finansowy zaoferowane łącznie z umową o kredyt nie mogą być zaoferowane oddzielnie, ponieważ stanowią one w pełni zintegrowaną część kredytu, np. w przypadku zabezpieczonego kredytu w rachunku bieżącym. W innych przypadkach może być jednak zasadne, by kredytodawcy oferowali lub sprzedawali umowę o kredyt w pakiecie z rachunkiem płatniczym, rachunkiem oszczędnościowym, produktem inwestycyjnym lub produktem emerytalnym, np. w przypadku gdy kapitał na rachunku jest wykorzystywany do spłaty kredytu lub jest warunkiem wstępnym zgromadzenia zasobów w celu uzyskania kredytu lub w sytuacjach gdy przykładowo produkt inwestycyjny lub prywatny produkt emerytalny służą jako dodatkowe zabezpieczenie kredytu. O ile jest zasadne, by kredytodawcy mogli wymagać od konsumenta posiadania odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej w celu zagwarantowania spłaty kredytu lub ubezpieczenia wartości zabezpieczenia, konsument powinien mieć możliwość wybrania własnego ubezpieczyciela, pod warunkiem że jego polisa ubezpieczeniowa odznacza się równoważnym poziomem gwarancji co polisa ubezpieczeniowa proponowana lub oferowana przez kredytodawcę. Co więcej, państwa członkowskie mogą całkowicie lub częściowo ustandaryzować pokrycie zapewniane przez umowy ubezpieczeniowe tak, aby ułatwić porównywanie różnych ofert konsumentom, którzy pragną dokonać takiego porównania.
- (26) Ważne jest zapewnienie, by nieruchomość mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt oraz – w szczególności jeżeli wycena dotyczy pozostałej do spłaty części zobowiązania konsumenta – w razie zaległości w spłacie. W związku z tym państwa członkowskie powinny zapewnić istnienie wiarygodnych standardów wyceny. Aby standardy wyceny można było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych. Te międzynarodowe uznane standardy wyceny obejmują zasady wysokiej rangi, które wymagają od kredytodawców m.in. przyjęcia i przestrzegania odpowiednich wewnętrznych procesów zarządzania ryzykiem i procesów zarządzania zabezpieczeniami, obejmujące należyte procesy wyceny, przyjęcia standardów i metod wyceny prowadzących do realistycznych i uzasadnionych wycen nieruchomości, aby zapewnić, by wszystkie sprawozdania z wyceny były przygotowywane z odpowiednią biegłością zawodową i odpowiednią starannością, a także by rzeczoznawcy spełniali określone wymogi dotyczące kwalifikacji oraz by prowadzić właściwą, kompleksową i wiarygodną dokumentację wyceny zabezpieczeń. W tym względzie pożądane jest zapewnienie odpowiedniego monitorowania rynków nieruchomości mieszkalnych oraz zapewnienie, by mechanizmy objęte takimi przepisami były zgodne z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych<sup>(1)</sup>. Transpozycji przepisów niniejszej dyrektywy dotyczących zasad wyceny nieruchomości można dokonać za pomocą prawa lub samoregulacji.
- (27) Z uwagi na poważne konsekwencje egzekucji z nieruchomości dla kredytodawców, konsumentów i potencjalnie stabilności finansowej należy zachęcać kredytodawców do aktywnego podejścia do pojawiającego się ryzyka kredytowego na wczesnym etapie; właściwe jest też wprowadzenie koniecznych środków, aby zapewnić, by

(1) Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338.

- kredytodawcy wykazywali się w rozsądnym stopniu cierpliwością i podejmowali rozsądne próby rozwiązania sytuacji za pomocą innych środków przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego. W miarę możliwości należy znaleźć rozwiązania, które uwzględniają okoliczności praktyczne i uzasadnione potrzeby związane z kosztami utrzymania ponoszonymi przez konsumenta. W przypadku gdy po przeprowadzeniu postępowania egzekucyjnego zadłużenie wciąż pozostaje niespłacone, państwa członkowskie powinny zapewnić ochronę minimalnych warunków życia i wprowadzić środki ułatwiające spłatę, z uniknięciem nadmiernego zadłużenia w długim terminie. Przynajmniej w przypadku gdy cena uzyskiwana za nieruchomość ma wpływ na kwotę, którą konsument jest dłużny, państwa członkowskie powinny zachęcać kredytodawców do podjęcia rozsądnych kroków w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny za nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji w kontekście warunków rynkowych. Państwa członkowskie nie powinny uniemożliwiać stronom umowy o kredyt wyraźnego uzgadniania, że przeniesienie zabezpieczenia na kredytodawcę wystarczy do spłaty kredytu.
- (28) Pośrednicy często prowadzą więcej rodzajów działalności niż tylko pośrednictwo kredytowe, w szczególności usługi pośrednictwa ubezpieczeniowego lub inwestycyjnego. Niniejsza dyrektywa powinna zatem zapewnić również pewien poziom spójności z dyrektywą 2002/92/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 grudnia 2002 r. w sprawie pośrednictwa ubezpieczeniowego<sup>(1)</sup> i dyrektywą 2004/39/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych<sup>(2)</sup>. W szczególności – aby uprościć proces rozpoczynania działalności w charakterze pośrednika kredytowego i podejmowania działalności transgranicznej – instytucje kredytowe działające na podstawie zezwolenia zgodnie z dyrektywą 2013/36/UE oraz inne instytucje finansowe podlegające równoważnemu systemowi udzielania zezwoleń na mocy prawa krajowego nie powinny podlegać obowiązkowi uzyskania oddzielnego dopuszczenia do działalności w charakterze pośrednika kredytowego. Pełna i bezwarunkowa odpowiedzialność powierzana kredytodawcom i pośrednikom kredytowym za działania powiązanych pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli powinna dotyczyć wyłącznie działań objętych zakresem zastosowania niniejszej dyrektywy, chyba że państwa członkowskie postanowią tę odpowiedzialność rozszerzyć także na inne obszary.
- (29) Aby zwiększyć zdolność konsumentów do samodzielnego podejmowania świadomych decyzji w zakresie odpowiedzialnego zaciągania pożyczek i zarządzania długiem, państwa członkowskie powinny promować edukację konsumentów w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania pożyczek i zarządzania długiem, w szczególności w odniesieniu do umów o kredyt hipoteczny. Szczególnie istotne jest udzielenie wskazówek konsumentom, którzy po raz pierwszy zaciągają kredyt hipoteczny. W tym względzie Komisja powinna wskazać przykłady najlepszych praktyk, aby ułatwić dalsze opracowywanie środków zwiększających świadomość finansową konsumentów.
- (30) Z uwagi na znaczące ryzyka wiążące się z zaciąganiem pożyczek w walucie obcej konieczne jest zapewnienie środków zapewniających, by konsumenci byli świadomi ryzyka, jakie podejmują, oraz by mieli możliwość zmniejszenia swojej ekspozycji na ryzyko kursowe w całym okresie kredytowania. Ryzyko to można ograniczyć, dając konsumentom prawo do przeliczenia waluty, w której udzielono kredytu, lub w drodze innych ustaleń takich jak: górne limity lub – w sytuacjach, gdy nie wystarczają one, by zmniejszyć ryzyko walutowe – ostrzeżenia.
- (31) Mające zastosowanie ramy prawne powinny dawać konsumentom pewność, że kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele biorą pod uwagę interesy konsumenta w oparciu o informacje dostępne dla kredytodawcy, pośrednikowi kredytowemu i wyznaczonemu przedstawicielowi w danym momencie i o rozsądne założenia dotyczące sytuacji konsumenta w okresie trwania proponowanej umowy o kredyt. Mogłoby to oznaczać, że kredytodawcy nie powinni prowadzić takiego marketingu kredytów, który w istotnym stopniu zaburza lub prawdopodobnie zaburzy zdolność konsumenta do starannego rozważenia decyzji o wzięciu kredytu, lub że kredytodawca nie powinien posługiwać się udzieleniem kredytu jako jednym z głównych narzędzi marketingowych przy marketingu towarów, usług lub nieruchomości. Jednym z kluczowych aspektów dla zapewnienia takiego zaufania konsumentów jest wymóg zagwarantowania wysokiego poziomu sprawiedliwości, uczciwości i profesjonalizmu w przedmiotowym sektorze, odpowiedniego zarządzania konfliktami interesów, w tym konfliktami wynikającymi z wynagrodzenia, oraz udzielania porad w najlepszym interesie konsumenta.
- (32) Należy zapewnić, by odpowiedni personel kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli posiadał należyty poziom wiedzy i kompetencji, aby osiągnąć wysoki poziom profesjonalizmu. Niniejsza dyrektywa powinna zatem wymagać wykazania odpowiedniej wiedzy i odpowiednich kompetencji na szczeblu spółki w oparciu o minimalne wymagania dotyczące wiedzy i kompetencji określone w niniejszej dyrektywie. Państwa członkowskie powinny mieć swobodę wprowadzania lub utrzymywania takich wymogów mających zastosowanie do poszczególnych osób fizycznych. Państwa członkowskie mogą zezwolić kredytodawcom, pośrednikom kredytowym i wyznaczonym przedstawicielom na zróżnicowanie poziomów minimalnych wymogów dotyczących wiedzy w zależności od stopnia ich zaangażowania w realizację określonych usług lub procesów. W tym kontekście do personelu zalicza się personel zewnętrzny pracujący na rzecz i w strukturach kredytodawcy, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela, a także ich pracowników. Do celów niniejszej dyrektywy personel bezpośrednio zaangażowany w działalność prowadzoną na mocy niniejszej dyrektywy powinien obejmować personel zajmujący się obsługą klienta i personel stanowiący zaplecze administracyjne, w tym kadrę kierowniczą, odgrywającą istotną rolę w procesie zawierania umowy o kredyt. Osoby wykonujące funkcje pomocnicze niezwiązane z procesem zawierania umowy o kredyt (np. pracownicy działu zasobów ludzkich i działu informatycznego) nie powinny być uznawane za personel na mocy niniejszej dyrektywy.

(1) Dz.U. L 9 z 15.1.2003, s. 3.

(2) Dz.U. L 145 z 30.4.2004, s. 1.

- (33) W przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy świadczą usługi na terytorium innego państwa członkowskiego w ramach swobody świadczenia usług, ustalenie minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji mających zastosowanie do personelu powinno leżeć w gestii państwa członkowskiego pochodzenia. Jednakże przyjmujące państwa członkowskie, które uznają to za konieczne, powinny mieć możliwość ustalenia swoich własnych wymogów dotyczących kompetencji w pewnych określonych dziedzinach mających zastosowanie do kredytodawców i pośredników kredytowych świadczących usługi na terytorium danego państwa członkowskiego w ramach swobody świadczenia usług.
- (34) Pamiętając o tym, jak ważne jest zapewnienie, by wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji były stosowane i przestrzegane w praktyce, państwa członkowskie powinny wymagać od właściwych organów nadzorowania kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli oraz upoważnić je do uzyskiwania takich dowodów, jakich potrzebują w celu wiarygodnej oceny przestrzegania wymogów.
- (35) Sposób wynagradzania personelu przez kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli powinien stanowić jeden z głównych aspektów zapewniania zaufania konsumentów do sektora finansowego. Niniejsza dyrektywa zawiera przepisy dotyczące wynagradzania personelu mające na celu ograniczenie nadużyć przy sprzedaży i sprawienie, aby sposób wynagradzania personelu nie miał niekorzystnego wpływu na stosowanie się do obowiązku uwzględniania interesu konsumenta. W szczególności kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele nie powinni prowadzić polityki wynagrodzeń w sposób, który zachęcałby personel do zawierania określonej liczby umów o kredyt lub zawierania określonego rodzaju umów o kredyt lub też oferowania konsumentom konkretnych usług dodatkowych bez wyraźnego uwzględnienia interesów i potrzeb konsumenta. W tym kontekście państwa członkowskie mogą stwierdzić konieczność postanowienia, że pewne praktyki, np. pobieranie opłat przez powiązanych pośredników kredytowych, są sprzeczne z interesem konsumenta. Państwa członkowskie powinny również mieć możliwość zastrzeżenia, że wynagrodzenie pobierane przez personel nie zależy od liczby ani rodzaju umów o kredyt zawartych z konsumentem.
- (36) Niniejsza dyrektywa przewiduje harmonizację przepisów w odniesieniu do dziedzin wiedzy i kompetencji, które powinien posiadać personel kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli w odniesieniu do sporządzania, oferowania i przyznawania umów o kredyt oraz pośrednictwa w tym zakresie. Niniejsza dyrektywa nie przewiduje szczegółowych rozwiązań bezpośrednio związanych z uznawaniem kwalifikacji zawodowych uzyskanych przez daną osobę w jednym państwie członkowskim, aby spełnić wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji w innym państwie członkowskim. Dlatego w odniesieniu do warunków uznawania oraz środków wyrównawczych, jakich może wymagać przyjmujące państwo członkowskie od osoby, której dokumenty kwalifikacyjne nie zostały wydane na terenie jej jurysdykcji, powinna mieć nadal zastosowanie dyrektywa 2005/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 7 września 2005 r. w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych<sup>(1)</sup>.
- (37) Kredytodawcy i pośrednicy kredytowi często posługują się reklamą, nierzadko eksponującą szczególnie korzystne warunki, aby zainteresować konsumentów określonym produktem. Konsumentów należy zatem chronić przed nieuczciwymi lub wprowadzającymi w błąd praktykami reklamowymi i zapewnić im możliwość porównywania reklam. Niezbędne są szczegółowe przepisy dotyczące reklamy umów o kredyt oraz wykaz elementów, które należy uwzględnić w materiałach reklamowych i marketingowych skierowanych do konsumentów w przypadku, gdy taka reklama określa stopy oprocentowania lub jakiegokolwiek liczby związane z kosztem kredytu, aby umożliwić im porównanie różnych ofert. Państwa członkowskie powinny zachować swobodę w zakresie wprowadzenia lub utrzymania w swoim prawie krajowym wymogów dotyczących ujawniania informacji w odniesieniu do reklam, które nie wskazują stopy oprocentowania lub nie zawierają żadnych danych liczbowych dotyczących kosztu kredytu. Wszelkie takie wymogi powinny uwzględniać specyfikę umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. W każdym razie, zgodnie z dyrektywą 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotyczącą nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym<sup>(2)</sup>, należy zapewnić, by reklama umów o kredyt nie wprowadzała w błąd w odniesieniu do produktu.
- (38) Reklama zazwyczaj koncentruje się na jednym lub kilku konkretnych produktach, tymczasem konsumenci powinni mieć możliwość podjęcia decyzji na podstawie pełnej wiedzy o całej gamie oferowanych produktów kredytowych. W tym względzie informacje ogólne odgrywają istotną rolę w procesie uświadamiania konsumentów w kwestii szerokiej gamy oferowanych produktów i usług i ich najważniejszych cech. Konsumenti powinni zatem mieć w każdym momencie dostęp do informacji ogólnych na temat oferowanych produktów kredytowych. W przypadku gdy wymóg ten nie ma zastosowania do niepowiązanych pośredników kredytowych, powinno to pozostawać bez uszczerbku dla ciężącego na nich obowiązku dostarczenia konsumentom zindywidualizowanych informacji przedumownych.
- (39) Aby zapewnić jednakowe warunki prowadzenia działalności i aby decyzje konsumentów były oparte na szczegółowych informacjach o oferowanych produktach kredytowych, a nie były zależne od kanału dystrybucji, za pomocą którego uzyskali oni dostęp do danych produktów kredytowych, konsumenci powinni otrzymywać informacje o kredycie niezależnie od tego, czy nawiązują kontakt bezpośrednio z kredytodawcą czy z pośrednikiem kredytowym.
- (40) Konsumenti powinni ponadto otrzymywać zindywidualizowane informacje z odpowiednim wyprzedzeniem przed zawarciem umowy o kredyt, aby mieć możliwość porównania i przeanalizowania charakterystycznych cech

(1) Dz.U. L 255 z 30.9.2005, s. 22.

(2) Dz.U. L 149 z 11.6.2005, s. 22.

poszczególnych produktów kredytowych. Zgodnie z zaleceniem Komisji 2001/193/WE z dnia 1 marca 2001 r. w sprawie informacji przedumownych, jakie mają być udzielane konsumentom przez kredytodawców oferujących kredyty mieszkaniowe <sup>(1)</sup>, Komisja zobowiązała się do monitorowania przestrzegania dobrowolnego kodeksu postępowania w sprawie informacji przedumownych, który zawiera (ESIS), w którym przedstawia się dostosowane do potrzeb kredytobiorcy informacje na temat oferowanej umowy o kredyt. Dane zgromadzone przez Komisję wskazują na potrzebę przeprowadzenia przeglądu treści i formatu arkusza ESIS, aby uzyskać pewność, że będzie on jasny i zrozumiały oraz będzie zawierał wszystkie informacje uznane za istotne dla konsumentów. Treść i format arkusza ESIS powinny uwzględniać udoskonalenia, których wprowadzenie uznano za niezbędne w wyniku badań konsumenckich przeprowadzonych we wszystkich państwach członkowskich. Struktura arkusza, w szczególności kolejność poszczególnych pozycji zawierających informacje, powinna zostać zmieniona, język powinien być bardziej zrozumiały dla czytelnika; ponadto należy połączyć części „nominalna stopa oprocentowania” i „rzeczywista roczna stopa oprocentowania” oraz dodać nowe części, takie jak „elementy zmienne”. Jednym z elementów arkusza ESIS powinna być przykładowa tabela amortyzacji przedstawiana konsumentowi, w przypadku gdy chodzi o kredyt z odroczoną spłatą odsetek, w którym spłata kwoty głównej jest odroczone w początkowym okresie lub gdy stopa oprocentowania kredytu jest stała w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość określenia, że przykładowa tabela amortyzacji w ramach arkusza ESIS nie jest obowiązkowa dla innych umów o kredyt.

- (41) Badania wśród konsumentów uwidoczniły znaczenie posługiwania się prostym i zrozumiałym językiem w informacjach dostarczanych konsumentom. Z tego powodu terminy zastosowane w arkuszu ESIS nie zawsze są takie same jak terminy prawne zdefiniowane w niniejszej dyrektywie, ale mają takie samo znaczenie.
- (42) Wymogi dotyczące informacji na temat umów o kredyt zawarte w arkuszu ESIS powinny być bez uszczerbku dla unijnych lub krajowych wymogów dotyczących informacji w odniesieniu do innych produktów lub usług, które mogą być oferowane razem z umową o kredyt jako warunki uzyskania umowy o kredyt związanej z nieruchomością, lub oferowanych po to, by uzyskać umowę z niższą stopą oprocentowania, takich jak ubezpieczenie od pożaru lub na życie lub produkty inwestycyjne. W przypadku gdy nie istnieją zharmonizowane przepisy, państwa członkowskie powinny mieć swobodę utrzymywania lub wprowadzania prawa krajowego, np. wymogów dotyczących przekazywania – na etapie poprzedzającym zawarcie umowy – informacji na temat poziomu lichwiarskich stóp oprocentowania lub informacji, które mogą być przydatne do celów edukacji finansowej lub pozasądowego rozstrzygnięcia sporów. Wszelkie dodatkowe informacje powinny być jednak podawane w odrębnym dokumencie, który może być dołączany do arkusza ESIS. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość, w swoim języku urzędowym, stosowania w arkuszu ESIS innej terminologii, bez zmiany treści arkusza, a także kolejności podawania informacji, jeżeli

jest to konieczne, by użyć języka łatwiej zrozumiałego dla konsumentów.

- (43) Aby zapewnić, by arkusz ESIS dostarczał konsumentom wszystkich właściwych informacji dla podjęcia świadomej decyzji, kredytodawca powinien, wypełniając arkusz ESIS, stosować się do instrukcji zawartych w niniejszej dyrektywie. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość rozbudowania lub uszczegółowienia instrukcji wypełniania arkusza ESIS na podstawie instrukcji zawartych w niniejszej dyrektywie. Na przykład państwa członkowskie powinny mieć możliwość bardziej szczegółowego określenia, jakie informacje mają być podane w opisie „rodzaju stopy oprocentowania kredytu”, aby uwzględnić specyfikę produktów i rynków krajowych. Jednakże takie dodatkowe specyfikacje nie powinny być sprzeczne z instrukcjami zawartymi w niniejszej dyrektywie, ani powodować konieczności zmian w tekście wzoru arkusza ESIS, który powinien być w istniejącej postaci reprodukowany przez kredytodawcę. Państwa członkowskie powinny również mieć możliwość dodatkowego uszczegółowienia ostrzeżeń dotyczących umów o kredyt, dostosowanych do charakterystyki rynków i praktyk krajowych, o ile ostrzeżenia takie nie są już wyraźnie ujęte w arkuszu ESIS. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość określenia, że kredytodawca jest związany informacjami podanymi w arkuszu ESIS, pod warunkiem że postanawia on udzielić przedmiotowego kredytu.
- (44) Aby konsument mógł porównać cechy charakterystyczne produktów kredytowych i zastanowić się nad nimi, a także uzyskać w razie potrzeby poradę od osoby trzeciej, powinien on otrzymać informacje za pomocą arkusza ESIS bez nieuzasadnionej zwłoki po dostarczeniu przez siebie niezbędnych informacji dotyczących jego potrzeb, sytuacji finansowej i preferencji, a także odpowiednio wcześniej, zanim zwiąże się jakąkolwiek umową o kredyt lub ofertą. W szczególności, w przypadku gdy konsumentowi składa się wiążącą ofertę, powinien jej towarzyszyć arkuszowi ESIS, chyba że arkusz ten został już dostarczony konsumentowi, a cechy charakterystyczne oferty są zgodne z wcześniej dostarczonymi informacjami. Państwa członkowskie mogą jednak przewidzieć obowiązkowe dostarczanie arkusza ESIS zarówno przed złożeniem jakiegokolwiek wiążącej oferty, jak i jednocześnie z wiążącą ofertą, w przypadku gdy nie przekazano wcześniej arkusza ESIS zawierającego takie same informacje. Chociaż arkusz ESIS powinien być zindywidualizowany i odzwierciedlać preferencje wyrażone przez konsumenta, dostarczenie takich zindywidualizowanych informacji nie oznacza obowiązku udzielenia porady. Umowy o kredyt powinny być zawierane wyłącznie wtedy, gdy konsument miał dość czasu na porównanie ofert, oszacowanie ich skutków, uzyskanie w razie potrzeby porady osoby trzeciej i podjęcie świadomą decyzję o tym, czy przyjąć ofertę.
- (45) W przypadku gdy konsument ma zabezpieczoną umowę o kredyt na zakup nieruchomości lub gruntu, a zabezpieczenie zostało ustalone na okres dłuższy niż okres trwania umowy o kredyt, przy czym konsument może podjąć decyzję o wycofaniu spłaconego już kapitału pod warunkiem podpisania nowej umowy o kredyt, należy przed podpisaniem nowej umowy o kredyt przedstawić konsumentowi nowy arkusz ESIS podający nową RRSO i oparty na specyfice nowej umowy o kredyt.

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 69 z 10.3.2001, s. 25.



- (46) Przynajmniej w sytuacji, gdy nie istnieje prawo do odstąpienia od umowy, kredytodawca lub, w odpowiednim wypadku, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel powinien przekazać konsumentowi egzemplarz projektu umowy o kredyt w chwili przekazania oferty, która jest wiążąca dla kredytodawcy. W innych przypadkach konsument powinien przynajmniej otrzymać egzemplarz projektu umowy o kredyt w chwili złożenia wiążącej oferty.
- (47) Aby zapewnić możliwie największą przejrzystość i zapobiec nadużyciom wynikającym z ewentualnych konfliktów interesów podczas korzystania przez konsumentów z usług pośredników kredytowych, ci ostatni powinni przed rozpoczęciem świadczenia swoich usług spełnić określone wymogi dotyczące ujawniania informacji. Ujawniane informacje powinny obejmować nazwę pośrednika kredytowego i jego powiązania z kredytodawcami, na przykład informacje, czy biorą oni pod uwagę produkty oferowane przez wielu różnych kredytodawców, czy tylko od ograniczonej ich liczby. Istnienie ewentualnych prowizji lub innych zachęt wypłacanych pośrednikowi kredytowemu przez kredytodawcę lub osoby trzecie w związku z umową o kredyt należy ujawnić konsumentom przed wykonaniem jakiegokolwiek działania pośrednictwa kredytowego, a na tym etapie konsumenci powinni otrzymać informację o kwocie takich płatności, jeśli jest ona znana, lub o fakcie, że kwota ta zostanie ujawniona w arkuszu ESIS na późniejszym etapie poprzedzającym zawarcie umowy, a także o przysługującym im prawie do otrzymania informacji na temat poziomu takich płatności na tym etapie. Konsumentów należy również informować o wszelkich opłatach, jakie powinni oni uiścić na rzecz pośredników kredytowych w związku ze świadczonymi przez nich usługami. Bez uszczerbku dla przepisów prawa konkurencji państwa członkowskie powinny mieć swobodę wprowadzenia lub utrzymania przepisów zabraniających pobierania od konsumentów opłat przez wszystkich pośredników kredytowych lub niektóre ich kategorie.
- (48) Konsument może jeszcze potrzebować dodatkowej pomocy, aby podjąć decyzję, która umowa o kredyt spośród gamy proponowanych produktów jest dla niego najodpowiedniejsza z punktu widzenia jego potrzeb i sytuacji finansowej. Kredytodawcy i, w odpowiednich przypadkach, pośrednicy kredytowi powinni zapewniać taką pomoc w odniesieniu do produktów kredytowych oferowanych przez nich konsumentom, wyjaśniając konsumentowi odnośnie informacji, w tym w szczególności zasadnicze cechy charakterystyczne proponowanych produktów, w sposób dostosowany do jego indywidualnych potrzeb, tak aby mógł on zrozumieć wpływ, jaki mogą one mieć na jego sytuację ekonomiczną. Kredytodawcy, a w stosownych przypadkach pośrednicy kredytowi, powinni dostosować sposób udzielania takich wyjaśnień do okoliczności, w jakich kredyt jest oferowany, oraz potrzeby uzyskania pomocy przez konsumenta, z uwzględnieniem wiedzy i doświadczenia konsumenta w dziedzinie kredytów oraz charakteru poszczególnych produktów kredytowych. Wyjaśnienia te nie powinny same w sobie stanowić osobistej rekomendacji.
- (49) Aby wspierać tworzenie i funkcjonowanie rynku wewnętrznego oraz zapewnić konsumentom w całej Unii wysoki poziom ochrony, konieczne trzeba jednakowo zapewnić porównywalność informacji dotyczących RRSO w całej Unii.
- (50) Całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta powinien obejmować wszystkie koszty, które musi pokryć konsument w związku z daną umową o kredyt, i które są kredytodawcy znane. Koszt ten powinien w związku z tym obejmować odsetki, prowizje, podatki, opłaty dla pośredników kredytowych, koszty wyceny nieruchomości w celach hipotecznych i wszelkie inne opłaty, z wyjątkiem opłat notarialnych, wymagane, by uzyskać kredyt, np. ubezpieczenie na życie, lub by uzyskać kredyt na oferowanych warunkach, np. ubezpieczenie od pożaru. Przepisy niniejszej dyrektywy dotyczące produktów i usług dodatkowych (np. przepisy dotyczące kosztów otwarcia i prowadzenia rachunku bankowego) nie powinny stanowić uszczerbku dla przepisów dyrektywy 2005/29/WE i dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich<sup>(1)</sup>. Z całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta powinny zostać wyłączone koszty, które konsument ponosi w związku z zakupem nieruchomości lub gruntu, takie jak związane z tym podatki i opłaty notarialne lub koszty wpisu do księgi wieczystej. Należy obiektywnie ocenić faktyczną wiedzę kredytodawcy na temat tych kosztów, z uwzględnieniem wymogów staranności zawodowej. W tym względzie należy przyjąć, że kredytodawca zna koszty usług dodatkowych, które sam lub w imieniu strony trzeciej oferuje konsumentowi, chyba że ich cena zależy od konkretnych cech konsumenta lub od jego sytuacji.
- (51) W przypadku gdy korzysta się z informacji szacunkowych, konsumenta powinno się poinformować o tym, a także o tym, że informacje te mają być reprezentatywne dla rozważanego rodzaju umowy lub praktyk. Dodatkowe założenia do obliczania RRSO mają zapewnić konsekwentne obliczanie RRSO oraz porównywalność. Dodatkowe założenia są niezbędne dla określonych rodzajów umów o kredyt, np. w przypadku gdy kwota, okres trwania lub koszt kredytu są niepewne lub zmieniają się w zależności od tego, jak jest realizowana umowa. W przypadku gdy same przepisy nie wystarczają, aby obliczyć RRSO, kredytodawca powinien zastosować dodatkowe założenia określone w załączniku I. Biorąc jednak pod uwagę, że obliczenie RRSO zależy będzie od warunków indywidualnej umowy o kredyt, należy stosować jedynie te założenia, które są konieczne i istotne z punktu widzenia danego kredytu.
- (52) Aby zapewnić jeszcze większą porównywalność RRSO w ofertach różnych kredytodawców, odstępy czasowe pomiędzy poszczególnymi terminami uwzględnionymi w obliczeniu nie powinny być wyrażane w dniach, jeżeli można je wyrazić za pomocą liczby całkowitej lat, miesięcy lub tygodni. Domyślną konsekwencją powyższego jest to, że jeżeli we wzorze na obliczenie RRSO zastosowano pewne odstępy czasowe, to te same odstępy stosuje się również do ustalenia kwoty odsetek i innych opłat zastosowanych w tym wzorze. Z tego względu kredytodawcy powinni stosować metodę pomiaru odstępów czasowych opisaną w załączniku I, aby

(<sup>1</sup>) Dz.U. L 95 z 21.4.1993, s. 29.

uzyskać liczby dotyczące płatności opłat. Powyższe ma jednakże zastosowanie wyłącznie do celów obliczania RRSO i nie ma wpływu na kwoty rzeczywiście pobierane przez kredytodawcę na mocy umowy o kredyt. W przypadku gdy te liczby są różne, konieczne może być wyjaśnienie tego konsumentowi, aby nie wprowadzać go w błąd. Oznacza to, że w przypadku gdy nie ma opłat innych niż odsetki i przy założeniu identycznej metody obliczeniowej, RRSO jest równa efektywnej stopie oprocentowania kredytu.

(53) Ponieważ wysokość RRSO może na etapie reklamy być przedstawiona jedynie w formie przykładu, to przykład taki powinien być reprezentatywny. W związku z tym powinien on odpowiadać na przykład średniemu okresowi trwania i całkowitej kwocie kredytu udzielanego w przypadku rozważanego rodzaju umowy o kredyt. Przy ustalaniu reprezentatywnego przykładu należy również uwzględnić dominację określonych rodzajów umów o kredyt na konkretnym rynku. Pożądane może być, by każdy kredytodawca opierał reprezentatywny przykład na kwocie kredytu, jaka jest reprezentatywna dla wachlarza produktów tego kredytodawcy i dla zakładowej przez niego bazy klientów, ponieważ w tym względzie mogą występować znaczne różnice pomiędzy kredytodawcami. W odniesieniu do RRSO podanej w arkuszu ESIS należy w miarę możliwości wziąć pod uwagę preferencje i informacje zadeklarowane przez konsumenta, a kredytodawca lub pośrednik kredytowy powinni jednoznacznie wskazać, czy przedstawione informacje mają charakter przykładowy, czy też odzwierciedlają zadeklarowane preferencje i przekazane informacje. Reprezentatywne przykłady nie powinny w żadnym przypadku być sprzeczne z wymogami dyrektywy 2005/29/WE. Istotne jest, by w stosownych przypadkach w arkuszu ESIS jednoznacznie wskazać konsumentowi, że RRSO opiera się na założeniach i może ulec zmianie, tak by konsumenci mogli wziąć to pod uwagę przy porównywaniu produktów. Ważne jest, by RRSO uwzględniała wszystkie wypłaty w ramach danej umowy o kredyt, niezależnie od tego, czy są one wypłacane bezpośrednio konsumentowi czy osobie trzeciej w imieniu konsumenta.

(54) Aby zapewnić spójność między obliczaniem RRSO dla różnych rodzajów kredytu, założenia stosowane do celów obliczania podobnych form umowy o kredyt powinny być zasadniczo spójne. W tym względzie należy uwzględnić założenia zawarte w dyrektywie Komisji 2011/90/UE z dnia 14 listopada 2011 r. zmieniającej część II załącznika I do dyrektywy 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady, zawierającą dodatkowe założenia do obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania<sup>(1)</sup> zmieniające założenia do obliczania RRSO. Mimo że nie wszystkie założenia mają bezpośrednie zastosowanie do oferowanych aktualnie umów o kredyt, innowacje produktowe w tym sektorze następują szybko i trzeba mieć przygotowane założenia. Ponadto do celów obliczania RRSO określenie najbardziej powszechnego mechanizmu dokonywania wypłat powinno być oparte na uzasadnionych oczekiwaniach co do mechanizmu dokonywania wypłat najczęściej stosowanego przez konsumentów w odniesieniu do danego rodzaju produktu oferowanego przez danego konkretnego kredytodawcę. W przypadku istniejących

produktów oczekiwania te powinny być oparte na poprzednich 12 miesiącach.

(55) Istotne jest, aby przed zawarciem umowy o kredyt przeprowadzić ocenę i weryfikację zdolności i skłonności konsumenta do spłaty kredytu. Taka ocena zdolności kredytowej powinna uwzględniać wszystkie niezbędne i istotne czynniki, które mogą mieć wpływ na zdolność konsumenta do spłaty kredytu w całym okresie kredytowania. W szczególności zdolność konsumenta do obsługi i pełnej spłaty kredytu powinna obejmować uwzględnienie przyszłych płatności lub wzrostu płatności koniecznych wskutek ujemnej amortyzacji lub odroczonej płatności kapitału lub odsetek; zdolność tę należy rozpatrywać w świetle innych regularnych wydatków, długów i innych zobowiązań finansowych, a także dochodu, oszczędności i aktywów. W rozsądnej mierze należy uwzględnić przyszłe zdarzenia w trakcie obowiązywania proponowanej umowy o kredyt, takie jak spadek dochodów, w przypadku gdy kredyt ma być spłacany po przejściu na emeryturę, lub – w stosownych przypadkach – wzrost stopy oprocentowania lub negatywne zmiany kursu wymiany. O ile wartość nieruchomości jest istotnym elementem w procesie ustalania kwoty kredytu, którego można udzielić konsumentowi na mocy zabezpieczonej umowy o kredyt, ocena zdolności kredytowej powinna koncentrować się na zdolności konsumenta do wypełnienia jego zobowiązań na mocy umowy o kredyt. W związku z tym możliwość, że wartość nieruchomości mogłaby przewyższyć kwotę kredytu lub mogłaby wzrosnąć w przyszłości, zasadniczo nie powinna być warunkiem wystarczającym do udzielenia przedmiotowego kredytu. Niemniej jednak, w przypadku gdy celem umowy o kredyt jest budowa lub remont istniejącej nieruchomości, kredytodawca powinien być w stanie uwzględnić taką możliwość. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość wydawania dodatkowych wytycznych dotyczących tych lub dodatkowych kryteriów i metod oceny zdolności kredytowej konsumenta, na przykład ustalając maksymalną dopuszczalną wysokość wskaźnika wartości kredytu do wartości nieruchomości lub wskaźnika wartości kredytu do dochodu; należy je również zachęcać do wdrażania opracowanych przez Radę Stabilności Finansowej zasad poprawnych praktyk w zakresie hipotek mieszkaniowych.

(56) Konieczne mogą być szczegółowe przepisy w odniesieniu do poszczególnych elementów, które mogą zostać uwzględnione w ocenie zdolności kredytowej w przypadku niektórych rodzajów umów o kredyt. Na przykład w odniesieniu do umów o kredyt dotyczących nieruchomości, w których wyraźnie stwierdza się, że nieruchomość ta nie ma być użytkowana jako dom, mieszkanie lub inne miejsce zamieszkania przez konsumenta lub członka jego rodziny (kupno na wynajem), państwa członkowskie powinny mieć możliwość postanowienia, że przy ocenie zdolności konsumenta do spłaty kredytu uwzględnia się przyszłe dochody z najmu. W tych państwach członkowskich, w których takie postanowienie nie jest przewidziane w przepisach krajowych, kredytodawcy mogą postanowić o włączeniu ostrożnej oceny przyszłych dochodów z najmu. Ocena zdolności kredytowej nie powinna oznaczać przeniesienia na kredytodawcę odpowiedzialności za ewentualne późniejsze przypadki niewywiązania się konsumenta z jego zobowiązań na mocy umowy o kredyt.

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 296 z 15.11.2011, s. 35.

- (57) Decyzja kredytodawcy dotycząca udzielenia kredytu powinna być spójna z wynikiem oceny zdolności kredytowej. Na przykład możliwość przeniesienia przez kredytodawcę części ryzyka kredytowego na stronę trzecią nie powinna sprawić, że zignoruje on wyniki oceny zdolności kredytowej i zaoferuje umowę o kredyt konsumentowi, który z pewnym prawdopodobieństwem nie będzie w stanie tego kredytu spłacić. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość transponowania tej zasady poprzez nałożenie na właściwe organy wymogu podjęcia stosownych działań w ramach działań nadzorczych i monitorowania przestrzegania przez kredytodawców procedur oceny zdolności kredytowej. Jednakże pozytywna ocena zdolności kredytowej nie powinna stanowić dla kredytodawcy zobowiązania do udzielenia kredytu.
- (58) Zgodnie z zaleceniami Rady Stabilności Finansowej ocena zdolności kredytowej powinna opierać się na informacjach na temat sytuacji finansowej i ekonomicznej konsumenta, w tym jego dochodów i wydatków. Informacje te można uzyskać z różnych źródeł, w tym od konsumenta, a kredytodawca powinien odpowiednio zweryfikować te informacje przed przyznaniem kredytu. W tym kontekście konsumenci powinni przedstawiać informacje, aby ułatwić ocenę zdolności kredytowej, ponieważ nieprzekazanie takich informacji może skutkować odmową przyznania kredytu, o który się ubiegają, chyba że dane informacje można uzyskać z innego źródła. Bez uszczerbku dla prywatnego prawa zobowiązań państwa członkowskie powinny zapewnić, by kredytodawcy nie mogli rozwiązać umowy o kredyt z tego powodu, że – po podpisaniu umowy o kredyt – zdali sobie sprawę z tego, że ocena zdolności kredytowej została przeprowadzona nieprawidłowo z uwagi na brak kompletnych informacji w chwili dokonywania oceny zdolności kredytowej. Niemniej jednak powinno to pozostać bez uszczerbku dla możliwości, jaką mają państwa członkowskie, by zezwolić kredytodawcom na rozwiązanie umowy o kredyt, w przypadku gdy można ustalić, że konsument umyślnie przedstawił niedokładne lub sfałszowane informacje w chwili przeprowadzania oceny zdolności kredytowej lub celowo nie przekazał informacji, które skutkowałyby negatywną oceną zdolności kredytowej, lub w przypadku gdy istnieją inne uzasadnione powody zgodne z prawem unijnym. Nakładanie sankcji na konsumentów za to, że nie są oni w stanie przedstawić określonych informacji lub ocen, lub za to, że postanowili przerwać procedurę ubiegania się o przyznanie kredytu, nie byłoby odpowiednie, jednak państwa członkowskie powinny mieć możliwość przewidzenia sankcji, w przypadku gdy konsumenci świadomie przekazują niepełne lub nieprawidłowe informacje w celu uzyskania pozytywnej oceny zdolności kredytowej, w szczególności w przypadku gdy kompletne i prawidłowe informacje skutkowałyby negatywną oceną zdolności kredytowej, wskutek czego dany konsument nie jest później w stanie wypełnić warunków umowy.
- (59) Kwerenda w bazie danych o kredytach jest użytecznym elementem oceny zdolności kredytowej. Niektóre państwa członkowskie wymagają od kredytodawców przeprowadzania oceny zdolności kredytowej konsumenta na podstawie informacji uzyskanych za pomocą kwerendy w odpowiedniej bazie danych. Kredytodawcy powinni mieć możliwość przeprowadzania kwerendy w takiej bazie danych przez cały okres kredytowania wyłącznie po to, aby móc ustalić i ocenić potencjalne ryzyko zaległości w spłacie. Taka kwerenda w bazie danych powinna podlegać odpowiednim środkom zabezpieczającym, by zapewnić jego wykorzystywanie do celów wczesnego wykrycia i wyeliminowania ryzyka kredytowego w interesie konsumenta; dostęp taki nie może natomiast służyć do zdobywania informacji wykorzystywanych następnie w negocjacjach handlowych. Zgodnie z dyrektywą 95/46/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 października 1995 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i swobodnego przepływu tych danych<sup>(1)</sup>, przed przeprowadzeniem kwerendy w bazie danych o kredytach kredytodawca powinien poinformować konsumenta o tym fakcie, a konsument powinien mieć prawo dostępu do dotyczących go informacji przechowywanych w takiej bazie danych, aby w razie konieczności móc zażądać sprostowania, usunięcia lub zablokowania dotyczących go danych osobowych przetwarzanych w tej bazie danych, jeśli są one niedokładne lub były przetwarzane niezgodnie z prawem.
- (60) Aby zapobiec zakłóceniom konkurencji między kredytodawcami, należy zapewnić, by wszyscy kredytodawcy, w tym instytucje kredytowe lub instytucje niekredytowe oferujące umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi, mieli dostęp na niedyskryminujących warunkach do wszystkich publicznych i prywatnych baz danych o kredytach dotyczących konsumentów. Takie warunki nie powinny zatem obejmować wymogu, aby kredytodawcy prowadzili działalność w charakterze instytucji kredytowej. Warunki dostępu, takie jak koszty dostępu do bazy danych lub wymogi wprowadzania do bazy danych informacji na zasadzie wzajemności, powinny mieć nadal zastosowanie. Państwa członkowskie powinny mieć swobodę określenia, czy w ich systemach prawnych pośrednicy kredytowi mogą mieć dostęp do takich baz danych.
- (61) W przypadku gdy decyzję w sprawie odmowy udzielenia kredytu podjęto na podstawie informacji uzyskanych za pomocą kwerendy w bazie danych lub w związku z brakiem takich informacji w bazie danych, kredytodawca powinien poinformować o tym konsumenta, podać mu nazwę tej bazy danych oraz wszelkie inne informacje wymagane dyrektywą 95/46/WE, aby umożliwić konsumentowi skorzystanie z prawa dostępu do dotyczących go danych osobowych przetwarzanych w tej bazie, a w uzasadnionych przypadkach z prawa do ich sprostowania, usunięcia lub zablokowania. W przypadku gdy odmowna decyzja kredytowa wynika z negatywnej oceny zdolności kredytowej, kredytodawca powinien bez nieuzasadnionej zwłoki poinformować konsumenta o odmowie. Państwa członkowskie powinny mieć swobodę stanowienia, czy wymagają, by kredytodawcy podawali bardziej szczegółowe wyjaśnienia powodów odmowy. Kredytodawca nie powinien jednak mieć obowiązku udzielania takich informacji, w przypadku gdyby było to zabronione na mocy innych przepisów prawa unijnego, na przykład przepisów dotyczących prania pieniędzy lub finansowania terroryzmu. Nie powinno się udzielać takich informacji, jeżeli byłoby to sprzeczne z celami porządku publicznego lub bezpieczeństwa publicznego, takimi jak zapobieganie przestępstwom, prowadzenie dochodzeń w ich sprawie, wykrywanie ich lub ściganie.

(<sup>1</sup>) Dz.U. L 281 z 23.11.1995, s. 31.

- (62) Niniejsza dyrektywa odnosi się do kwestii wykorzystywania danych osobowych w kontekście oceny zdolności kredytowej konsumenta. Aby zapewnić ochronę danych osobowych, do operacji przetwarzania danych wykonywanych w ramach tych ocen powinna mieć zastosowanie dyrektywa 95/46/WE.
- (63) Udzielanie porad w postaci zindywidualizowanej rekomendacji stanowi osobną działalność, która może, ale nie musi być połączona z innymi aspektami udzielania kredytu lub pośredniczenia w jego udzieleniu. Dlatego, aby być w stanie zrozumieć charakter usług świadczonych na rzecz konsumentów, należy im uświadomić, czy są lub mogą być świadczone usługi doradcze, a kiedy nie ma to miejsca, i co stanowi usługi doradcze. Mając na uwadze znaczenie, jakie konsumenci przywiązują do wykorzystania pojęć „porada” i „doradcy”, właściwe jest, by państwa członkowskie miały możliwość zakazania wykorzystywania tych pojęć lub pojęć podobnych, w przypadku gdy świadczone są usługi doradcze na rzecz konsumentów. Należy zapewnić, by państwa członkowskie wprowadziły środki zabezpieczające, gdy porada jest opisywana jako czynność odrębna, w celu zapewnienia, by gama rozpatrywanych produktów i ustalenia dotyczące wynagrodzenia były współmierne do oczekiwań konsumenta co do takiej porady.
- (64) Podmioty świadczące usługi doradcze powinny spełniać określone standardy, aby zapewnić przedstawianie konsumentowi produktów odpowiednich do jego potrzeb i sytuacji. Usługi doradcze powinny być oparte na uczciwej i szerokiej analizie oferowanych produktów, w przypadku gdy usługi doradcze są świadczone przez kredytodawców i powiązanych pośredników kredytowych, lub produktów dostępnych na rynku, w przypadku gdy usługi doradcze są świadczone przez pośredników kredytowych nie działających na zasadzie wyłączności. Osoby świadczące usługi doradcze powinny móc specjalizować się w pewnych produktach „niszowych”, takich jak finansowanie pomostowe, pod warunkiem że rozpatrzą gamę produktów w ramach tej określonej niszy, a konsumenci zostali poinformowani o ich specjalizacji w zakresie takich produktów niszowych. W każdym przypadku kredytodawcy i pośrednicy kredytowi powinni poinformować konsumenta o tym, czy udzielają porad tylko w odniesieniu do swojej własnej gamy produktów, czy też w odniesieniu do szerszej gamy dostępnej na całym rynku, by zapewnić, że konsument rozumie, co jest podstawą rekomendacji.
- (65) Usługi doradcze powinny opierać się na właściwym zrozumieniu sytuacji finansowej konsumenta, jego preferencji i celów w oparciu o niezbędne aktualne informacje i rozsądne założenia odnoszące się do ryzyk dotyczących sytuacji osobistej konsumenta w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość doprecyzowania, w jaki sposób ma być oceniana adekwatność danego produktu w kontekście świadczenia usług doradczych.
- (66) Możliwość spłaty przez konsumenta kredytu przed wygaśnięciem umowy o kredyt może odgrywać istotną rolę przy wspieraniu konkurencji na rynku wewnętrznym i swobodnego przepływu obywateli Unii; może się ona również przyczynić do zapewnienia przez cały okres kredytowania elastyczności potrzebnej do wspierania stabilności finansowej zgodnie z zaleceniami Rady Stabilności Finansowej. Istnieją jednak zasadnicze różnice między poszczególnymi krajami w odniesieniu do zasad i warunków, jakie muszą spełnić konsumenci, aby mieć możliwość spłaty kredytu, i warunków, na jakich może odbywać się taka przedterminowa spłata. O ile uznaje się różnorodność mechanizmów finansowania hipotecznego i gamy oferowanych produktów, to niezbędne są jednak określone standardy na poziomie Unii dotyczące przedterminowej spłaty kredytu, aby zapewnić konsumentom możliwość wywiązania się z ich zobowiązań umownych przed terminem uzgodnionym w umowie o kredyt oraz pewność, że będą mogli porównywać wiele różnych ofert na rynku celem wybrania najlepszego produktu odpowiadającego ich potrzebom. Państwa członkowskie powinny zatem zapewnić konsumentom – poprzez prawo lub inne środki, takie jak klauzule umowne – prawo do przedterminowej spłaty kredytu. Państwa członkowskie powinny być jednak w stanie określić warunki korzystania z tego prawa. Warunki te mogą obejmować ograniczenia czasowe wykonania tego prawa, zróżnicowane traktowanie w zależności od rodzaju stopy oprocentowania kredytu lub ograniczenia co do okoliczności, w jakich prawo to może zostać wykonane. W przypadku gdy przedterminowa spłata przypada w okresie, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, skorzystanie z tego prawa może być uzależnione od istnienia uzasadnionego interesu po stronie konsumenta, sprecyzowanego przez dane państwo członkowskie. Taki uzasadniony interes może na przykład wystąpić w przypadku rozwodu lub utraty pracy. Warunki określone przez państwa członkowskie mogą określać, że kredytodawca ma prawo do otrzymania sprawiedliwej i obiektywnie uzasadnionej rekompensaty z tytułu potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu. W przypadku gdy państwa członkowskie stanowią, że kredytodawca ma prawo do rekompensaty, taka rekompensata powinna być sprawiedliwą i obiektywnie uzasadnioną rekompensatą z tytułu potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu, zgodnie z krajowymi przepisami dotyczącymi rekompensaty. Kwota rekompensaty nie powinna być wyższa w niż strata finansowa kredytodawcy.
- (67) Istotne jest zapewnienie wystarczającej przejrzystości w celu klarownego przedstawienia konsumentowi charakteru podejmowanych zobowiązań w interesie zachowania stabilności finansowej, a także klarownego przedstawienia informacji na temat ewentualnej elastyczności w okresie obowiązywania umowy o kredyt. Konsumenti powinni otrzymywać informacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu w czasie trwania stosunku umownego oraz na etapie poprzedzającym zawarcie umowy. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość utrzymania lub wprowadzenia ograniczeń lub zakazów dokonywania przez kredytodawcę jednostronnych zmian stopy oprocentowania kredytu. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość przewidzenia, że w przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu ulega zmianie, konsument ma prawo otrzymać zaktualizowaną tabelę amortyzacji.
- (68) Chociaż pośrednicy kredytowi odgrywają bardzo istotną rolę w dystrybucji umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi w Unii, występują znaczące różnice między krajowymi przepisami dotyczącymi prowadzenia działalności przez pośredników kredytowych i nadzoru nad nimi, co stwarza przeszkody utrudniające podejmowanie i prowadzenie działalności przez

pośredników kredytowych na rynku wewnętrznym. Brak możliwości swobodnego prowadzenia działalności przez pośredników kredytowych w całej Unii utrudnia sprawne funkcjonowanie rynku wewnętrznego umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Mimo uznania różnorodności podmiotów prowadzących pośrednictwo kredytowe, niezbędne jest wprowadzenie określonych standardów na poziomie Unii, aby zapewnić wysoki poziom profesjonalizmu i wysoki standard usług.

- (69) Zanim pośrednicy kredytowi będą mogli prowadzić swoją działalność, powinni oni podlegać procedurze dopuszczenia przez właściwy organ swojego państwa członkowskiego pochodzenia lub zostaliby przez niego zarejestrowani i na mocy którego podlegaliby ciągłemu nadzorowi, aby zapewnić spełnianie przez pośredników kredytowych surowych wymogów zawodowych co najmniej w odniesieniu do ich kompetencji, reputacji i ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu. Takie wymogi powinny mieć zastosowanie co najmniej na poziomie instytucji. Państwa członkowskie mogą jednak doprecyzować, czy odnośne wymogi dotyczące dopuszczenia do działalności mają zastosowanie do poszczególnych pracowników zatrudnionych u danego pośrednika kredytowego. Państwo członkowskie pochodzenia może przewidzieć dodatkowe wymogi, np. wymóg, zgodnie z którym udziałowcy pośrednika kredytowego muszą mieć dobrą reputację, lub wymóg zakładający, że powiązany pośrednik kredytowy może działać jako taki powiązany pośrednik tylko na rzecz jednego kredytodawcy, pod warunkiem że takie wymogi są proporcjonalne i zgodne z innymi przepisami unijnego prawa. Stosowne informacje na temat dopuszczonych pośredników kredytowych powinny zostać umieszczone w rejestrze publicznym. Powiązani pośrednicy kredytowi, którzy współpracują wyłącznie z jednym kredytodawcą na jego pełną i bezwarunkową odpowiedzialność, powinni mieć możliwość bycia dopuszczonym do działalności przez właściwy organ w ramach działalności kredytodawcy, w imieniu którego ci pośrednicy działają. Państwa członkowskie powinny mieć prawo do utrzymania lub nałożenia ograniczeń odnośnie do formy prawnej niektórych pośredników kredytowych, precyzując, czy zezwala im się występować wyłącznie w charakterze osób prawnych lub fizycznych. Państwa członkowskie powinny mieć swobodę decydowania, czy wszyscy pośrednicy kredytowi mają być wprowadzani do jednego rejestru, czy też wymagane są różne rejestry w zależności od tego, czy dany pośrednik kredytowy jest powiązany z pośrednikiem kredytowym czy też działa jako niezależny pośrednik kredytowy. Ponadto państwa członkowskie powinny mieć swobodę utrzymania lub nałożenia ograniczeń co do możliwości pobierania opłat od konsumentów przez pośredników kredytowych działających na zasadzie wyłączności na rzecz jednego kredytodawcy lub większej ich liczby.
- (70) W niektórych państwach członkowskich pośrednicy kredytowi mogą zdecydować się na korzystanie z usług wyznaczonych przedstawicieli, którzy prowadzą działalność w ich imieniu. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość zastosowania szczególnej procedury przewidzianej w niniejszej dyrektywie dla wyznaczonych przedstawicieli. Jednakże państwa członkowskie powinny mieć możliwość niewprowadzania takiej procedury lub zezwolenia innym podmiotom na odgrywanie roli porównywalnej do roli wyznaczonych przedstawicieli, z zastrzeżeniem, że
- podmioty te podlegają takiej samej procedurze jak pośrednicy kredytowi. Przepisy dotyczące wyznaczonych przedstawicieli zawarte w niniejszej dyrektywie nie zobowiązują państw członkowskich do zezwalania wyznaczonym przedstawicielom na prowadzenie działalności na terenie ich jurysdykcji, chyba że wyznaczeni przedstawiciele są uznawani za pośredników kredytowych na mocy niniejszej dyrektywy.
- (71) Aby zapewnić skuteczne nadzorowanie pośredników kredytowych przez właściwe organy, pośrednik kredytowy będący osobą prawną powinien zostać dopuszczony do działalności w państwie członkowskim, w którym ma swoją siedzibę statutową. Pośrednik kredytowy niebędący osobą prawną powinien być dopuszczony w państwie członkowskim, w którym ma on siedzibę zarządu. Ponadto państwa członkowskie powinny wymagać, aby siedziba zarządu pośrednika kredytowego zawsze znajdowała się w jego państwie członkowskim pochodzenia i faktycznie tam działała.
- (72) Wymogi dotyczące dopuszczenia do działalności powinny umożliwiać pośrednikom kredytowym prowadzenie działalności w innych państwach członkowskich, zgodnie z zasadami swobody przedsiębiorczości i swobody świadczenia usług, pod warunkiem że właściwe organy przeprowadziły odpowiednią procedurę powiadomienia. Nawet w przypadkach gdy państwa członkowskie postanowią dopuścić do działalności cały indywidualny personel pośrednika kredytowego, powiadomienie o zamiarze świadczenia usług powinno być oparte na informacjach o pośredniku kredytowym, a nie na informacjach o jego poszczególnych pracownikach. Jednakże mimo że niniejsza dyrektywa stanowi ramy działalności w całej Unii dla wszystkich dopuszczonych pośredników kredytowych, w tym pośredników kredytowych działających na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, to niniejsza dyrektywa nie stanowi takich ram dla wyznaczonych przedstawicieli. W takich przypadkach wyznaczeni przedstawiciele pragnący działać w innym państwie członkowskim musieliby spełnić wymogi dotyczące dopuszczenia pośredników kredytowych zawarte w niniejszej dyrektywie.
- (73) W niektórych państwach członkowskich pośrednicy kredytowi mogą prowadzić działalność w odniesieniu do umów o kredyt oferowanych przez instytucje niekredytowe oraz przez instytucje kredytowe. Z zasady dopuszczenia pośrednikom kredytowym należy umożliwić działanie na całym terytorium Unii. Jednakże dopuszczenie do działalności przez właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia nie powinno stwarzać pośrednikom kredytowym możliwości świadczenia usług w odniesieniu do umów o kredyt oferowanych przez instytucje niekredytowe na rzecz konsumentów w państwie członkowskim, w którym działalność takich instytucji niekredytowych nie jest dozwolona.
- (74) Państwa członkowskie powinny mieć możliwość określenia, że osoby wykonujące czynności w zakresie pośrednictwa kredytowego jedynie sporadycznie w ramach swojej działalności zawodowej, na przykład prawnicy lub notariusze, nie podlegają procedurze dopuszczenia do działalności określonej w niniejszej dyrektywie, pod warunkiem że taka działalność zawodowa jest uregulowana i że odnośne przepisy nie zabraniają sporadycznego prowadzenia działalności pośrednictwa kredytowego. Wspomniane zwolnienie z procedury dopuszczenia, określonej w niniejszej dyrektywie powinno jednak oznaczać, że osoby takie nie mogą

korzystać z systemu unijnego „paszportu” przewidzianego w niniejszej dyrektywie. Osoby, które w ramach swojej działalności zawodowej w sporadycznych przypadkach jedynie przedstawiają konsumenta kredytodawcy lub odsyłają go do kredytodawcy, na przykład poprzez poinformowanie konsumenta o istnieniu konkretnego kredytodawcy lub pośrednika kredytowego, lub pewnego rodzaju produktu oferowanego przez danego kredytodawcę lub pośrednika kredytowego bez dalszej reklamy ani angażowania się w przedstawianie, oferowanie, prowadzenie prac przygotowawczych lub zawieranie umowy o kredyt, nie powinny być uznawane za pośredników kredytowych do celów niniejszej dyrektywy. Podobnie kredytobiorców, którzy jedynie przekazują umowę o kredyt konsumentowi w drodze subrogacji, bez prowadzenia żadnych innych działań w zakresie pośrednictwa kredytowego, nie należy uznawać za pośredników kredytowych do celów niniejszej dyrektywy.

- (75) Aby zapewnić jednakowe warunki dla wszystkich kredytodawców i wspierać stabilność finansową, do czasu dokonania dalszej harmonizacji państwa członkowskie powinny zapewnić wprowadzenie odpowiednich środków w zakresie dopuszczania do działalności i nadzorowania instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi. Zgodnie z zasadą proporcjonalności w niniejszej dyrektywie nie należy określać szczegółowych warunków dopuszczania do działalności lub nadzorowania kredytodawców oferujących takie umowy o kredyt, a niebędących instytucjami kredytowymi, zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych<sup>(1)</sup>. Obecnie liczba takich instytucji działających w Unii jest niewielka, podobnie jak ich udział w rynku i liczba państw członkowskich, w których działają, zwłaszcza od czasu kryzysu finansowego. Z tej samej przyczyny w niniejszej dyrektywie nie należy wprowadzać przepisów dotyczących unijnego „paszportu” dla takich instytucji.
- (76) Państwa członkowskie powinny ustanowić przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszeń przepisów krajowych przyjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą oraz zapewnić ich stosowanie. Wybór sankcji pozostaje w gestii państw członkowskich, lecz przewidziane sankcje powinny być skuteczne, proporcjonalne i odstraszające.
- (77) Konsumentom powinni mieć dostęp do pozasądowych procedur skarg i dochodzenia roszczeń, aby rozstrzygać spory wynikające z praw i obowiązków określonych w niniejszej dyrektywie między kredytodawcami a konsumentami oraz między pośrednikami kredytowymi a konsumentami. Państwa członkowskie powinny zapewnić, by udział w takich alternatywnych metodach rozstrzygania sporów nie był dla kredytodawców i pośredników kredytowych fakultatywny. Aby zapewnić sprawne funkcjonowanie alternatywnych metod rozwiązywania sporów w przypadkach działalności transgranicznej, państwa członkowskie powinny wymagać, by podmioty odpowiedzialne za rozstrzyganie pozasądowych skarg i dochodzenie roszczeń współpracowały ze sobą; powinny je również do takiej współpracy zachęcać. W związku z tym należy zachęcać podmioty odpowiedzialne za pozasądowe skargi i dochodzenie roszczeń w państwach członkowskich do

uczestnictwa w FIN-NET, sieci rozstrzygania sporów finansowych obejmującej krajowe systemy pozasądowego rozstrzygania sporów odpowiedzialne za rozwiązywanie sporów między konsumentami a podmiotami świadczącymi usługi finansowe.

- (78) Aby zapewnić spójną harmonizację i uwzględnić rozwój sytuacji na rynkach umów o kredyt lub w odniesieniu do ewolucji produktów kredytowych lub zmiany warunków gospodarczych oraz aby dodatkowo doprecyzować określone wymogi zawarte w niniejszej dyrektywie, Komisji należy przekazać, zgodnie z art. 290 TFUE, uprawnienia do przyjmowania aktów w odniesieniu do zmiany standardowego sformułowania wskazówek dotyczących wypełniania arkusza ESIS oraz zmiany uwag lub aktualizacji założeń użytych do obliczania RRSO. Szczególnie ważne jest, aby w czasie prac przygotowawczych Komisja prowadziła stosowne konsultacje, w tym na szczeblu ekspertów. Podczas przygotowywania i opracowywania aktów delegowanych Komisja powinna zapewnić równoczesne, terminowe i odpowiednie przekazywanie stosownych dokumentów Parlamentowi Europejskiemu i Radzie.
- (79) Aby ułatwić pośrednikom kredytowym możliwość transgranicznego świadczenia usług, mając na uwadze współpracę, wymianę informacji i rozstrzyganie sporów między właściwymi organami, właściwymi organami odpowiedzialnymi za dopuszczanie pośredników kredytowych do działalności i nadzór nad nimi powinny być właściwe organy działające pod auspicjami Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego – EUNB), zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego)<sup>(2)</sup>, lub innych organów krajowych, pod warunkiem że współpracują one z organami działającymi pod auspicjami EUNB w celu wykonania swoich zadań przewidzianych w niniejszej dyrektywie.
- (80) Państwa członkowskie powinny wyznaczyć właściwe organy upoważnione do zapewnienia egzekwowania przepisów niniejszej dyrektywy oraz zapewnić, aby organom tym przyznano uprawnienia w zakresie dochodzeń i egzekwowania oraz odpowiednie zasoby niezbędne do wykonywania ich obowiązków. Właściwe organy mogą w odniesieniu do niektórych aspektów niniejszej dyrektywy działać poprzez zwracanie się do sądów właściwych do wydania decyzji, w tym w drodze odwołania. Pozwoliłoby to państwom członkowskim, w szczególności w przypadkach gdyby przepisy niniejszej dyrektywy zostały przetransponowane do prawa cywilnego, na pozostawienie egzekwowania tych przepisów we właściwości wyżej wymienionych organów i sądów. Państwa członkowskie powinny mieć możliwość wyznaczenia różnych właściwych organów do wykonywania szerokiej gamy obowiązków ustanowionych w niniejszej dyrektywie. Na przykład w odniesieniu do niektórych przepisów państwa członkowskie mogłyby wyznaczyć właściwe organy odpowiedzialne za egzekwowanie ochrony konsumenta, natomiast w odniesieniu do innych mogłyby postanowić o wyznaczeniu podmiotów sprawujących nadzór ostrożnościowy. Możliwość wyznaczenia różnych właściwych organów nie powinna mieć wpływu na obowiązki dotyczące stałego nadzoru i współpracy między właściwymi organami określone w niniejszej dyrektywie.

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1.

<sup>(2)</sup> Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 12.

- (81) Skuteczne funkcjonowanie niniejszej dyrektywy będzie musiało podlegać przeglądowi, podobnie jak postępy w tworzeniu wewnętrznego rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zapewniającego wysoki poziom ochrony konsumenta. Przegląd ten powinien obejmować, między innymi, ocenę zgodności z niniejszą dyrektywą oraz jej skutków, ocenę tego, czy zakres stosowania niniejszej dyrektywy pozostaje odpowiedni, analizę oferowania umów o kredyt przez instytucje niekredytowe, ocenę potrzeby wprowadzenia dalszych środków, w tym „paszportu” dla instytucji niekredytowych oraz badanie konieczności wprowadzenia dalszych praw i obowiązków w odniesieniu do etapu po zawarciu umowy o kredyt.
- (82) Działania podejmowane wyłącznie przez państwa członkowskie mogą spowodować powstanie różnych zbiorów przepisów, co mogłoby utrudnić funkcjonowanie rynku wewnętrznego lub stworzyć nowe przeszkody w jego funkcjonowaniu. Ponieważ cel niniejszej dyrektywy, a mianowicie stworzenie skutecznego i konkurencyjnego wewnętrznego rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, zapewniającego wysoki poziom ochrony konsumenta, nie może zostać w wystarczającym stopniu osiągnięty przez same państwa członkowskie, natomiast ze względów skuteczności działania może zostać lepiej osiągnięty na poziomie Unii, Unia może przyjąć środki zgodnie z zasadą pomocniczości określoną w art. 5 Traktatu o Unii Europejskiej. Zgodnie z zasadą proporcjonalności określoną w tym artykule niniejsza dyrektywa nie wykracza poza to, co jest konieczne do osiągnięcia tych celów.
- (83) Państwa członkowskie mogą postanowić, że niektóre aspekty objęte niniejszą dyrektywą zostaną transponowane do prawa krajowego za pomocą przepisów dotyczących ostrożności, np. ocena zdolności kredytowej konsumenta, zaś inne zostaną transponowane za pomocą prawa cywilnego lub karnego, np. obowiązki odpowiedzialnych kredytobiorców.
- (84) Zgodnie ze wspólną deklaracją polityczną państw członkowskich i Komisji w sprawie dokumentów wyjaśniających z dnia 28 września 2011 r. <sup>(1)</sup> państwa członkowskie zobowiązały się dołączyć, w uzasadnionych przypadkach, do zgłoszenia środków transpozycji co najmniej jeden dokument wyjaśniający powiązanie między elementami dyrektywy a odpowiadającymi im częściami krajowych instrumentów transpozycji. W odniesieniu do niniejszej dyrektywy prawodawca uznaje, że przekazanie takich dokumentów jest uzasadnione.
- (85) Europejski Inspektor Ochrony Danych wydał opinię w dniu 25 lipca 2011 r. <sup>(2)</sup> w oparciu o art. 28 ust. 2 rozporządzenia (WE) nr 45/2001 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 18 grudnia 2000 r. o ochronie osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych

osobowych przez instytucje i organy wspólnotowe i o swobodnym przepływie takich danych <sup>(3)</sup>,

PRZYJMUJĄ NINIEJSZĄ DYREKTYWE:

## ROZDZIAŁ 1

### PRZEDMIOT, ZAKRES, DEFINICJE I WŁAŚCIWE ORGANY

#### Artykuł 1

##### Przedmiot

Niniejsza dyrektywa określa wspólne ramy dla niektórych aspektów przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących umów obejmujących kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub w inny sposób, a związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, w tym obowiązku przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed przyznaniem kredytu, jako podstawy opracowania skutecznych standardów zawierania umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi w państwach członkowskich, a także dla określonych wymogów ostrożnościowych i nadzorczych, w tym w zakresie ustanawiania i nadzorowania pośredników kredytowych, wyznaczonych przedstawicieli i instytucji niekredytowych.

#### Artykuł 2

##### Poziom harmonizacji

1. Niniejsza dyrektywa nie uniemożliwia państw członkowskim utrzymania lub wprowadzenia bardziej rygorystycznych przepisów mających chronić konsumentów, pod warunkiem że przepisy takie są spójne z obowiązkami państw członkowskich na mocy prawa unijnego.

2. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie nie utrzymują ani nie wprowadzają w swoim prawie krajowym przepisów odbiegających od przepisów określonych w art. 14 ust. 2 i w załączniku II część A w odniesieniu do przekazywania standardowych informacji przedumownych za pomocą europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), oraz w art. 17 ust. 1–5, 7 i 8 oraz w załączniku I w odniesieniu do wspólnego, spójnego unijnego standardu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO).

#### Artykuł 3

##### Zakres stosowania

1. Niniejsza dyrektywa ma zastosowanie do:

- umów o kredyt, który zabezpieczony jest hipoteką albo innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim lub który zabezpieczony jest prawem związanym z nieruchomością mieszkalną; oraz
- umów o kredyt przeznaczony na sfinansowanie nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub istniejącego lub planowanego budynku.

<sup>(1)</sup> Dz.U. C 369 z 17.12.2011, s. 14.

<sup>(2)</sup> Dz.U. C 377 z 23.12.2011, s. 5.

<sup>(3)</sup> Dz.U. L 8 z 12.1.2001, s. 1.

2. Niniejsza dyrektywa nie ma zastosowania do:

a) umów o kredyt obejmujących monetyzację nieruchomości przy jednoczesnym zagwarantowaniu prawa dożywotniego zamieszkiwania w niej, w ramach których kredytodawca:

(i) wypłaca jednorazową kwotę lub dokonuje płatności okresowych lub w inny sposób wypłaca kwotę kredytu w zamian za kwotę pochodzącą z przyszłej sprzedaży nieruchomości mieszkalnej lub za prawo związane z nieruchomością mieszkalną; oraz

(ii) nie będzie żądał spłaty kredytu do momentu zajścia u konsumenta jednej lub większej liczby określonych sytuacji życiowych, definiowanych przez poszczególne państwa członkowskie, chyba że konsument naruszy swoje zobowiązania umowne, co umożliwi kredytodawcy rozwiązanie umowy o kredyt;

b) umów o kredyt udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, przy czym kredyt ten jest nieoprocentowany lub oprocentowany według RRSO niższej od powszechnie stosowanych na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;

c) umów o kredyt, w przypadku których kredyt udzielany jest bez oprocentowania i żadnych innych opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu;

d) umów o kredyt w rachunku bieżącym, który to kredyt musi być spłacony w ciągu jednego miesiąca;

e) umów o kredyt, które są wynikiem ugody osiągniętej w sądzie lub przed innym organem ustawowym;

f) umów o kredyt, które dotyczą odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia i które nie są objęte zakresem stosowania ust. 1 lit. a).

3. Państwa członkowskie mogą postanowić o niestosowaniu:

a) art. 11 i 14 oraz załącznika II w odniesieniu do umów o kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w danym państwie członkowskim lub zabezpieczony prawem związanym z nieruchomością mieszkalną, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości mieszkalnej, pod warunkiem że państwa członkowskie stosują do takich umów o kredyt przepisy art. 4 i 5 dyrektywy 2008/48/WE oraz załączników II i III do tej dyrektywy;

b) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt dotyczący nieruchomości, w przypadku gdy umowa o kredyt przewiduje, że nieruchomość nie może w żadnym czasie być użytkowana jako dom, mieszkanie ani inne miejsce zamieszkania przez konsumenta lub członka jego rodziny, natomiast ma być użytkowana jako dom, mieszkanie lub inne miejsce zamieszkania na podstawie umowy najmu;

c) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt dotyczących kredytów udzielanych ograniczonej grupie osób na mocy przepisu ustawowego służącego interesowi ogólnemu, nieoprocentowanych lub z zastosowaniem niższych stóp oprocentowania niż powszechnie stosowane na rynku, lub z zastosowaniem innych warunków, które są korzystniejsze dla konsumenta niż powszechnie stosowane na rynku, oraz stóp oprocentowania nie wyższych niż powszechnie stosowane na rynku;

d) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do kredytów pomostowych;

e) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt, w przypadku których kredytodawca jest organizacją objętą zakresem art. 2 ust. 5 dyrektywy 2008/48/WE.

4. Państwa członkowskie, które korzystają z możliwości, o której mowa w ust. 3 lit. b), zapewniają stosowanie na szczeblu krajowym odpowiednich ram dla tego rodzaju kredytów.

5. Państwa członkowskie, które korzystają z możliwości, o której mowa w ust. 3 lit. c) lub e), zapewniają stosowanie odpowiednich rozwiązań alternatywnych, by zapewnić konsumentom terminowe otrzymywanie informacji o najważniejszych cechach, ryzykach i kosztach takich umów o kredyt na etapie przed zawarciem umowy, a także, by zapewnić, by reklamy dotyczące takich umów o kredyt były uczciwe, klarowne i nie wprowadzały w błąd.

#### Artykuł 4

#### Definicje

Do celów niniejszej dyrektywy stosuje się następujące definicje:

1) „konsument” oznacza konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. a) dyrektywy 2008/48/WE;

2) „kredytodawca” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która udziela kredytu lub daje przyrzeczenie udzielenia kredytu objętego zakresem stosowania art. 3 w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej;

3) „umowa o kredyt” oznacza umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu objętego zakresem stosowania art. 3, w formie płatności odroczonej, pożyczki lub innej podobnej usługi finansowej;

4) „usługa dodatkowa” oznacza usługę oferowaną konsumentowi w połączeniu z umową o kredyt;



- 5) „pośrednik kredytowy” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która nie działa w charakterze kredytodawcy ani notariusza i nie doprowadza jedynie do skojarzenia – bezpośrednio albo pośrednio – konsumenta z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytowym oraz która w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:
- a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt;
  - b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż te, o których mowa w ppkt a), w związku z umowami o kredyt; lub
  - c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt w imieniu kredytodawcy;
- 6) „grupa” oznacza grupę kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z definicją zawartą w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek <sup>(1)</sup>;
- 7) „powiązany pośrednik kredytowy” oznacza każdego pośrednika kredytowego, który działa w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność:
- a) wyłącznie jednego kredytodawcy;
  - b) wyłącznie jednej grupy; lub
  - c) określonej liczby kredytodawców lub grup, która nie stanowi większości na rynku;
- 8) „wyznaczony przedstawiciel” oznacza osobę fizyczną lub prawną wykonującą działania, o których mowa w pkt 5, występującą w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność wyłącznie jednego pośrednika kredytowego;
- 9) „instytucja kredytowa” oznacza instytucję kredytową zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ust. 1pkt 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013;
- 10) „instytucja niekredytowa” oznacza dowolnego kredytodawcę, który nie jest instytucją kredytową;
- 11) „personel” oznacza:
- a) dowolną osobę fizyczną pracującą na rzecz kredytodawcy lub pośrednika kredytowego, bezpośrednio zaangażowaną w czynności objęte niniejszą dyrektywą lub mającą kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą;
  - b) dowolną osobę fizyczną pracującą na rzecz wyznaczonego przedstawiciela, która ma kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą;
  - c) dowolną osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza osobami fizycznymi, o których mowa w lit. a) oraz b), lub sprawuje nad nimi nadzór;
- 12) „całkowita kwota kredytu” oznacza całkowitą kwotę kredytu zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. l) dyrektywy 2008/48/WE;
- 13) „całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta” oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48/WE, w tym koszty wyceny nieruchomości, gdy taka wycena jest niezbędna do otrzymania kredytu, lecz z wyłączeniem opłat związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. Z kosztu tego wyłączone są wszelkie opłaty obciążające konsumenta w konsekwencji niewypelnienia zobowiązań określonych w umowie o kredyt;
- 14) „całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta” oznacza całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. h) dyrektywy 2008/48/WE;
- 15) „rzeczywista roczna stopa oprocentowania” (RRSO) oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, w stosownych przypadkach, wraz z kosztami, o których mowa w art. 17 ust. 2, i który równa się, w skali rocznej, wartości bieżącej wszystkich przyszłych lub istniejących zobowiązań (wypłat, spłat i opłat) uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta;
- 16) „stopa oprocentowania kredytu” oznacza stopę oprocentowania kredytu zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. j) dyrektywy 2008/48/WE;
- 17) „ocena zdolności kredytowej” oznacza oszacowanie możliwości spłaty zaciągniętych zobowiązań wynikających z umowy o kredyt;
- 18) „trwały nośnik” oznacza trwały nośnik zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. m) dyrektywy 2008/48/WE;
- 19) „państwo członkowskie pochodzenia” oznacza:
- a) w przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy są osobą fizyczną – państwo członkowskie, w którym mieści się ich siedziba zarządu;

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 182 z 29.6.2013, s. 19.

- b) w przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy są osobą prawną – państwo członkowskie, w którym znajduje się ich siedziba statutowa lub, jeżeli zgodnie z właściwym prawem krajowym nie posiadają oni siedziby statutowej, państwo członkowskie, w którym mieści się ich siedziba zarządu;
- 20) „przyjmujące państwo członkowskie” oznacza państwo członkowskie, inne niż państwo członkowskie pochodzenia, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy mają oddział lub świadczą usługi;
- 21) „usługi doradcze” oznaczają osobiste rekomendacje przedstawiane konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej transakcji odnoszącej się do umowy o kredyt, stanowiącej usługę odrębną od udzielenia kredytu i od czynności w zakresie pośrednictwa kredytowego określonych w pkt 5;
- 22) „właściwy organ” oznacza organ wyznaczony jako właściwy przez państwo członkowskie zgodnie z art. 5;
- 23) „kredyt pomostowy” oznacza umowę o kredyt zawartą na czas nieokreślony albo z terminem spłaty w ciągu 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako z tymczasowego rozwiązania finansującego, przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości;
- 24) „zobowiązanie warunkowe lub gwarancja” oznaczają umowę o kredyt funkcjonującą jako gwarancja dla innej, odrębnej, ale dodatkowej transakcji, i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie;
- 25) „umowa o kredyt z udziałem w kapitale” oznacza umowę o kredyt, w której kapitał do spłacenia jest oparty na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału;
- 26) „sprzedaż wiązana” oznacza oferowanie lub sprzedaż umowy o kredyt w pakiecie wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt nie jest dla konsumenta dostępna oddzielnie;
- 27) „praktyka sprzedaży łączonej” oznacza oferowanie lub sprzedaż umowy o kredyt w pakiecie wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt jest dla konsumenta dostępna również oddzielnie, lecz niekoniecznie na tych samych warunkach, na jakich oferowana jest w połączeniu z usługami dodatkowymi;
- 28) „kredyt w walucie obcej” oznacza umowę o kredyt, w której kredyt jest:
- a) denominowany w walucie innej niż ta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt ma zostać spłacony; lub

- b) denominowany w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument jest rezydentem.

#### Artykuł 5

#### Właściwe organy

1. Państwa członkowskie wyznaczają krajowe właściwe organy upoważnione do zapewnienia stosowania i wykonywania niniejszej dyrektywy oraz zapewniają, aby organom tym przyznano uprawnienia w zakresie dochodzeń i egzekwowania oraz odpowiednie zasoby niezbędne do sprawnego i skutecznego wykonywania ich obowiązków.

Organy, o których mowa w akapicie pierwszym, są organami publicznymi lub podmiotami uznanymi przez prawo krajowe lub organy publiczne wyraźnie upoważnione do tego celu na mocy prawa krajowego. Nie są to kredytodawcy, pośrednicy kredytowi ani wyznaczeni przedstawiciele.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by właściwe organy, wszystkie osoby, które pracują lub pracowały we właściwych organach, oraz audytorzy i eksperci przeszkoleni przez właściwe organy byli zobowiązani do zachowania tajemnicy zawodowej. Żadne informacje poufne, w których posiadanie mogą oni wejść w trakcie pełnienia obowiązków służbowych, nie mogą być ujawniane jakiegokolwiek osobie ani jakimkolwiek organowi, chyba że w postaci skróconej lub zbiorczej, bez uszczerbku dla przypadków uregulowanych w prawie karnym lub niniejszej dyrektywie. Nie uniemożliwia to jednak właściwym organom wymiany ani przekazywania informacji poufnych zgodnie z prawem krajowym i innym.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by organami wyznaczonymi jako właściwe do zapewnienia stosowania i wykonywania art. 9, 29, 32, 33, 34 i 35 niniejszej dyrektywy były łącznie lub oddzielnie:

- a) właściwe organy w rozumieniu art. 4 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010,
- b) organy inne niż właściwe organy, o których mowa w lit. a), pod warunkiem że przepisy ustawowe, wykonawcze lub administracyjne wymagają, by organy te w niezbędnych przypadkach współpracowały z właściwymi organami, o których mowa w lit. a), w celu wypełniania ich obowiązków na mocy niniejszej dyrektywy, w tym do celów współpracy z Europejskim Urzędem Nadzoru (Europejskim Urzędem Nadzoru Bankowego) (EUNB), zgodnie z wymogami niniejszej dyrektywy.

4. Państwa członkowskie informują Komisję i EUNB o wyznaczeniu właściwych organów i o wszelkich możliwych zmianach w tym zakresie, wskazując ewentualny podział między różne właściwe organy przypisanych im obowiązków. Pierwsze tego typu powiadomienie musi mieć miejsce jak najszybciej i nie później niż dnia 21 marca 2016 r.

5. Właściwe organy wykonują swoje uprawnienia zgodnie z prawem krajowym:

- a) bezpośrednio na mocy własnych uprawnień lub pod nadzorem organów wymiaru sprawiedliwości; albo
- b) przez wniesienie powództwa do sądów, które są uprawnione do wydawania niezbędnych decyzji, w tym, w odpowiednim przypadku, w drodze odwołania, gdy wniosek o wydanie niezbędnej decyzji został odrzucony lub oddalony, z wyłączeniem okoliczności uregulowanych w art. 9, 29, 32, 33, 34 i 35.

6. Jeżeli na terytorium państwa członkowskiego istnieje więcej niż jeden właściwy organ, państwo członkowskie zapewnia, aby ich zakresy obowiązków były ściśle określone i by organy te ściśle ze sobą współpracowały w sposób umożliwiający skuteczne wykonywanie przypisanych im obowiązków.

7. Komisja podaje do publicznej wiadomości wykaz właściwych organów w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* przynajmniej raz w roku i uaktualnia go na bieżąco za pośrednictwem swojej strony internetowej.

## ROZDZIAŁ 2

### EDUKACJA FINANSOWA

#### Artykuł 6

#### **Edukacja finansowa konsumentów**

1. Państwa członkowskie promują środki wspierające edukację konsumentów w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania pożyczek i zarządzania długiem, w szczególności w odniesieniu do umów o kredyt hipoteczny. Jasne i ogólne informacje na temat procedury udzielania kredytu są konieczne, by pouczyć konsumentów, a zwłaszcza tych, którzy zaciągają kredyt hipoteczny po raz pierwszy. Informacje na temat wskazań, jakich konsumentom mogą udzielić organizacje konsumenckie i organy krajowe, są również konieczne.

2. Komisja publikuje ocenę edukacji finansowej dostępnej konsumentom w państwach członkowskich i wskazuje przykłady najlepszych praktyk, które mogą zostać jeszcze dopracowane celem zwiększenia wiedzy finansowej konsumentów.

## ROZDZIAŁ 3

### WARUNKI MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO KREDYTODAWCÓW, POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH I WYZNACZONYCH PRZEDSTAWICIELI

#### Artykuł 7

#### **Obowiązki dotyczące sposobu prowadzenia działalności przy udzielaniu kredytów konsumentom**

1. Państwa członkowskie wprowadzają wymóg, by przy opracowywaniu produktów kredytowych lub udzielaniu kredytu, pośredniczeniu w udzielaniu kredytu lub przy świadczeniu usług doradczych w zakresie kredytów, a także, w stosownych przypadkach, przy świadczeniu usług dodatkowych na rzecz konsumentów lub przy realizacji umowy o kredyt, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel postępowali uczciwie, sprawiedliwie, przejrzysto

ie profesjonalnie, z uwzględnieniem praw i interesów konsumentów. W odniesieniu do udzielania, pośredniczenia lub świadczenia usług doradczych w zakresie kredytów działania będą się opierały na informacjach na temat sytuacji konsumenta i wszelkich szczególnych wymaganiach zgłoszonych przez niego, a także na rozsądnych założeniach dotyczących ryzyka dla sytuacji konsumenta w okresie trwania umowy o kredyt. W odniesieniu do takiego świadczenia usługi doradczych podstawą działań dodatkowo będą informacje wymagane na podstawie art. 22 ust. 3 lit. a).

2. Państwa członkowskie zapewniają, aby stosowany przez kredytodawców sposób wynagradzania ich personelu i pośredników kredytowych oraz stosowany przez pośredników kredytowych sposób wynagradzania ich personelu i wyznaczonych przedstawicieli nie utrudniał stosowania się do obowiązku, określonego w ust. 1.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by przy ustalaniu i stosowaniu polityki wynagrodzeń wobec personelu odpowiedzialnego za ocenę zdolności kredytowej, kredytodawcy przestrzegali następujących zasad w sposób i w zakresie stosownym do ich wielkości, wewnętrznej organizacji oraz charakteru, skali i stopnia złożoności ich działalności:

a) polityka wynagrodzeń jest zgodna z należyтым i skutecznym zarządzaniem ryzykiem, sprzyja takiemu zarządzaniu ryzykiem i nie zachęca do podejmowania ryzyka wykraczającego poza poziom ryzyka tolerowany przez danego kredytodawcę;

b) polityka wynagrodzeń jest zgodna ze strategią biznesową, celami, wartościami i długoterminowymi interesami kredytodawcy oraz uwzględnia środki służące unikaniu konfliktów interesów, w szczególności przewidując, że wynagrodzenie nie jest zależne od liczby lub odsetka zaakceptowanych wniosków.

4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczą usługi doradcze, struktura wynagrodzeń zaangażowanego personelu pozostawała bez uszczerbku dla ich zdolności do działania w najlepszym interesie konsumenta, a w szczególności nie była zależna od celów w zakresie sprzedaży. Aby zrealizować ten cel, państwa członkowskie mogą dodatkowo zakazać prowizji wypłacanych przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu.

5. Państwa członkowskie mogą zabronić dokonywania płatności przez konsumenta wobec kredytodawcy lub pośrednika kredytowego przed zawarciem umowy o kredyt lub nałożyc ograniczenia na takie płatności.

#### Artykuł 8

#### **Obowiązek bezpłatnego udzielania informacji konsumentom**

Państwa członkowskie zapewniają, aby w przypadku udzielania konsumentom informacji zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej dyrektywie informacje te były im udostępniane bezpłatnie.

## Artykuł 9

**Wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji personelu**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele wymagali od swojego personelu posiadania i aktualizowania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji w zakresie opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt, a także świadczenia usług pośrednictwa kredytowego określonych w art. 4 pkt 5 lub świadczenia usług doradczych. W przypadku gdy zawarcie umowy o kredyt obejmuje związaną z nią usługę dodatkową, wymagane są odpowiednia wiedza i odpowiednie kompetencje w odniesieniu do takich usług dodatkowych.

2. Z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w ust. 3, państwa członkowskie pochodzenia ustanawiają minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji odnoszące się do personelu kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku III.

3. W przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy świadczą usługi na terytorium co najmniej jednego innego państwa członkowskiego:

- (i) za pośrednictwem oddziału – przyjmujące państwo członkowskie odpowiedzialne jest za ustanowienie minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji mających zastosowanie do personelu danego oddziału;
- (ii) w ramach swobody świadczenia usług – państwo członkowskie pochodzenia odpowiedzialne jest za ustanowienie minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji mających zastosowanie do personelu zgodnie z załącznikiem III, jednak przyjmujące państwa członkowskie mogą ustanowić minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji odnoszące się do wymogów, o których mowa w załączniku III ust. 1 lit. b), c), e) i f).

4. Państwa członkowskie zapewniają, by właściwe organy nadzorowały przestrzeganie wymogów określonych w ust. 1 i by właściwe organy miały uprawnienia do wymagania od kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli przedstawienia takich dowodów, jakie dane właściwe organy uznają za konieczne do celów umożliwienia takiego nadzoru.

5. Aby umożliwić skuteczny nadzór nad kredytodawcami i pośrednikami kredytowymi świadczącymi usługi na terytorium innych państw członkowskich w ramach swobody świadczenia usług, właściwe organy państw członkowskich pochodzenia i przyjmujących państw członkowskich ściśle współpracują na rzecz skutecznego nadzoru i egzekwowania minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji obowiązujących w przyjmującym państwie członkowskim. Do tego celu państwa członkowskie mogą sobie wzajemnie przekazywać zadania i obowiązki.

## ROZDZIAŁ 4

**INFORMACJE I PRAKTYKI POPRZEDZAJĄCE ZAWARCIE UMOWY O KREDYT**

## Artykuł 10

**Ogólne przepisy mające zastosowanie do reklamy i marketingu**

Bez uszczerbku dla dyrektywy 2005/29/WE, państwa członkowskie wprowadzają wymóg, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym dotyczące umów o kredyt były uczciwe i klarowne oraz by nie wprowadzały w błąd. W szczególności zakazane są sformułowania, które mogą stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania, jeśli chodzi o dostępność lub koszt kredytu.

## Artykuł 11

**Standardowe informacje podawane w reklamie**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by wszelkie reklamy umów o kredyt podające stopę oprocentowania lub wszelkie dane liczbowe odnoszące się do kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta zawierały standardowe informacje określone w niniejszym artykule.

Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że akapit pierwszy nie będzie miał zastosowania, w przypadku gdy prawo krajowe wymaga podawania RRSO w reklamach dotyczących umów o kredyt, w których nie podaje się stopy oprocentowania ani żadnych danych liczbowych dotyczących wszelkich kosztów kredytu ponoszonych przez konsumenta w rozumieniu akapitu pierwszego.

2. Standardowe informacje w jasny, zwięzły i widoczny sposób wskazują:

- a) nazwę kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela;
- b) w stosownych przypadkach, że dana umowa o kredyt będzie zabezpieczona hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim albo prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
- c) stopę oprocentowania kredytu, ze wskazaniem, czy jest to stopa stała, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów stopy oprocentowania, wraz ze szczegółami dotyczącymi wszelkich opłat uwzględnionych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta;
- d) całkowitą kwotę kredytu;
- e) RRSO, którą umieszcza się w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym, jak wszelkie dane dotyczące stopy oprocentowania;
- f) w stosownych przypadkach, okres obowiązywania umowy o kredyt;
- g) w stosownych przypadkach, wysokość rat;

- h) w stosownych przypadkach, całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;
- i) w stosownych przypadkach, liczbę rat;
- j) w stosownych przypadkach, ostrzeżenie dotyczące faktu, że ewentualne wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta.

3. Informacje wymienione w ust. 2, inne niż informacje wymienione w jego lit. a), b) lub j), określa się za pomocą reprezentatywnego przykładu i do tego przykładu odnoszą się one przez cały czas. Państwa członkowskie przyjmują kryteria dla określenia takiego reprezentatywnego przykładu.

4. Jeśli do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na reklamowanych warunkach niezbędne jest zawarcie umowy dotyczącej usługi dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a kosztu takiej usługi nie można z góry określić, informację o obowiązku zawarcia takiej umowy również podaje się w sposób jasny, zwięzły i widoczny wraz z RRSO.

5. Informacje, o których mowa w ust. 2 i 4, muszą być – stosownie do przypadku – wyraźnie czytelne lub wyraźnie słyszalne, w zależności od nośnika wykorzystanego do reklamy.

6. Państwa członkowskie mogą wymagać włączenia zwięzłego i proporcjonalnego ostrzeżenia dotyczącego szczególnych ryzyk związanych z umowami o kredyt. Niezwłocznie powiadają one o tych wymogach Komisję.

7. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 2005/29/WE.

#### Artykuł 12

##### Praktyka sprzedaży łączonej i związanej

1. Państwa członkowskie dopuszczają praktyki sprzedaży łączonej, lecz zakazują sprzedaży związanej.
2. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kredytodawcy mogą zwrócić się do konsumenta lub członka jego rodziny lub bliskiego krewnego o:
  - a) otwarcie lub zachowanie rachunku płatniczego lub oszczędnościowego, w przypadku gdy jedynym celem takiego jest gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, obsługę kredytu, łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie;
  - b) nabycie lub zachowanie produktu inwestycyjnego lub prywatnego produktu emerytalnego, w przypadku gdy taki produkt, który przede wszystkim oferuje inwestorowi dochód na emeryturze, ma również za zadanie zapewnić kredytodawcy dodatkowe zabezpieczenie w przypadku zaległości w spłacie lub zgromadzić kapitał przeznaczony na spłatę kredytu, obsługę kredytu lub łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu;
  - c) zawarcie odrębnej umowy o kredyt w połączeniu z umową o kredyt ze współwłasnością (ang. shared-equity).

3. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie mogą zezwolić na sprzedaż związaną, gdy kredytodawca może wykazać swoim właściwym organom, że produkty związane lub oferowane kategorie produktów – na wzajemnie podobnych warunkach – które nie są oferowane oddzielnie, przynoszą konsumentom wyraźne korzyści, z należytym uwzględnieniem dostępności i cen odnośnych produktów oferowanych na rynku. Niniejszy ustęp ma zastosowanie wyłącznie do produktów wprowadzanych na rynek pierwszy raz po dniu 20 marca 2014 r.

4. Państwa członkowskie mogą zezwolić kredytodawcom, by wymagali od konsumentów posiadania stosownej polisy ubezpieczeniowej dotyczącej umowy o kredyt. W takich przypadkach państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca akceptował polisy ubezpieczeniowe wystawione przez ubezpieczyciela innego niż jego preferowany ubezpieczyciel, w przypadku gdy taka polisa charakteryzuje się poziomem gwarancji równoważnym z poziomem zaproponowanym przez kredytodawcę.

#### Artykuł 13

##### Informacje ogólne

1. Państwa członkowskie zapewniają, by klarowne i zrozumiałe informacje ogólne o umowach o kredyt były udostępniane przez kredytodawców lub, w stosownych przypadkach, przez powiązanych pośredników kredytowych lub ich wyznaczonych przedstawicieli w każdym momencie w postaci papierowej lub na innym trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej. Dodatkowo, państwa członkowskie mogą przewidzieć, by informacje ogólne były udostępniane przez niepowiązanych pośredników kredytowych.

Takie informacje ogólne obejmują co najmniej następujące elementy:

- a) nazwę i adres podmiotu publikującego informację;
- b) cele, na które kredyt może zostać wykorzystany;
- c) formy zabezpieczenia, w tym, w odpowiednim przypadku, możliwość zakładająca, że zabezpieczenie znajduje się w innym państwie członkowskim;
- d) możliwy okres obowiązywania umowy o kredyt;
- e) rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu, ze wskazaniem, czy jest to stopa stała, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów stopy oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stopy stałej i zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta;
- f) w przypadku gdy kredyty są dostępne w walucie obcej, wskazanie danej waluty, wraz z informacją o konsekwencjach denominowania kredytu w walucie obcej dla konsumenta;

- g) reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu, całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz RRSO;
- h) wskazanie możliwych dalszych kosztów, nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta, które trzeba zapłacić w związku z umową o kredyt;
- i) wachlarz poszczególnych dostępnych wariantów spłaty kredytu kredytodawcy (łącznie z liczbą, częstotliwością i wysokością regularnie spłacanych rat);
- j) w stosownych przypadkach, jasne i zwięzłe oświadczenie, że przestrzeganie postanowień umowy o kredyt nie gwarantuje spłaty całkowitej kwoty kredytu na mocy umowy o kredyt;
- k) opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą;
- l) wskazanie, czy konieczna jest wycena nieruchomości, a jeśli tak, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny, i wskazanie, czy wiąże się to z ewentualnymi kosztami dla konsumenta;
- m) wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt lub uzyskać go na reklamowanych warunkach oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być kupowane u usługodawcy innego niż kredytodawca; oraz
- n) ogólne ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewypełnienia zobowiązań związanych z umową o kredyt.

2. Państwa członkowskie mogą nałożyć na kredytodawców obowiązek umieszczenia innych rodzajów ostrzeżeń, które mają znaczenie w danym państwie członkowskim. Niezwłocznie powiadamiają one o tych wymogach Komisję.

#### Artykuł 14

##### Informacje przedumowne

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca i w stosownych przypadkach pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel udzielali konsumentowi zindywidualizowanych informacji, niezbędnych do porównania kredytów dostępnych na rynku, oceny ich konsekwencji i podjęcia świadomej decyzji, czy zawrzeć umowę o kredyt:

- a) bez nieuzasadnionej zwłoki po przekazaniu przez konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i preferencjach zgodnie z art. 20; oraz
- b) odpowiednio wcześniej, zanim konsument zwiąże się jakąkolwiek umową o kredyt lub ofertą.

2. Zindywidualizowane informacje, o których mowa w ust. 1 przekazuje się, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, przy użyciu arkusza ESIS określonego w załączniku II.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by wiążąca dla kredytodawcy oferta była przedstawiana konsumentowi w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku i by dołączany był do niej arkusz ESIS, w przypadku gdy:

- a) arkusz ESIS nie został uprzednio przekazany konsumentowi; lub
- b) cechy charakterystyczne oferty różnią się od informacji zawartych w uprzednio przekazanym arkuszu ESIS.

4. Państwa członkowskie mogą przewidzieć obowiązkowe przekazywanie arkusza ESIS przed przekazaniem oferty wiążącej dla kredytodawcy. W przypadku gdy dane państwo członkowskie tak postanowi, nakłada ono wymóg, zgodnie z którym ponowne przekazanie arkusza ESIS będzie wymagane tylko wtedy, gdy spełniony zostanie ust. 3 lit. b).

5. Państwa członkowskie, które do dnia 20 marca 2014 r. wdrożyły arkusz informacyjny spełniający równoważne wymogi informacyjne jak te określone w załączniku II, mogą nadal stosować go do celów niniejszego artykułu do dnia 21 marca 2019 r.

6. Państwa członkowskie określają co najmniej siedmiodniowy termin, w trakcie którego konsument będzie miał dość czasu na porównanie ofert, oszacowanie ich skutków oraz podjęcie świadomej decyzji.

Państwa członkowskie określają, że termin, o którym mowa w akapicie pierwszym, służy jako czas na zastanowienie przed zawarciem umowy o kredyt lub jako okres do wykonania prawa do odstąpienia od umowy po zawarciu umowy o kredyt bądź też jako połączenie obu tych elementów.

W przypadku gdy dane państwo członkowskie określa czas na zastanowienie przed zawarciem umowy o kredyt:

- a) oferta jest wiążąca dla kredytodawcy przez cały okres przeznaczony na zastanowienie; oraz
- b) konsument może przyjąć ofertę w dowolnym momencie w okresie przeznaczonym na zastanowienie.

Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że konsumenci nie mogą przyjąć oferty przez okres nieprzekraczający pierwszych 10 dni okresu przeznaczonego na zastanowienie.

W przypadku gdy stopa oprocentowania lub inne koszty mające zastosowanie do oferty są określone na podstawie sprzedaży związanych z tą transakcją obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansujących, państwa członkowskie mogą przewidzieć, że stopa oprocentowania lub inne koszty mogą odbiegać od informacji podanych w ofercie, zgodnie z wartością związanej z tą transakcją obligacji lub innego długoterminowego instrumentu finansującego.

W przypadku gdy konsument ma prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z akapitem drugim niniejszego ustępu, art. 6 dyrektywy 2002/65/WE nie ma zastosowania.

7. Uznaje się, że kredytodawca oraz, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel, którzy dostarczyli konsumentowi arkusz ESIS, spełnili wymogi dotyczące dostarczania informacji konsumentowi przed zawarciem umowy na odległość określone w art. 3 ust. 1 dyrektywy 2002/65/WE oraz wymogi art. 5 ust. 1 tej dyrektywy wyłącznie wtedy, gdy co najmniej przekazali arkusz ESIS przed zawarciem umowy.

8. Państwa członkowskie nie zmieniają wzoru arkusza ESIS w sposób inny niż przewidziano w załączniku II. Wszelkie dodatkowe informacje, których kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel mogą udzielić konsumentowi lub mają obowiązek udzielić konsumentowi na mocy prawa krajowego, podane są w osobnym dokumencie, który może być załączony do arkusza ESIS.

9. Komisja jest uprawniona do przyjmowania aktów delegowanych zgodnie z art. 40 w celu zmiany standardowego brzmienia w części A załącznika II lub w instrukcjach w jego części B, aby zaspokoić potrzeby w zakresie informacji lub ostrzeżeń dotyczących nowych produktów, które nie były oferowane przed dniem 20 marca 2014 r. Takie akty delegowane nie mogą jednak zmieniać struktury ani formatu arkusza ESIS.

10. W przypadku głosowych komunikatów telefonicznych, o których mowa w art. 3 ust. 3 dyrektywy 2002/65/WE, opis głównych cech usługi finansowej świadczonej zgodnie z art. 3 ust. 3 lit. b) tiret drugie tej dyrektywy obejmuje co najmniej pozycje, o których mowa w części A, sekcji 3–6 załącznika II do niniejszej dyrektywy.

11. Państwa członkowskie zapewniają, by przynajmniej w sytuacji, gdy nie istnieje prawo do odstąpienia od umowy, kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel przekazali konsumentowi kopię projektu umowy o kredyt w chwili przekazania oferty, która jest wiążąca dla kredytodawcy. W przypadku gdy prawo do odstąpienia od umowy istnieje, państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel proponowali konsumentowi dostarczenie kopii projektu umowy o kredyt w chwili przekazania oferty, która jest wiążąca dla kredytodawcy.

#### Artykuł 15

#### **Wymogi informacyjne dotyczące pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by odpowiednio wcześniej przed podjęciem jakiejkolwiek czynności z zakresu działalności pośrednictwa kredytowego określonej w art. 4 pkt 5 pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel dostarczyli konsumentowi co najmniej następujące informacje, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku:

- a) nazwę i adres pośrednika kredytowego;
- b) rejestr, do którego jest on wpisany, numer wpisu w rejestrze, w stosownych przypadkach, oraz środki umożliwiające sprawdzenie takiego wpisu;
- c) wskazanie, czy pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązany, czy współpracuje wyłącznie z jednym kredytodawcą lub większą ich liczbą. W przypadku gdy pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązany lub współpracuje wyłącznie z jednym kredytodawcą lub większą ich liczbą, podaje on nazwy kredytodawców, na rzecz których działa. Pośrednik kredytowy może ujawnić, że jest niezależny, gdy spełnia warunki określone zgodnie z art. 22 ust. 4;
- d) wskazanie, czy pośrednik kredytowy oferuje usługi doradcze;
- e) w stosownych przypadkach, opłatę ponoszoną przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytowego za jego usługi lub gdy nie jest to możliwe – metodę obliczania takiej opłaty;
- f) procedury umożliwiające konsumentom lub innym zainteresowanym stronom składanie w trybie wewnętrznym skarg na pośredników kredytowych i, w stosownych przypadkach, sposoby korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia skarg i odwołań;
- g) w stosownych przypadkach, istnienie prowizji i – o ile jest ona znana – kwotę prowizji lub innych zachęt, wypłacanych przez kredytodawcę lub strony trzecie pośrednikowi kredytowemu za jego usługi związane z umową o kredyt. W przypadku gdy ta kwota nie jest znana w chwili podawania informacji, pośrednik kredytowy informuje konsumenta o tym, że faktyczna kwota zostanie podana na późniejszym etapie w arkuszu ESIS.

2. Na wniosek konsumenta pośrednicy kredytowi, którzy nie są powiązani, ale otrzymują prowizję od co najmniej jednego kredytodawcy, udzielają informacji o różnicach w wysokości prowizji płaconej przez poszczególnych kredytodawców udzielających kredytów oferowanych konsumentowi. Konsument jest informowany o tym, że ma prawo zwrócić się o takie informacje.

3. W przypadku gdy pośrednik kredytowy pobiera opłatę od konsumenta, a dodatkowo otrzymuje prowizję od kredytodawcy lub strony trzeciej, pośrednik kredytowy wyjaśnia konsumentowi, czy prowizja ta pomniejsza wspomnianą opłatę, w całości lub w części.

4. Państwa członkowskie zapewniają, aby kredytodawca był informowany przez pośrednika kredytowego o ewentualnych opłatach należnych od konsumenta na rzecz pośrednika kredytowego za jego usługi do celów obliczania RRSO.

5. Państwa członkowskie wprowadzają wymóg, by pośrednicy kredytowi zapewniali, by – oprócz informacji wymaganych niniejszym artykułem – wyznaczony przedstawiciel, podczas kontaktów z konsumentem lub przed nimi, informował konsumenta o tym, w jakiej występuje funkcji i którego pośrednika kredytowego reprezentuje.

#### Artykuł 16

##### Wystarczające wyjaśnienia

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy i, w stosownych przypadkach, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele udzielali konsumentom wystarczających wyjaśnień dotyczących proponowanych umów o kredyt i wszelkich usług dodatkowych, aby umożliwić konsumentowi ocenę, czy proponowane umowy o kredyt i usługi dodatkowe są dostosowane do jego potrzeb i sytuacji finansowej.

Wyjaśnienia obejmują, w stosownych przypadkach, w szczególności:

- a) informacje przedumowne udzielane zgodnie z:
  - (i) art. 14 w przypadku kredytodawców;
  - (ii) art. 14 i 15 w przypadku pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli;
- b) zasadnicze cechy charakterystyczne proponowanych produktów;
- c) szczególne skutki, jakie proponowane produkty mogą mieć dla konsumenta, w tym konsekwencje zalegania przez konsumenta ze spłatą; oraz
- d) w przypadku gdy usługi dodatkowe są łączone z umową o kredyt, wskazanie, czy każdy element takiego pakietu może zostać rozwiązany oddzielnie, i skutków, jakie wiążą się z tym dla konsumenta.

2. Państwa członkowskie mogą dostosować tryb i zakres udzielania wyjaśnień, o których mowa w ust. 1, a także określić podmiot, który ma ich udzielać, do konkretnych okoliczności, w jakich umowa o kredyt jest oferowana, do osoby, której jest ona oferowana, a także do charakteru oferowanego kredytu.

#### ROZDZIAŁ 5

##### RZECZYWISTA ROCZNA STOPA OPROCENTOWANIA

#### Artykuł 17

##### Obliczanie RRSO

1. RRSO oblicza się zgodnie ze wzorem matematycznym podanym w załączniku I.

2. W przypadku gdy otwarcie lub prowadzenie rachunku są niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na reklamowanych warunkach, koszt otwarcia i prowadzenia takiego rachunku, koszty korzystania ze środków płatniczych zarówno dla transakcji, jak i wypłat z tego rachunku oraz inne koszty związane z transakcjami płatniczymi uwzględnia się w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta.

3. Obliczenia RRSO dokonuje się przy założeniu, że umowa o kredyt będzie obowiązywać przez uzgodniony okres oraz że kredytodawca i konsument wywiążą się ze swoich zobowiązań na warunkach i w terminach określonych w umowie o kredyt.

4. W przypadku umów o kredyt zawierających klauzule zezwalające na zmiany stopy oprocentowania kredytu i, w odpowiednich przypadkach, zmiany opłat zawartych w RRSO, lecz niedających się określić w chwili dokonywania obliczeń, RRSO wylicza się w oparciu o założenie, że stopa oprocentowania kredytu i inne opłaty pozostaną na stałym poziomie ustalonym w momencie zawarcia umowy.

5. W przypadku umów o kredyt, w których uzgodniono stałą stopę oprocentowania kredytu w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, z którego upływem odbywają się negocjacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu w celu uzgodnienia nowej stałej stopy na dalszy istotny okres, obliczenie dodatkowej, przykładowej RRSO ujawnionej w arkuszu ESIS obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stopę stałą, i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony.

6. W przypadku gdy dana umowa o kredyt dopuszcza zmiany stopy oprocentowania kredytu, państwa członkowskie zapewniają, by konsument był informowany – przynajmniej za pomocą arkusza ESIS – na temat ewentualnych skutków, jakie odnośne zmiany mogą mieć dla należnych kwot i dla RRSO. Dokonuje się tego poprzez przedstawienie konsumentowi dodatkowej RRSO, która obrazuje ewentualne ryzyka związane ze znaczącym wzrostem stopy oprocentowania kredytu. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu nie podlega górnym limitom, informacji tej towarzyszy ostrzeżenie podkreślające, że całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wykazany w RSO, może ulec zmianie. Przepis ten nie ma zastosowania do umów o kredyt, w przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu jest stała w co najmniej 5-letnim początkowym okresie, z którego upływem odbywają się negocjacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu w celu uzgodnienia nowej stałej stopy na dalszy istotny okres, dla którego w arkuszu ESIS przewiduje się dodatkową, przykładową RRSO.

7. W stosownych przypadkach, do obliczania RRSO przyjmuje się dodatkowe założenia określone w załączniku I.

8. Komisja jest uprawniona do przyjmowania aktów delegowanych zgodnie z art. 40 w celu zmiany uwag lub aktualizacji założeń stosowanych do obliczania RRSO, zgodnie z załącznikiem I, w szczególności jeśli uwagi lub założenia określone w niniejszym artykule i w załączniku I są niewystarczające do jednolitego obliczania RRSO lub przestają być dostosowane do sytuacji handlowej na rynku.



## ROZDZIAŁ 6

## OCENA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

## Artykuł 18

**Obowiązek przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by – przed zawarciem umowy o kredyt – kredytodawca dokonywał szczegółowej oceny zdolności kredytowej konsumenta. W ocenie tej w odpowiedni sposób uwzględnia się czynniki właściwe dla weryfikowania szans konsumenta na wypełnienie zobowiązań na mocy umowy o kredyt.
2. Państwa członkowskie zapewniają, by procedury i informacje, na których opiera się ta ocena, były ustanawiane, dokumentowane i przechowywane.
3. Ocena zdolności kredytowej nie może się opierać w głównej mierze na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej przewyższa kwotę kredytu, ani na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej wzrośnie, chyba że umowa o kredyt zawierana jest w celu budowy lub remontu nieruchomości mieszkalnej.
4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku zawierania umowy o kredyt z konsumentem kredytodawca nie unieważniał następnie ani nie zmieniał umowy o kredyt ze szkodą dla konsumenta na podstawie faktu, że ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo. Niniejszy ustęp nie ma zastosowania, gdy wykazano, że konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub je sfałszował w rozumieniu art. 20.
5. Państwa członkowskie zapewniają, by:
  - a) kredytodawca udostępniał konsumentowi kredyt jedynie wtedy, gdy wynik oceny zdolności kredytowej wskazuje, że prawdopodobne jest wypełnienie zobowiązań wynikających z umowy o kredyt w sposób wymagany w tej umowie;
  - b) zgodnie z art. 10 dyrektywy 95/46/WE kredytodawca informował konsumenta z wyprzedzeniem, że przeprowadzona zostanie kwerenda w bazie danych;
  - c) w przypadku odrzucenia wniosku o kredyt kredytodawca niezwłocznie poinformował konsumenta o odrzuceniu wniosku i, w stosownych przypadkach, o tym, że decyzja jest oparta na automatycznym przetwarzaniu danych. Jeżeli odrzucenie wniosku jest oparte na wynikach kwerendy w bazie danych, kredytodawca informuje konsumenta o wynikach takiej kwerendy i podaje mu informacje na temat tej bazy danych.
6. Państwa członkowskie zapewniają, by zdolność kredytowa konsumenta była ponownie oceniana na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu po zawarciu umowy o kredyt, chyba że taki dodatkowy kredyt przewidziano i zawarto w początkowej ocenie zdolności kredytowej.

7. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE.

## Artykuł 19

**Wycena nieruchomości**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.
2. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.

## Artykuł 20

**Ujawnianie i weryfikacja informacji o konsumentach**

1. Ocena zdolności kredytowej, o której mowa w art. 18, jest przeprowadzana na podstawie informacji o dochodach i wydatkach konsumenta oraz o innych warunkach finansowych i ekonomicznych, przy czym informacje te są konieczne, wystarczające i proporcjonalne. Kredytodawca otrzymuje te informacje z właściwych źródeł wewnętrznych i zewnętrznych, w tym od konsumenta; informacje te obejmują informacje przekazywane pośrednikowi kredytowemu lub wyznaczonemu przedstawicielowi w trakcie rozpatrywania wniosku kredytowego. Takie informacje są odpowiednio weryfikowane, w tym poprzez odniesienie w stosownych przypadkach do niezależnej, możliwej do zweryfikowania dokumentacji.
2. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele starannie dostarczali właściwemu kredytodawcy informacje uzyskane od konsumenta, aby umożliwić przeprowadzenie oceny zdolności kredytowej.
3. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy w jasny i bezpośredni sposób określali na etapie poprzedzającym zawarcie umowy konieczne informacje i niezależne, możliwe do zweryfikowania dokumenty, które konsument powinien przedstawić oraz termin, w którym konsument powinien przedstawić takie informacje. Takie prośby o dostarczenie informacji są proporcjonalne i ograniczają się do tego, co niezbędne do przeprowadzenia właściwej oceny zdolności kredytowej. Państwa członkowskie umożliwiają kredytodawcom domaganie się wyjaśnień dotyczących informacji otrzymanych w odpowiedzi na taki wniosek, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

Państwa członkowskie nie dopuszczają rozwiązywania umów o kredyt przez kredytodawców na podstawie faktu, że informacje przedstawione przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt były niekompletne.

Akapit drugi nie uniemożliwia państwu członkowskiemu zezwolenia na rozwiązywanie przez kredytodawcę umów o kredyt, jeżeli wykaże się, że konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub je sfałszował.

4. Państwa członkowskie wprowadzają środki umożliwiające zapewnienie, by konsumenci byli świadomi konieczności przekazywania prawidłowych informacji w odpowiedzi na wniosek, o którym mowa w ust. 3 akapit pierwszy, oraz by takie informacje były wyczerpujące w stopniu, jaki jest konieczny do przeprowadzenia właściwej oceny zdolności kredytowej. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel ostrzegają konsumenta, że gdy kredytodawca nie jest w stanie przeprowadzić oceny zdolności kredytowej z uwagi na fakt, że konsument odmówił przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt nie może zostać udzielony. Ostrzeżenie to można przekazywać w ujednoliconym formacie.

5. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE, w szczególności jej art. 6.

## ROZDZIAŁ 7

### DOSTĘP DO BAZY DANYCH

#### Artykuł 21

#### Dostęp do bazy danych

1. Każde państwo członkowskie zapewnia wszystkim kredytodawcom ze wszystkich państw członkowskich dostęp do baz danych wykorzystywanych w danym państwie członkowskiem na potrzeby przeprowadzania oceny zdolności kredytowej konsumentów i jedynie na potrzeby monitorowania przestrzegania przez konsumentów zobowiązań kredytowych w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Warunki takiego dostępu są niedyskryminujące.

2. Ust. 1 ma zastosowanie zarówno do baz danych, które są prowadzone przez prywatne biura informacji kredytowej lub agencje informacji kredytowej, jak i do publicznych rejestrów.

3. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE.

## ROZDZIAŁ 8

### USŁUGI DORADCZE

#### Artykuł 22

#### Standardy usług doradczych

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel wyraźnie informowali konsumenta, w kontekście danej transakcji, o świadczeniu lub możliwości świadczenia usług doradczych na rzecz konsumenta.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by przed świadczeniem usług doradczych lub, w odpowiednich przypadkach, przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel udzielili konsumentowi następujących informacji na papierze lub innym trwałym nośniku:

- a) czy rekomendacja będzie oparta na rozważeniu jedynie zakresu ich własnych produktów zgodnie z ust. 3 lit. b), czy szerszego zakresu produktów z całego rynku zgodnie z ust. 3 lit. c), tak aby konsument był w stanie zrozumieć, na jakiej podstawie przygotowano rekomendację;
- b) w stosownych przypadkach, o opłacie ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty nie da się ustalić w momencie przekazywania tej informacji, o metodzie jej wyliczenia.

Informacje, o których mowa w lit. a) i b) akapitu pierwszego, mogą być dostarczane konsumentowi w postaci dodatkowych informacji udzielanych przed zawarciem umowy.

3. W przypadkach gdy na rzecz konsumentów świadczone są usługi doradcze, państwa członkowskie zapewniają – oprócz wymogów zawartych w art. 7 i 9 – by:

- a) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele uzyskiwali niezbędne informacje dotyczące sytuacji osobistej i finansowej konsumenta, jego preferencji i celów, aby umożliwić rekomendację adekwatnych umów o kredyt. Taka ocena jest oparta na aktualnych w danym momencie informacjach oraz uwzględnia rozsądne założenia dotyczące ryzyka w sytuacji konsumenta w całym okresie obowiązywania proponowanej umowy o kredyt;
- b) kredytodawcy, powiązani pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele powiązanych pośredników kredytowych mieli w swoim asortymencie produktów dostatecznie wiele umów o kredyt i rekomendowali z zakresu swoich produktów taką umowę o kredyt lub takie umowy o kredyt, jakie najbardziej odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta;
- c) niepowiązani pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele niepowiązanych pośredników kredytowych mieli w swoim asortymencie produktów dostatecznie wiele umów o kredyt dostępnych na rynku i rekomendowali taką umowę o kredyt lub takie umowy o kredyt dostępne na rynku, jakie najbardziej odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta;

d) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele działali w najlepszym interesie konsumenta:

(i) zdobywając informacje o potrzebach konsumenta i jego sytuacji; a także

(ii) rekomendując odpowiednie umowy o kredyt zgodnie z lit. a), b) i c); oraz

e) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele przekazywali konsumentowi swoją rekomendację na papierze lub innym trwałym nośniku.

4. Państwa członkowskie mogą zakazać stosowania terminu „doradztwo” i „doradca” lub podobnych terminów, w przypadkach gdy usługi doradcze są oferowane konsumentom przez kredytodawców, powiązanych pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli powiązanych pośredników kredytowych.

Jeżeli państwa członkowskie nie zabraniają stosowania terminów „doradztwo” i „doradca”, nakładają następujące wymogi dotyczące stosowania terminów „niezależne doradztwo” lub „niezależny doradca” przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli świadczących usługi doradcze:

a) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczący usługi doradcze analizują wystarczająco dużą liczbę umów o kredyt dostępnych na rynku; oraz

b) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele nie otrzymują wynagrodzenia za takie usługi doradcze od jednego kredytodawcy lub większej ich liczby.

Lit. b) akapit drugi stosuje się jedynie wówczas, gdy liczba rozważanych kredytobiorców jest mniejsza niż większość na rynku.

Państwa członkowskie mogą nałożyć surowsze wymagania dotyczące stosowania przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli terminów „niezależne doradztwo” lub „niezależny doradca”, w tym zakaz otrzymywania wynagrodzenia od kredytodawcy.

5. Państwa członkowskie mogą nałożyć na kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli obowiązek ostrzegania konsumenta, w przypadku gdy – zważywszy na sytuację finansową konsumenta – umowa o kredyt może spowodować szczególne ryzyko dla konsumenta.

6. Państwa członkowskie zapewniają, by usługi doradcze były świadczone jedynie przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli.

Państwa członkowskie mogą zdecydować o niestosowaniu akapitu pierwszego do osób:

a) prowadzących działalność pośredników kredytowych, przewidzianą w art. 4 pkt 5, lub świadczących usługi doradcze, w przypadku gdy ta działalność prowadzona jest lub usługi te świadczone są w sposób uboczny w ramach działalności zawodowej, a działalność ta jest uregulowana przepisami prawa lub wykonawczymi lub kodeksem postępowania dotyczącym tego zawodu, które nie wykluczają prowadzenia takiej działalności lub świadczenia usług;

b) świadczących usługi doradcze w kontekście zarządzania istniejącym zadłużeniem, czyli syndyków masy upadłościowej, gdy działalność ta jest regulowana przepisami prawa lub wykonawczymi, lub publiczne lub dobrowolne usługi doradcze w zakresie zadłużenia, gdy nie działają oni na zasadzie komercyjnej; lub

c) świadczących usługi doradcze, które nie są kredytodawcami, pośrednikami kredytowymi ani wyznaczonymi przedstawicielami, gdy takie osoby są dopuszczane i nadzorowane przez właściwe organy zgodnie z wymogami dotyczącymi pośredników kredytowych na mocy niniejszej dyrektywy.

Osoby korzystające z uchylecia stosowania drugiego akapitu nie korzystają z prawa, o którym mowa w art. 32 ust. 1, do świadczenia usług na całym terytorium Unii.

7. Niniejszy artykuł nie stanowi uszczerbku dla art. 16 i kompetencji państw członkowskich do zapewniania, by usługi udostępniano konsumentom, aby pomóc im zrozumieć ich potrzeby finansowe i to, jakie typy produktów mogą sprostać tym potrzebom.

## ROZDZIAŁ 9

### KREDYTY W WALUCIE OBCEJ I ZMIENNE STOPY PROCENTOWE

#### Artykuł 23

#### Kredyty w walucie obcej

1. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy umowa o kredyt dotyczy kredytu w walucie obcej, w momencie zawierania umowy o kredyt obowiązywały odpowiednie ramy regulacyjne, zapewniające co najmniej, co następuje:

a) konsument ma prawo, na konkretnych warunkach, do przeliczenia waluty umowy o kredyt na inną walutę; lub

b) istnieją inne uzgodnienia ograniczające ryzyko kursowe, na które narażony jest konsument w przypadku umowy o kredyt.

2. Inną walutą, o której mowa w ust. 1 lit. a), jest:

- a) waluta, w której konsument otrzymuje większość wynagrodzenia lub posiada większość aktywów, z których kredyt będzie spłacany, określoną w momencie przeprowadzania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt; albo
- b) waluta państwa członkowskiego, w którym konsument był rezydentem w momencie zawierania umowy o kredyt lub w którym jest rezydentem obecnie.

Państwa członkowskie mogą określić, czy konsumentowi dostępne są obie opcje, o których mowa w akapicie pierwszym lit. a) i b), czy tylko jedna z nich, albo mogą zezwolić kredytodawcom na określenie, czy konsumentowi dostępne są obie opcje, o których mowa w akapicie pierwszym lit. a) i b), czy tylko jedna z nich.

3. Jeżeli konsument ma prawo do przeliczenia umowy o kredyt na inną walutę zgodnie z ust. 1 lit. a), państwa członkowskie zapewniają, by kurs wymiany zastosowany do przeliczenia był kursem rynkowym mającym zastosowanie w dniu, w którym występuje się o przeliczenie, chyba że w umowie o kredyt określono inaczej.

4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy konsument ma kredyt w walucie obcej, kredytodawca regularnie ostrzegał konsumenta na papierze lub innym trwałym nośniku przynajmniej w sytuacji, gdy całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta pozostająca do spłacenia lub regularnie spłacane raty różnią się o więcej niż 20 % od kwot, które miałyby zastosowanie, gdyby stosowany był kurs wymiany waluty umowy o kredyt i waluty państwa członkowskiego mającej zastosowanie w momencie zawierania umowy o kredyt. Ostrzeżenie zawiera informację dla konsumenta o zwiększeniu kwoty pozostającej do spłaty przez konsumenta, w stosownych przypadkach prawo przeliczenia na inną walutę i warunki takiego przeliczenia oraz wyjaśnia inne mające zastosowanie mechanizmy ograniczania ryzyka kursowego, na które narażony jest konsument.

5. Państwa członkowskie mogą bardziej szczegółowo regulować kredyty w walucie obcej, pod warunkiem że takie przepisy nie są stosowane ze skutkiem retroaktywnym.

6. Postanowienia mające zastosowanie na mocy niniejszego artykułu są przedstawione konsumentowi w arkuszu ESIS i w umowie o kredyt. Jeżeli umowa o kredyt nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie narażony jest konsument w przypadku wahań kursu wymiany mniejszych niż o 20 %, arkusz ESIS obejmuje poglądowy przykład wpływu wahań kursu wymiany o 20 %.

Artykuł 24

### Kredyty o zmiennym oprocentowaniu

W przypadku gdy umowa o kredyt dotyczy kredytu o zmiennym oprocentowaniu, państwa członkowskie zapewniają, aby:

- a) jakiegokolwiek wskaźniki lub stopy referencyjne wykorzystywane do obliczenia stopy oprocentowania były jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy o kredyt oraz właściwe organy; oraz
- b) dane historyczne dotyczące wskaźników wyliczania stóp oprocentowania kredytu były przechowywane przez osoby, które przedstawiły takie wskaźniki, albo przez kredytodawców.

## ROZDZIAŁ 10

### RZETELNE WYKONANIE UMÓW O KREDYT I PRAW POWIĄZANYCH

Artykuł 25

#### Przedterminowa spłata

1. Państwa członkowskie zapewniają, by konsument miał prawo do pełnego lub częściowego wywiązania się ze swoich zobowiązań na mocy umowy o kredyt przed wygaśnięciem tej umowy. W takich przypadkach konsument jest uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy.

2. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że wykonanie prawa, o którym mowa w ust. 1, podlega pewnym warunkom. Warunki te mogą obejmować ograniczenia czasowe wykonania tego prawa, zróżnicowane traktowanie w zależności od rodzaju stopy oprocentowania kredytu lub od momentu, w którym konsument skorzysta z tego prawa, lub ograniczenia co do okoliczności, w jakich prawo to może zostać wykonane.

3. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, by kredytodawca miał prawo do otrzymania w uzasadnionych przypadkach sprawiedliwej i obiektywnej rekompensaty z tytułu potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu, lecz nie mogą nakładać kary na konsumenta. W związku z tym kwota rekompensaty nie może być wyższa niż strata finansowa kredytodawcy. W ramach takich warunków państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kwota rekompensaty nie może przekroczyć pewnego poziomu lub może być dopuszczalna tylko w określonym okresie.

4. W przypadku gdy konsument pragnie wywiązać się ze swoich zobowiązań wynikających z umowy o kredyt przed wygaśnięciem umowy, kredytodawca niezwłocznie po otrzymaniu takiego wniosku udziela konsumentowi, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, informacji potrzebnych do rozważenia takiej opcji. Informacje takie co najmniej wliczają konsekwencje, jakie poniesie konsument, wywiązując się ze swoich zobowiązań przed wygaśnięciem umowy o kredyt, i jasno określają wszelkie przyjęte założenia. Wszelkie przyjęte założenia są rozsądne i uzasadnione.

5. Gdy przedterminowa spłata przypada w okresie, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania, państwa członkowskie mogą uzależnić skorzystanie z prawa, o którym mowa w ust. 1, od istnienia uzasadnionego interesu po stronie konsumenta.

#### Artykuł 26

### Elastyczne i wiarygodne rynki

1. Państwa członkowskie przewidują właściwe mechanizmy zapewniania, by roszczenia wobec zabezpieczenia były wykonywane przez kredytodawcę lub w jego imieniu. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy przechowywali właściwą dokumentację dotyczącą typów nieruchomości dopuszczanych jako zabezpieczenie, a także stosowanych powiązanych zasad w zakresie hipotek.

2. Państwa członkowskie podejmują niezbędne środki, aby zapewnić właściwe monitorowanie statystyk rynku nieruchomości mieszkalnych, w tym do celów nadzoru rynku, w stosownych przypadkach zachęcając do przygotowywania i stosowania konkretnych wskaźników cenowych, które mogą być publiczne, prywatne lub publiczne i prywatne.

#### Artykuł 27

### Informacje dotyczące zmian stopy oprocentowania kredytu

1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca przekazywał konsumentowi, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, informacje o ewentualnej zmianie stopy oprocentowania kredytu, zanim zmiana ta wejdzie w życie. Informacje te obejmują co najmniej kwotę spłat obowiązującą po wejściu w życie nowej stopy oprocentowania kredytu oraz, w przypadku gdy zmienia się liczba lub częstotliwość spłat, szczegółowe informacje na ten temat.

2. Państwa członkowskie mogą jednak umożliwić stronom wprowadzenie w umowie o kredyt postanowienia, że konsument otrzymuje informacje, o których mowa w ust. 1, okresowo, w przypadku gdy zmiana stopy oprocentowania kredytu jest bezpośrednio skorelowana ze zmianą stopy referencyjnej, a nowa stopa referencyjna jest podawana do wiadomości publicznej w odpowiedni sposób i informacje o nowej stopie referencyjnej są dostępne w lokalach kredytodawcy oraz zostają zakomunikowane osobiście konsumentowi wraz z nową wysokością rat okresowych.

3. Kredytodawcy mogą nadal informować okresowo konsumentów, gdy zmiana stopy oprocentowania kredytu nie jest skorelowana ze zmianą stopy referencyjnej, jeżeli było to dopuszczalne na mocy prawa krajowego przed dniem 20 marca 2014 r.

4. Jeżeli zmiany stopy oprocentowania kredytu są determinowane aukcją na rynkach kapitałowych, w związku z czym kredytodawca nie jest w stanie poinformować konsumenta

o jakiegokolwiek zmianie stopy, zanim zmiana ta nie wejdzie w życie, kredytodawca informuje konsumenta, odpowiednio wcześniej przed aukcją, na papierze lub innym trwałym nośniku o spodziewanej procedurze oraz o tym, jaki może być jej wpływ na stopę oprocentowania kredytu.

#### Artykuł 28

### Zaległości w spłacie i egzekucja z nieruchomości

1. Państwa członkowskie przyjmują środki zachęcające kredytodawców do wykazania należytej cierpliwości przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego.

2. Państwa członkowskie mogą wymagać, by w sytuacji gdy kredytodawca może określać i nakładać na konsumenta opłaty wynikające z zaległości w spłacie, takie opłaty nie są większe niż jest to konieczne do pokrycia kosztów kredytodawcy, jakie poniósł on w wyniku zaległości w spłacie.

3. Państwa członkowskie mogą pozwolić kredytodawcom na nakładanie na konsumenta dodatkowych opłat w przypadku zaległości w spłacie. W takim przypadku państwa członkowskie nakładają górny limit takich opłat.

4. Państwa członkowskie nie uniemożliwiają stronom umowy o kredyt wyraźnego uzgadniania, że zwrot lub przeniesienie zabezpieczenia lub przychodu ze sprzedaży zabezpieczenia kredytodawcy jest wystarczające do spłaty kredytu.

5. Gdy cena uzyskiwana za nieruchomość ma wpływ na kwotę, którą konsument jest dłużny, państwa członkowskie zapewniają istnienie procedur lub środków, aby umożliwić uzyskanie najkorzystniejszej ceny za nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji.

W przypadku gdy po przeprowadzeniu postępowania egzekucyjnego zadłużenie wciąż pozostaje niespłacone, państwa członkowskie zapewniają wprowadzenie środków ułatwiających spłatę, by chronić konsumentów.

#### ROZDZIAŁ 11

### WYMOGI DOTYCZĄCE USTANAWIANIA POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH I WYZNACZONYCH PRZEDSTAWICIELI ORAZ NADZORU NAD NIMI

#### Artykuł 29

### Dopuszczenie do działalności pośredników kredytowych

1. Aby prowadzić w całości lub częściowo działalność pośredników kredytowych, określona w art. 4 pkt 5 lub świadczyć usługi doradcze pośrednicy kredytowi posiadają odpowiednie dopuszczenie wydane w ich państwie członkowskim pochodzenia przez właściwy organ. Gdy państwo członkowskie dopuszcza kategorię wyznaczonych przedstawicieli na mocy art. 31, taki wyznaczony przedstawiciel nie musi posiadać dopuszczenia jako pośrednik kredytowy na mocy niniejszego artykułu.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by dopuszczenie do działalności pośredników kredytowych było przyznawane pod warunkiem wypełnienia przynajmniej następujących wymogów zawodowych, oprócz wymogów określonych w art. 9:

- a) pośrednicy kredytowi są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności na terytoriach, na których oferują oni swoje usługi, lub są w posiadaniu innej porównywalnej gwarancji na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności zawodowej. Jednak w przypadku powiązanych pośredników kredytowych państwo członkowskie pochodzenia może przewidzieć, że wspomniane ubezpieczenie lub porównywalna gwarancja mogą być udzielone przez kredytodawcę, w imieniu którego działa pośrednik kredytowy.

Komisji przyznaje się uprawnienia do przyjęcia i, w razie konieczności, zmiany regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery. Te regulacyjne standardy techniczne są przyjmowane zgodnie z art. 10–14 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010.

EUNB opracowuje projekt regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery, w celu przekazania go Komisji przed dniem 21 września 2014 r. EUNB dokonuje przeglądu i w stosownych przypadkach opracowuje projekt regulacyjnych standardów technicznych w celu zmiany minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery, w celu przekazania go Komisji po raz pierwszy przed dniem 21 marca 2018 r., a następnie co dwa lata;

- b) osoba fizyczna prowadząca działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne wykonujące podobne zadania w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, cieszy się nieposzlakowaną opinią. Warunkiem minimalnym jest fakt niebycia notowanym w zapisach policyjnych lub wszelkich innych odpowiednikach krajowych w związku z poważnymi przestępstwami przeciwko mieniu lub innymi przestępstwami związanymi z działalnością finansową; nie ciąży na nich również uprzednie orzeczenia o upadłości, chyba że zostali oczyszczeni z zarzutów zgodnie z prawem krajowym;
- c) osoba fizyczna prowadząca działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne wykonujące podobne zadania w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, mają odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji w odniesieniu do umów o kredyt. Państwo członkowskie pochodzenia określa odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku III.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by opublikowano ustanowione kryteria dotyczące spełniania wymogów zawodowych przez personel pośredników kredytowych lub kredytodawców.

4. Państwa członkowskie zapewniają, by wszyscy posiadający dopuszczenie pośrednicy kredytowi, niezależnie od tego, czy działają jako osoby fizyczne czy prawne, byli wpisani do rejestru prowadzonego przez właściwy organ w ich państwie członkowskim pochodzenia. Państwa członkowskie zapewniają, by ten rejestr pośredników kredytowych był aktualny i publicznie dostępny w internecie.

Rejestr pośredników kredytowych zawiera przynajmniej następujące informacje:

- a) nazwiska osób w zarządzie, które są odpowiedzialne za działalność w zakresie pośrednictwa. Państwa członkowskie mogą określić wymóg rejestracji wszystkich osób fizycznych, które mają bezpośredni kontakt z klientem w przedsiębiorstwie prowadzącym działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego;
- b) państwa członkowskie, w których pośrednik kredytowy prowadzi działalność zgodnie z zasadami swobody przedsiębiorczości lub swobody świadczenia usług i o której pośrednik kredytowy poinformował właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia zgodnie z art. 32 ust. 3;
- c) czy dany pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązany czy nie.

Państwa członkowskie, które postanawiają zastosować wariant, o którym mowa w art. 30, zapewniają, by rejestr wskazywał kredytodawcę, w imieniu którego działa powiązany pośrednik kredytowy.

Państwa członkowskie, które postanawiają zastosować wariant, o którym mowa w art. 31, zapewniają, by rejestr wskazywał pośrednika kredytowego lub, w przypadku wyznaczonego przedstawiciela powiązanego pośrednika kredytowego – kredytodawcę, w imieniu którego działa wyznaczony przedstawiciel.

5. Państwa członkowskie zapewniają, by:

- a) każdy pośrednik kredytowy, który jest osobą prawną, posiadał siedzibę zarządu w tym samym państwie członkowskim, w którym posiada siedzibę statutową, jeżeli na mocy prawa krajowego tego państwa posiada siedzibę statutową;
- b) każdy pośrednik kredytowy, który nie jest osobą prawną, lub każdy pośrednik kredytowy, który jest osobą prawną, ale na podstawie prawa krajowego nie posiada siedziby statutowej, posiadał swoją siedzibę zarządu w państwie członkowskim, w którym faktycznie prowadzi swoją zasadniczą działalność.

6. Każde państwo członkowskie utworzy centralny punkt informacyjny, umożliwiający szybki i łatwy publiczny dostęp do informacji zawartych w rejestrze krajowym, opracowywanych elektronicznie i na bieżąco aktualizowanych. Te punkty informacyjne udostępniają szczegółowe dane identyfikacyjne właściwych organów każdego państwa członkowskiego.

EUNB publikuje na swojej stronie internetowej odnośniki lub łącza do tego punktu informacyjnego.

7. Państwa członkowskie pochodzenia zapewniają, by wszyscy posiadający dopuszczenie pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele stale przestrzegali wymogów określonych w ust. 2. Niniejszy ustęp pozostaje bez uszczerbku dla art. 30 i 31.

8. Państwa członkowskie mogą zdecydować o niestosowaniu niniejszego artykułu wobec osób prowadzących działalność pośredników kredytowych, przewidzianą w art. 4 pkt 5, w przypadku gdy działalność ta prowadzona jest w sposób uboczny w ramach działalności zawodowej, a działalność ta jest uregulowana przepisami prawa lub wykonawczymi lub kodeksem postępowania dotyczącym tego zawodu, które nie wykluczają prowadzenia takiej działalności.

9. Niniejszy artykuł nie ma zastosowania do instytucji kredytowych posiadających zezwolenie zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE ani do innych instytucji finansowych, które zgodnie z prawem krajowym podlegają równoważnemu systemowi zezwoleń i nadzoru.

#### Artykuł 30

##### **Powiązani pośrednicy kredytowi działający na rzecz tylko jednego kredytodawcy**

1. Bez uszczerbku dla art. 31 ust. 1 państwa członkowskie mogą zezwolić na to, by pośrednicy kredytowi wyszczególnieni w art. 4 pkt 7 lit. a) uzyskiwali dopuszczenia od właściwych organów za pośrednictwem kredytodawcy, w imieniu której wyłącznie działa dany powiązany pośrednik kredytowy.

W takich przypadkach kredytodawca pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego powiązanego pośrednika kredytowego działającego w imieniu tego kredytodawcy w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą. Państwa członkowskie wymagają, by kredytodawca zapewniał, by ci powiązani pośrednicy kredytowi spełniali co najmniej wymogi zawodowe zawarte w art. 29 ust. 2.

2. Bez uszczerbku dla art. 34 kredytodawcy monitorują działalności powiązanych pośredników kredytowych, określonych w art. 4 pkt 7 lit. a) by zapewnić, że w dalszym ciągu stosują się oni do przepisów niniejszej dyrektywy. W szczególności kredytodawca jest odpowiedzialny za monitorowanie zgodności z wymogami dotyczącymi wiedzy i kompetencji odnoszącymi się do powiązanego pośrednika kredytowego i jego personelu.

#### Artykuł 31

##### **Wyznaczeni przedstawiciele**

1. Państwa członkowskie mogą postanowić o zezwoleniu na to, by pośrednik kredytowy wyznaczał wyznaczonych przedstawicieli.

W przypadku, gdy wyznaczony przedstawiciel jest wyznaczony przez powiązanego pośrednika kredytowego określonego w art. 4 pkt 7 lit. a), kredytodawca ten pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego wyznaczonego przedstawiciela działającego w imieniu tego powiązanego pośrednika kredytowego w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą. W innych przypadkach pośrednik kredytowy pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego wyznaczonego przedstawiciela działającego w imieniu tego pośrednika kredytowego w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą.

2. Pośrednicy kredytowi zapewniają, by ich wyznaczeni przedstawiciele spełniali co najmniej wymogi zawarte w art. 29 ust. 2. Jednak państwo członkowskie pochodzenia może przewidzieć, by ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu lub porównywalną gwarancję mógł zapewniać pośrednik kredytowy, na rzecz którego wyznaczony przedstawiciel jest upoważniony do działania.

3. Bez uszczerbku dla art. 34 pośrednicy kredytowi monitorują działalność ich wyznaczonych przedstawicieli, by zapewnić pełną zgodność z niniejszą dyrektywą. W szczególności pośrednicy kredytowi są odpowiedzialni za monitorowanie zgodności z wymogami dotyczącymi wiedzy i kompetencji odnoszącymi się do wyznaczonych przedstawicieli i ich personelu.

4. Państwa członkowskie, które zdecydowały się na umożliwienie pośrednikom kredytowym wyznaczania wyznaczonych przedstawicieli ustanawiają rejestr publiczny zawierający co najmniej informacje, o których mowa w art. 29 ust. 4. Wyznaczonych przedstawicieli rejestruje się w rejestrze publicznym w państwie członkowskim, w którym mają siedzibę. Rejestr jest systematycznie uaktualniany. Jest on dostępny w internecie celem konsultacji.

#### Artykuł 32

##### **Swoboda przedsiębiorczości i swoboda świadczenia usług przez pośredników kredytowych**

1. Dopuszczenie pośrednika kredytowego przez właściwy organ jego państwa członkowskiego pochodzenia zgodnie z art. 29 ust. 1, jest skuteczne na terytorium całej Unii bez wymogu uzyskiwania kolejnego dopuszczenia do działalności wydawanego przez właściwe organy przyjmujących państw członkowskich dla prowadzenia działalności lub świadczenia usług objętych dopuszczeniem, pod warunkiem że działalność, którą pośrednik kredytowy ma zamiar prowadzić na terenie przyjmujących państw członkowskich jest objęta tym dopuszczeniem do działalności. Pośrednicy kredytowi nie mogą jednak świadczyć usług w odniesieniu do umów o kredyt oferowanych przez instytucje niekredytowe konsumentom w państwie członkowskim, w którym takie instytucje niekredytowe nie są uprawnione do działania.

2. Wyznaczeni przedstawiciele wyznaczeni w państwach członkowskich, które wykorzystują wariant przewidziany w art. 31, nie mogą prowadzić całości lub części działalności pośrednika kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, lub świadczyć usług doradczych w państwach członkowskich, w których tacy wyznaczeni przedstawiciele nie są uprawnieni do działania.

3. Każdy pośrednik kredytowy posiadający dopuszczenie do działalności, który po raz pierwszy zamierza prowadzić działalność w jednym państwie członkowskim lub w większej liczbie państw członkowskich o kredytodawcach, na rzecz którego lub powołując oddział, informuje o tym właściwe organy swojego państwa członkowskiego pochodzenia.

W terminie jednego miesiąca od poinformowania przez pośrednika kredytowego te właściwe organy powiadamiają właściwe organy danych przyjmujących państw członkowskich o zamiarze pośrednika kredytowego i jednocześnie informują danego pośrednika kredytowego o dokonaniu takiego powiadomienia. Powiadamiają one właściwe organy danych przyjmujących państw członkowskich o kredytodawcach, na rzecz którego(-ych) dany pośrednik kredytowy wyłącznie działa i czy kredytodawcy przyjmują pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za działania pośrednika kredytowego. Przyjmujące państwo członkowskie wykorzystuje te informacje uzyskane od państwa członkowskiego pochodzenia, aby wprowadzić niezbędne informacje do swojego rejestru.

Pośrednik kredytowy może rozpocząć działalność po upływie jednego miesiąca od daty poinformowania go przez właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia o powiadomieniu, o którym mowa w akapicie drugim.

4. Zanim oddział pośrednika kredytowego rozpocznie działalność lub w ciągu dwu miesięcy od otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 3 akapit drugi, właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego przygotowują się do sprawowania nadzoru nad pośrednikiem kredytowym zgodnie z art. 34 i, w razie konieczności, zakomunikują pośrednikowi kredytowemu warunki prowadzenia w przyjmującym państwie członkowskim działalności w tych obszarach, które nie są zharmonizowane w prawie unijnym.

#### Artykuł 33

#### **Cofnięcie pośrednikom kredytowym dopuszczenia do działalności**

1. Właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia może cofnąć dopuszczenie do działalności udzielone pośrednikowi kredytowemu zgodnie z art. 29, w przypadku gdy ten pośrednik kredytowy:

a) wyraźnie zrzeka się dopuszczenia do działalności lub nie prowadził działalności pośrednictwa kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, ani nie świadczył usług doradczych, w ciągu poprzedzających sześciu miesięcy, chyba że dane państwo członkowskie przewidziało wygaśnięcie w takich przypadkach dopuszczenia do działalności;

b) uzyskał dopuszczenie do działalności na podstawie fałszywych lub mylących oświadczeń lub w inny sposób niezgodny z przepisami;

c) nie spełnia już wymogów, na podstawie których dopuszczenie do działalności zostało udzielone;

d) jest objęty którymkolwiek z przypadków, w których prawo krajowe, w odniesieniu do spraw wykraczających poza zakres zastosowania niniejszej dyrektywy, przewiduje cofnięcie dopuszczenia do działalności;

e) poważnie lub systematycznie narusza przyjęte zgodnie z niniejszą dyrektywą przepisy regulujące warunki działalności pośredników kredytowych.

2. W przypadku gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia cofa pośrednikowi kredytowemu dopuszczenie do działalności, państwo to powiadamia wszelkimi właściwymi środkami właściwe organy przyjmujących państw członkowskich o takim cofnięciu jak najszybciej i nie później niż w ciągu 14 dni.

3. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi, którym cofnięto dopuszczenie do działalności, byli bezzwłocznie wykreśleni z rejestru.

#### Artykuł 34

#### **Nadzór nad pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami**

1. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi w swojej bieżącej działalności podlegali nadzorowi ze strony właściwych organów państwa członkowskiego pochodzenia.

Państwa członkowskie pochodzenia zapewniają, by powiązani pośrednicy kredytowi podlegali nadzorowi bezpośrednio lub w ramach nadzoru nad kredytodawcą, w imieniu którego działają, jeżeli kredytodawca jest instytucją kredytową upoważnioną zgodnie z dyrektywą 2013/36/UE lub inną instytucją finansową, która w myśl prawa krajowego podlega równoważnemu systemowi zezwoleń i nadzoru. Jednak w przypadku gdy powiązany pośrednik kredytowy świadczy usługi w państwie członkowskim innym niż państwo członkowskie pochodzenia, wówczas powiązany pośrednik kredytowy podlega bezpośredniemu nadzorowi.

Państwa członkowskie pochodzenia, które umożliwiają pośrednikom kredytowym wyznaczanie przedstawicieli zgodnie z art. 31, zapewniają, by tacy wyznaczeni przedstawiciele podlegali nadzorowi bezpośrednio albo w ramach nadzoru nad pośrednikiem kredytowym, w imieniu którego działają.

2. Właściwe organy państw członkowskich, w których pośrednik kredytowy ma oddział, są odpowiedzialne za zapewnienie, by usługi świadczone przez tego pośrednika kredytowego na terytorium tego państwa członkowskiego były zgodne z obowiązkami przewidzianymi w art. 7 ust. 1 oraz art. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 i 39 oraz w środkach przyjętych na ich podstawie.



W przypadku gdy właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego stwierdzą, że pośrednik kredytowy, który ma oddział na terytorium tego państwa członkowskiego, narusza przepisy przyjęte w tym państwie członkowskim na mocy art. 7 ust. 1 oraz art. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 i 39, organy te żądają od danego pośrednika kredytowego, aby położył kres tej niezgodnej z przepisami sytuacji.

W przypadku gdy dany pośrednik kredytowy nie podejmuje niezbędnych kroków, właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego podejmują wszelkie właściwe działania, by zapewnić, że dany pośrednik kredytowy położy kres tej niezgodnej z przepisami sytuacji. O charakterze takich działań powiadamia się właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia.

Jeżeli, pomimo podjętych przez przyjmujące państwo członkowskie działań, pośrednik kredytowy nadal narusza przepisy, o których mowa w akapicie pierwszym, i obowiązujące w przyjmującym państwie członkowskim, państwo to może, po powiadomieniu właściwych organów państwa członkowskiego pochodzenia, podjąć właściwe działania mające na celu uniemożliwienie lub penalizację dalszych nieprawidłowości oraz, w miarę potrzeb, uniemożliwienie pośrednikowi kredytowemu zawierania dalszych transakcji na jego terytorium. O wszelkich takich działaniach niezwłocznie informuje się Komisję.

W przypadku gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia nie zgadza się z podjętymi przez przyjmujące państwo członkowskie działaniami, może skierować sprawę do EUNB i zwrócić się do tego organu o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takim przypadku EUNB może podjąć działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.

3. Właściwe organy państw członkowskich, w których znajduje się oddział, mają prawo zbadać warunki działania oddziału oraz zażądać wprowadzenia takich zmian, jakie są konieczne do wypełnienia zobowiązań oddziału na mocy ust. 2, i umożliwić właściwym organom państwa członkowskiego pochodzenia egzekwowanie obowiązków wynikających z art. 7 ust. 2, 3 i 4 oraz środków przyjętych na ich mocy w odniesieniu do usług świadczonych przez oddział.

4. Jeżeli właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego ma jasne i wyraźne podstawy do stwierdzenia, że pośrednik kredytowy działający na terytorium tego państwa członkowskiego na podstawie swobody świadczenia usług narusza zobowiązania wynikające z przepisów przyjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą lub że pośrednik kredytowy posiadający oddział na terytorium tego państwa członkowskiego narusza zobowiązania wynikające z przepisów przyjętych na mocy niniejszej dyrektywy innych niż wymienione w ust. 2, przekazuje wyniki ustaleń właściwemu organowi państwa członkowskiego pochodzenia, który podejmuje stosowne działania.

W przypadkach gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia nie podejmie żadnych działań w ciągu jednego miesiąca od otrzymania wyników tych ustaleń lub w przypadku gdy, mimo działań podjętych przez właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia, pośrednik kredytowy w dalszym

ciągu działa w sposób, który jest wyraźnie szkodliwy dla interesów konsumentów w przyjmującym państwie członkowskim lub dla sprawnego funkcjonowania rynków, właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego:

- a) po poinformowaniu właściwego organu państwa członkowskiego pochodzenia, podejmuje wszelkie stosowne działania niezbędne do ochrony konsumentów i zapewnienia sprawnego funkcjonowania rynków, w tym poprzez uniemożliwienie pośrednikom kredytowym naruszającym przepisy dokonywania jakichkolwiek dalszych transakcji na jego terytorium. O takich działaniach niezwłocznie informuje się Komisję oraz EUNB;
- b) może przekazać sprawę do EUNB oraz zwrócić się do EUNB o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takim przypadku EUNB może podjąć działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.

5. Państwa członkowskie przewidują, że w przypadku gdy pośrednik kredytowy dopuszczony w innym państwie członkowskim założy oddział na jego terytorium, właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia, wykonując swoje obowiązki i po powiadomieniu właściwego organu przyjmującego państwa członkowskiego, mogą w tym oddziale przeprowadzać kontrole na miejscu.

6. Podział obowiązków między państwa członkowskie określone w niniejszym artykule nie narusza kompetencji państw członkowskich w odniesieniu do dziedzin nieobjętych niniejszą dyrektywą, w zgodzie z ich zobowiązaniami na mocy prawa Unii.

## ROZDZIAŁ 12

### DOPUSZCZANIE DO DZIAŁALNOŚCI INSTYTUCJI NIEKREDYTOWYCH I NADZÓR NAD NIMI

#### Artykuł 35

#### Dopuszczanie do działalności instytucji niekredytowych i nadzór nad nimi

Państwa członkowskie zapewniają, by instytucje niekredytowe, podlegały odpowiednim procedurom dopuszczania do działalności, w tym wpisu instytucji niekredytowej do rejestru, a także nadzoru ze strony właściwego organu.

## ROZDZIAŁ 13

### WSPÓŁPRACA WŁAŚCIWYCH ORGANÓW POSZCZEGÓLNYCH PAŃSTW CZŁONKOWSKICH

#### Artykuł 36

#### Obowiązek współpracy

1. Właściwe organy poszczególnych państw członkowskich współpracują ze sobą w każdym przypadku, gdy jest to niezbędne do celów wykonywania powierzonych im obowiązków na mocy niniejszej dyrektywy, korzystając z uprawnień wymienionych w niniejszej dyrektywie lub prawie krajowym.

Właściwe organy udzielają pomocy właściwym organom innych państw członkowskich. W szczególności wymieniają one informacje i współpracują w zakresie prowadzonych działań dochodzeniowych lub nadzorczych.

Aby ułatwić i przyspieszyć współpracę, a w szczególności wymianę informacji, każde państwo członkowskie wyznacza jeden właściwy organ pełniący rolę punktu kontaktowego do celów niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie przekazują Komisji i pozostałym państwom członkowskim nazwy organów wyznaczonych do otrzymywania wniosków o wymianę informacji lub o współpracę na mocy niniejszego ustępu.

2. Państwa członkowskie przyjmują niezbędne środki administracyjne i organizacyjne w celu ułatwienia udzielania pomocy przewidzianej w ust. 1.

3. Właściwe organy państw członkowskich wyznaczone do celów niniejszej dyrektywy jako punkty kontaktowe zgodnie z ust. 1 bez nieuzasadnionej zwłoki dostarczają sobie nawzajem informacji niezbędnych do celów wykonania obowiązków właściwych organów wyznaczonych zgodnie z art. 5 i określonych w przepisach przyjętych na mocy niniejszej dyrektywy.

Właściwe organy wymieniające informacje z innymi właściwymi organami na mocy niniejszej dyrektywy mogą wskazać w momencie przekazywania takich informacji, że informacji tych nie można ujawniać bez ich wyraźnej zgody, w którym to przypadku informacje te można wymieniać wyłącznie do celów, na które organy te wyraziły zgodę.

Właściwy organ, który został wskazany jako punkt kontaktowy, może przekazywać uzyskane informacje innym właściwym organom, ale nie przekazuje tych informacji innym podmiotom lub osobom fizycznym lub prawnym bez wyraźnej zgody właściwych organów, które ujawniły te informacje, i wyłącznie do celów, na jakie wspomniane organy się zgodziły, z wyjątkiem odpowiednio uzasadnionych przypadków, w którym to przypadku bezzwłocznie powiadamia on punkt kontaktowy, który przedstawił te informacje.

4. Właściwy organ może odmówić przychylenia się do wniosku o współpracę w przeprowadzeniu działań dochodzeniowych lub nadzorczych lub o wymianę informacji zgodnie z ust. 3 jedynie wtedy, gdy:

a) takie dochodzenie, weryfikacja na miejscu, działalność nadzorcza lub wymiana informacji mogą negatywnie wpłynąć na suwerenność, bezpieczeństwo lub porządek publiczny państwa członkowskiego, do którego zwrócono się z wnioskiem;

b) zostało już wszczęte postępowanie sądowe w sprawie tych samych działań i przeciwko tym samym osobom przed organami państwa członkowskiego, którego to dotyczy;

c) w państwie członkowskim, do którego zwrócono się z wnioskiem, wydano już prawomocny wyrok w odniesieniu do tych samych osób i tych samych działań.

W przypadku takiej odmowy właściwy organ powiadamia właściwy organ, który zwrócił się z wnioskiem, przedstawiając możliwie najbardziej szczegółowe dane.

#### Artykuł 37

### Rozstrzygnięcie sporów między właściwymi organami poszczególnych państw członkowskich

W przypadku gdy wniosek o podjęcie współpracy, w szczególności dotyczący wymiany informacji, został odrzucony lub nie podjęto żadnych działań w rozsądnym terminie, właściwe organy mogą przekazać sprawę do EUNB i zwrócić się do niego o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takich przypadkach EUNB może działać zgodnie z uprawnieniami przekazanymi mu na mocy tego artykułu, a jakkolwiek wiążąca decyzja podjęta przez EUNB zgodnie z tym artykułem wiąże dane właściwe organy niezależnie do tego, czy te właściwe organy są członkami EUNB.

## ROZDZIAŁ 14

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### Artykuł 38

##### Sankcje

1. Państwa członkowskie ustanawiają przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszenia przepisów krajowych przyjętych na podstawie niniejszej dyrektywy i podejmują wszelkie niezbędne środki w celu zapewnienia ich wdrożenia. Sankcje te są skuteczne, proporcjonalne i odstraszające.

2. Państwa członkowskie zapewniają, aby właściwy organ miał prawo podać do publicznej wiadomości każdą sankcję administracyjną, jaka zostanie nałożona za naruszenie przepisów przyjętych w celu transpozycji niniejszej dyrektywy, chyba że ujawnienie takich informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla rynków finansowych lub wyrażało nieproporcjonalną szkodę zaangażowanym stronom.

#### Artykuł 39

### Mechanizmy rozwiązywania sporów

1. Państwa członkowskie zapewniają, aby ustanowiono odpowiednie i skuteczne procedury wnoszenia skarg i odwołań w celu pozasądowego rozstrzygnięcia sporów między konsumentami a kredytodawcami, pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami odnoszących się do umów o kredyt, z wykorzystaniem w odpowiednich przypadkach istniejących organów. Państwa członkowskie zapewniają, aby takie procedury miały zastosowanie do kredytodawców i pośredników kredytowych i by obejmowały działania wyznaczonych przedstawicieli.

2. Państwa członkowskie nakładają na organy odpowiedzialne za pozasądowe rozstrzyganie sporów konsumenckich wymóg współpracy, tak by istniała możliwość rozstrzygnięcia transgranicznych sporów dotyczących umów o kredyt.

#### Artykuł 40

##### Wykonanie przekazania uprawnień

1. Powierzenie Komisji uprawnień do przyjęcia aktów delegowanych podlega warunkom określonym w niniejszym artykule.

2. Uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych, o których mowa w art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8, przekazuje się Komisji na czas nieokreślony od dnia 20 marca 2014 r.

3. Przekazanie uprawnień, o którym mowa w art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8, może zostać odwołane przez Parlament Europejski lub Radę w każdym czasie. Decyzja o odwołaniu kończy przekazanie określonych w niej uprawnień. Decyzja o odwołaniu staje się skuteczna następnego dnia po jej opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* lub w terminie późniejszym określonym w tej decyzji. Decyzja o odwołaniu nie wpływa na ważność aktów delegowanych już obowiązujących.

4. Niezwłocznie po przyjęciu aktu delegowanego Komisja powiadamia o tym równocześnie Parlament Europejski i Radę.

5. Akt delegowany przyjęty na podstawie art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8 wchodzi w życie wyłącznie wtedy, gdy ani Parlament Europejski ani Rada nie wyrażą sprzeciwu w ciągu trzech miesięcy od powiadomienia o tym akcie Parlamentu Europejskiego i Rady, lub gdy przed upływem tego terminu zarówno Parlament Europejski, jak i Rada poinformują Komisję, że nie zamierzają wyrazić sprzeciwu. Wspomniany termin przedłuża się o trzy miesiące z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady.

#### Artykuł 41

##### Bezwzględnie wiążący charakter niniejszej dyrektywy

Państwa członkowskie zapewniają, aby:

- a) konsumenci nie mogli zrzekać się praw przyznanych im na mocy prawa krajowego transponujących niniejszą dyrektywę;
- b) przepisy, które przyjmują w celu transpozycji niniejszej dyrektywy, nie mogły być obchodzone tak, by skutkowało to utratą przez konsumentów ochrony przyznanej niniejszą dyrektywą, poprzez sposób formułowania umów, w szczególności poprzez włączenie umów o kredyt objętych zakresem stosowania niniejszej dyrektywy do takich umów o kredyt, jakie z uwagi na swój charakter lub cel mogłyby stwarzać możliwości uniknięcia stosowania tych przepisów.

#### Artykuł 42

##### Transpozycja

1. Państwa członkowskie przyjmują i publikują, do dnia 21 marca 2016 r., przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie niezwłocznie przekazują Komisji tekst tych przepisów.

2. Państwa członkowskie stosują przepisy, o których mowa w ust. 1, od dnia 21 marca 2016 r.

Przepisy przyjęte przez państwa członkowskie zawierają odniesienie do niniejszej dyrektywy lub odniesienie takie towarzyszy ich urzędowej publikacji. Metody dokonywania takiego odniesienia określane są przez państwa członkowskie.

3. Państwa członkowskie przekazują Komisji tekst podstawowych przepisów prawa krajowego przyjętych w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą.

#### Artykuł 43

##### Przepisy przejściowe

1. Niniejszej dyrektywy nie stosuje się do umów o kredyt obowiązujących przed dniem 21 marca 2016 r.

2. Pośrednicy kredytowi prowadzący już działalność pośrednictwa kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, przed dniem 21 marca 2016 r. i którzy jeszcze nie zostali dopuszczeni do działalności zgodnie z warunkami określonymi w przepisach krajowych państwa członkowskiego pochodzenia służących transpozycji niniejszej dyrektywy, mogą kontynuować działalność zgodnie z przepisami krajowymi do dnia 21 marca 2017 r. W przypadku gdy pośrednik kredytowy korzysta z niniejszego odstępstwa, może prowadzić działalność jedynie w swoim państwie członkowskim pochodzenia, chyba że spełnia również niezbędne wymogi prawne przyjmującego państwa członkowskiego.

3. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele prowadzący działalność regulowaną niniejszą dyrektywą przed dniem 20 marca 2014 r. stosują się do przepisów krajowych transponujących art. 9 do dnia 21 marca 2017 r.

#### Artykuł 44

##### Klauzula przeglądowa

Komisja przeprowadzi przegląd niniejszej dyrektywy do dnia 21 marca 2019 r. Przegląd dotyczy skuteczności i stosowności przepisów w odniesieniu do konsumentów i rynku wewnętrznego.

Przegląd obejmuje:

- a) ocenę stosowania arkusza ESIS, rozumienia tego instrumentu przez konsumentów i ich zadowolenia z niego;

- b) analizę ujawniania innych informacji na etapie przed zawarciem umowy;
- c) analizę działalności transgranicznej pośredników kredytowych i kredytodawców;
- d) analizę ewolucji rynku instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi;
- e) ocenę potrzeby wprowadzenia dalszych środków, w tym „paszportu” dla instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi;
- f) zbadanie konieczności wprowadzenia dodatkowych praw i obowiązków dotyczących etapu następującego po zawarciu umowy o kredyt;
- g) ocenę, czy zakres stosowania niniejszej dyrektywy pozostaje odpowiedni, biorąc pod uwagę jej wpływ na inne, zamienne formy kredytu;
- h) ocenę, czy konieczne są dodatkowe środki zapewniające identyfikowalność umów o kredyt zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi;
- i) ocenę dostępności danych dotyczących tendencji w zakresie cen nieruchomości mieszkalnych i stopnia porównywalności tych danych;
- j) ocenę, czy nadal należy stosować dyrektywę 2008/48/WE do kredytów niezabezpieczonych przeznaczonych na remont nieruchomości mieszkalnej, których całkowita kwota jest wyższa od kwoty maksymalnej określonej w art. 2 ust. 2 lit. c) tej dyrektywy;
- k) ocenę, czy uzgodnienia dotyczące podawania do publicznej wiadomości informacji o sankcjach na mocy art. 38 ust. 2 zapewniają dostateczną przejrzystość;
- l) ocenę proporcjonalności ostrzeżeń, o których mowa w art. 11 ust. 6 i w art. 13 ust. 2, oraz potencjału dalszej harmonizacji ostrzeżeń o ryzyku.

#### Artykuł 45

#### **Dalsze inicjatywy w zakresie odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów**

Do dnia 21 marca 2019 r. Komisja przedstawi kompleksowe sprawozdanie oceniające szerszy zakres wyzwań związanych z nadmiernym zadłużeniem osób prywatnych, które to nadmierne zadłużenie jest bezpośrednio związane z działalnością kredytową. Dokona ona także oceny, czy konieczny jest nadzór nad rejestrami kredytów i czy możliwy jest rozwój bardziej elastycznych i wiarygodnych rynków. Do sprawozdania należy dołączyć, w miarę potrzeb, projekty legislacyjne.

#### Artykuł 46

#### **Zmiana dyrektywy 2008/48/WE**

W art. 2 dyrektywy 2008/48/WE dodaje się ustęp w brzmieniu:

„2a. Niezależnie od ust. 2 lit. c) niniejsza dyrektywa ma zastosowanie do umów o kredyt niezabezpieczony przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej, której całkowita kwota jest wyższa niż 75 000 EUR.”.

#### Artykuł 47

#### **Zmiana dyrektywy 2013/36/UE**

W dyrektywie 2013/36/UE dodaje się artykuł w brzmieniu:

#### „Artykuł 54a

Art. 53 i 54 nie naruszają uprawnień śledczych przyznanych Parlamentowi Europejskiemu na mocy art. 226 TFUE.”.

#### Artykuł 48

#### **Zmiana rozporządzenia (UE) nr 1093/2010**

W rozporządzeniu (UE) nr 1093/2010 wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 13 ust. 1 akapit drugi otrzymuje brzmienie:

„W przypadku gdy Komisja przyjmuje regulacyjny standard techniczny, który jest taki sam jak projekt regulacyjnego standardu technicznego przedłożony przez Urząd, okres, w którym Parlament Europejski i Rada mogą wyrazić sprzeciw wynosi miesiąc od daty powiadomienia. Z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady termin ten jest przedłużany początkowo o miesiąc i podlega przedłużeniu o dalszy miesiąc.”;

2) art. 17 ust. 2 akapit drugi otrzymuje brzmienie:

„Bez uszczerbku dla uprawnień ustanowionych w art. 35 właściwy organ niezwłocznie przekazuje Urzędowi wszelkie informacje uznane przez Urząd za niezbędne dla prowadzonego przez niego postępowania, w tym dotyczące sposobu stosowania aktów, o których mowa w art. 1 ust. 2 zgodnie z prawem Unii.”.

*Artykuł 49***Wejście w życie**

Niniejsza dyrektywa wchodzi w życie dwudziestego dnia po jej opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

*Artykuł 50***Adresaci**

Niniejsza dyrektywa skierowana jest do państw członkowskich.

Sporządzono w Strasburgu dnia 4 lutego 2014 r.

*W imieniu Parlamentu Europejskiego*

M. SCHULZ

*Przewodniczący*

*W imieniu Rady*

E. VENIZELOS

*Przewodniczący*

—

## ZAŁĄCZNIK I

**OB LICZANIE RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA (RRSO)**

I. Podstawowe równanie wyrażające równowagę wypłat z jednej strony oraz spłat i opłat z drugiej strony.

Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania (RRSO) ustala się za pomocą podstawowego równania, którego strony wyrażają, w stosunku rocznym, odpowiednio całkowitą wartość bieżącą wypłat oraz całkowitą wartość bieżącą spłat i opłat, tj.:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

gdzie:

- $X$  oznacza RRSO
- $m$  oznacza numer kolejny ostatniej wypłaty
- $k$  oznacza numer kolejny wypłaty, zatem  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  oznacza kwotę wypłaty  $k$
- $t_k$  oznacza odstęp czasowy, wyrażony w latach i ułamkach roku, pomiędzy dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem  $t_1 = 0$
- $m'$  oznacza numer kolejny ostatniej spłaty lub wniesienia opłat
- $l$  oznacza numer kolejny spłaty lub wniesienia opłat
- $D_l$  oznacza kwotę spłaty lub wnoszonych opłat
- $s_l$  oznacza odstęp czasowy, wyrażony w latach i ułamkach roku, pomiędzy dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

Uwagi:

- a) Kwoty płacone przez obie strony w różnych momentach nie muszą być równe i nie muszą być płacone w równych odstępach czasu.
- b) Datą początkową jest data dokonania pierwszej wypłaty.
- c) Odstępy czasowe między datami wykorzystywanymi do obliczeń wyraża się w latach lub w ułamkach roku. Przyjmuje się, że rok liczy 365 dni (lub 366 dni w przypadku lat przestępnych), 52 tygodnie lub 12 równych miesięcy. Przyjmuje się, że równy miesiąc ma 30,41666 dni (tj. 365/12) bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym, czy nie.

W przypadku gdy odstępy czasowe zastosowane w obliczeniach nie mogą być wyrażone jako liczba całkowita tygodni, miesięcy lub lat, odstępy te są wyrażane jako liczba całkowita jednego z tych okresów w połączeniu z liczbą dni. W przypadku stosowania dni:

- (i) liczy się każdy dzień, wraz z weekendami i świętami;
  - (ii) równe okresy, a następnie dni liczy się wstecz do daty pierwszej wypłaty;
  - (iii) długość okresu dni otrzymuje się, wyłączając pierwszy dzień i włączając ostatni dzień; wyraża się ją w latach, dzieląc dany okres przez liczbę dni (365 lub 366 dni) całego roku, licząc wstecz od ostatniego dnia do tego samego dnia w poprzedzającym roku.
- d) Wynik obliczeń podaje się z dokładnością do co najmniej jednego miejsca po przecinku. Jeżeli cyfra występująca na kolejnym miejscu po przecinku jest większa lub równa 5, cyfrę poprzedzającą zwiększa się o jeden.

- e) Równanie to może być zapisane alternatywnie z wykorzystaniem jednej sumy i koncepcji przepływów ( $A_k$ ), które mogą być dodatnie lub ujemne, innymi słowy zapłacone lub otrzymane w okresach 1 do  $n$ , wyrażonych w latach, tj.:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-kt},$$

gdzie  $S$  jest bieżącym saldem przepływów. Jeżeli celem jest zachowanie równoważności przepływów, wartość ta będzie równa zeru.

## II. Dodatkowe założenia na potrzeby obliczania RRSO

- a) Jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi swobodę dokonywania wypłat, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona od razu i w całości.
- b) Jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat z zastosowaniem różnych opłat lub różnych stóp oprocentowania kredytu, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu jest wypłacana z zastosowaniem najwyższej możliwej opłaty i stopy oprocentowania kredytu mających zastosowanie do najbardziej rozpowszechnionych mechanizmów dokonywania wypłat w danym rodzaju umowy o kredyt.
- c) Jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi zasadniczo swobodę dokonywania wypłat, ale w zależności od sposobu dokonywania tych wypłat wprowadza ograniczenia w odniesieniu do kwoty kredytu i czasu, przyjmuje się, że kwota kredytu jest wypłacana w najwcześniejszym przewidzianym w umowie o kredyt terminie i zgodnie z tymi ograniczeniami wypłat.
- d) Jeżeli przez ograniczony okres lub w odniesieniu do ograniczonej kwoty oferuje się różne stopy oprocentowania i różną wielkość opłat, za stopę oprocentowania i opłaty w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt przyjmuje się stopę najwyższą i najwyższe opłaty.
- e) W przypadku umów o kredyt, w których ustalono stałą stopę oprocentowania kredytu w odniesieniu do początkowego okresu, na koniec którego ustala się nową stopę oprocentowania kredytu, zmieniając następnie okresowo zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem lub wewnętrzną stopą referencyjną, obliczenia RRSO dokonuje się w oparciu o założenie, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, stopa oprocentowania kredytu jest taka sama jak w chwili obliczania RRSO w oparciu o obowiązującą w tym czasie wartość uzgodnionego wskaźnika lub wewnętrznej stopy referencyjnej, ale nie niższa niż stała stopa oprocentowania kredytu.
- f) Jeżeli maksymalny pułap kredytu nie został jeszcze ustalony, przyjmuje się, że wynosi on 170 000 EUR. W przypadku umów o kredyt – z wyjątkiem zobowiązań warunkowych lub gwarancji – których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości lub gruntu, kredytów w rachunku bieżącym, kart debetowych z odroczonej płatnością lub kart kredytowych zakłada się, że pułap ten wynosi 1 500 EUR.
- g) W przypadku umów o kredyt, innych niż kredyty w rachunku bieżącym, kredyty pomostowe, umowy o kredyt z udziałem w kapitale, zobowiązania warunkowe lub gwarancje, i umów o kredyt odnawialny, o których mowa w założeniach przedstawionych w lit. i), j), k), l) oraz m):
- (i) jeżeli nie można ustalić terminu lub kwoty spłaty kapitału, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że spłata przypada w najwcześniejszym terminie przewidzianym w umowie o kredyt przy zastosowaniu najniższej kwoty przewidzianej w umowie o kredyt;
  - (ii) jeżeli nie można ustalić odstępu czasowego między pierwszą wypłatą a datą pierwszej płatności, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że jest to odstęp najkrótszy.
- h) W przypadku gdy na podstawie umowy o kredyt lub założeń określonych w lit. g), i), j), k), l) oraz m) nie można ustalić terminu lub kwoty płatności, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że płatność przypada zgodnie z terminami i warunkami wymaganymi przez kredytodawcę, a jeśli te nie są znane, zakłada się, że:
- (i) odsetki podlegają zapłacie wraz ze spłatą kapitału;
  - (ii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone w pojedynczej kwocie podlegają zapłacie w dniu zawarcia umowy o kredyt;
  - (iii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone jako szereg płatności podlegają zapłacie w regularnych odstępach czasu, począwszy od dnia pierwszej spłaty kapitału, przy czym w wypadku gdy kwoty takich płatności nie są znane, zakłada się, że kwoty te są jednakowe;
  - (iv) płatność końcowa rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat.

- i) W przypadku kredytu w rachunku bieżącym przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt w rachunku bieżącym nie jest znany, obliczenia RRSO dokonuje się przy założeniu, że czas trwania kredytu wynosi trzy miesiące.
- j) W przypadku kredytu pomostowego przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt nie jest znany, obliczenia RRSO dokonuje się przy założeniu, że czas trwania kredytu wynosi dwanaście miesięcy.
- k) W przypadku umowy o kredyt odnawialny innej niż kredyt w rachunku bieżącym i kredyt pomostowy zakłada się, że:
  - (i) w przypadku umów o kredyt, których celem jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości, kredyt jest przyznawany na okres dwudziestu lat, począwszy od daty pierwszej wypłaty, a płatność końcowa dokonywana przez konsumenta rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat; w przypadku umów o kredyt, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości lub w których wypłaty są dokonywane za pomocą kart debetowych z odroczonej płatnością lub kart kredytowych, okres ten wynosi jeden rok;
  - (ii) kapitał spłacany jest przez konsumenta w równych płatnościach miesięcznych, przy czym pierwsza płatność dokonywana jest w miesiąc po pierwszej wypłacie. Jednakże w przypadkach gdy spłata kapitału musi nastąpić w całości, w jednej płatności, w ramach każdorazowego okresu płatności, zakłada się, że kolejne wypłaty i spłaty całego kapitału przez konsumenta następują w okresie jednego roku. Odsetki i inne opłaty stosuje się odpowiednio do tych wypłat i spłat kapitału oraz zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt.

Do celów niniejszej litery umowa o kredyt odnawialny oznacza umowę o kredyt na czas nieokreślony i obejmuje kredyty, które podlegają pełnej spłacie w ciągu pewnego okresu lub po jego zakończeniu, ale w ramach których po dokonaniu spłaty istnieje możliwość dokonania ponownej wypłaty.

- l) W przypadku zobowiązań warunkowych lub gwarancji uznaje się, że całkowita kwota kredytu zostaje wypłacona w całości jednorazowo w terminie wcześniejszym spośród dwu poniższych:
  - a) najpóźniejszy termin wypłaty dopuszczalny w ramach umowy o kredyt będącej potencjalnym źródłem zobowiązania warunkowego lub gwarancji; lub
  - b) w przypadku odnawialnej umowy o kredyt na końcu okresu początkowego poprzedzającego odnowienie umowy.
- m) W przypadku umów kredytowych z udziałem w kapitale:
  - (i) uznaje się, że płatności dokonywane przez konsumentów przypadają w najpóźniejszym terminie lub najpóźniejszych terminach dopuszczalnych na mocy umowy o kredyt;
  - (ii) zakłada się, że procentowe wzrosty wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie umowy o kredyt z udziałem w kapitale oraz stopa ewentualnego wskaźnika inflacji, o którym mowa w umowie, stanowią wielkość procentową równą bieżącej docelowej stopie inflacji publikowanej przez bank centralny lub poziomowi inflacji w momencie zawierania umowy o kredyt notowanemu w państwie członkowskim, w którym znajduje się nieruchomość, w zależności od tego, która z tych dwu wielkości jest większa, lub 0 %, jeżeli te wielkości procentowe są ujemne.



## ZAŁĄCZNIK II

## EUROPEJSKI ZNORMALIZOWANY ARKUSZ INFORMACYJNY (ESIS)

## CZĘŚĆ A

Tekst niniejszego wzoru umieszcza się w identycznym brzmieniu w arkuszu ESIS. Objasnienia w nawiasach kwadratowych zastępuje się odpowiednimi informacjami. Instrukcje dla kredytodawcy lub, w odpowiednich przypadkach, pośrednika kredytowego dotyczące wypełniania ESIS są zawarte w części B.

Tam gdzie widnieje oznaczenie „w odpowiednich przypadkach”, kredytodawca wypełnia odpowiednie pole, jeśli odnośna informacja ma znaczenie dla danej umowy o kredyt. Jeżeli informacja taka nie ma znaczenia, kredytodawca usuwa daną informację lub całą sekcję (np. w przypadkach gdy sekcja ta nie ma zastosowania). W przypadku usunięcia całej sekcji odpowiednio zmienia się numerację pozycji arkusza ESIS.

Poniższych informacji udziela się w jednym dokumencie. Czcionka jest wyraźnie czytelna. Aby wyróżnić poszczególne informacje, stosuje się pogrubienie, przyciemnione tło lub większą czcionkę. Wszystkie mające zastosowanie ostrzeżenia są graficznie wyróżnione.

## Wzór arkusza ESIS

(Wprowadzenie)
<p>Niniejszy dokument został przygotowany dla [nazwa konsumenta] w dniu [bieżąca data].</p> <p>Niniejszy dokument został przygotowany w oparciu o dostarczone dotychczas przez Państwa informacje, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji na rynku finansowym.</p> <p>Podane poniżej informacje, (w odpowiednich przypadkach) z wyjątkiem stopy oprocentowania i innych kosztów, obowiązują do dnia [termin ważności]. Po tym terminie mogą się one zmienić odpowiednio do sytuacji na rynku.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Niniejszy dokument nie zobowiązuje [nazwa kredytodawcy] do udzielenia Państwu kredytu.</p>
1. Kredytodawca
<p>[Nazwa]</p> <p>[Numer telefonu]</p> <p>[Adres]</p> <p>(Ewentualnie) [Adres e-mail]</p> <p>(Ewentualnie) [Numer faksu]</p> <p>(Ewentualnie) [Strona internetowa]</p> <p>(Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach informacje, czy świadczone są usługi doradcze:): (Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego/Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.)</p>
2. (W odpowiednich przypadkach) Pośrednik kredytowy
<p>[Nazwa]</p> <p>[Numer telefonu]</p> <p>[Adres]</p>

<p>(Ewentualnie) [Adres e-mail]</p> <p>(Ewentualnie) [Numer faksu]</p> <p>(Ewentualnie) [Strona internetowa]</p> <p>(Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach [informacje, czy zapewniane są usługi doradcze])[(Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego/Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredyt hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.]</p> <p>[Wynagrodzenie]</p>
<p>3. Główne cechy kredytu</p>
<p>Kwota i waluta udzielanego kredytu: [kwota][waluta]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Ten kredyt nie jest denominowany w [waluta krajowa kredytobiorcy].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu w [waluta krajowa kredytobiorcy] może ulec zmianie.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Na przykład, jeśli wartość [waluta krajowa kredytobiorcy] obniżyła się o 20 % względem [waluta kredytu], wartość Państwa kredytu wzrosła do [podać kwotę w walucie krajowej kredytobiorcy]. Kwota ta może być jednak przewyższyć podaną kwotę, jeśli wartość [waluta krajowa kredytobiorcy] spadnie o więcej niż 20 %.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu wyniesie maksymalnie [podać kwotę w walucie krajowej kredytobiorcy].] (W odpowiednich przypadkach) Jeśli kwota kredytu wzrosła do [podać kwotę w walucie krajowej kredytobiorcy], otrzymają Państwo ostrzeżenie. (W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo wówczas mogli [podać informacje o prawie do renegotjowania kredytu denominowanego w walucie obcej lub o prawie do przeliczenia kredytu na [stosowna waluta] oraz informacje o warunkach]</p> <p>Okres kredytowania: [okres]</p> <p>[Rodzaj kredytu]</p> <p>[Rodzaj mającej zastosowanie stopy oprocentowania]</p> <p>Całkowita kwota do spłaty:</p> <p>Oznacza to, że spłaca Państwo [kwota] za każdy(-e)(-ą) [jednostka waluty] pożyczony(-e)(-ą).</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Całość lub część kredytu stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego wciąż będą mieć Państwo do spłacenia [podać kwotę kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Wartość nieruchomości przyjęta w celu przygotowania niniejszego arkusza informacyjnego: [podać kwotę]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Maksymalna dostępna kwota kredytu w stosunku do wartości nieruchomości [podać wskaźnik] lub Minimalna wartość nieruchomości wymagana do uzyskania kredytu w podanej wysokości [podać kwotę]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Zabezpieczenie]</p>
<p>4. Stopa oprocentowania i inne koszty</p>
<p>Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) to całkowity koszt kredytu wyrażony jako wartość procentowa w stosunku rocznym. RRSO ma Państwu ułatwić porównanie różnych ofert.</p> <p>Stopa RRSO w przypadku Państwa kredytu wynosi [wartość RRSO].</p>

<p>Na RRSO składa się:</p> <p>Stopa oprocentowania [wartość procentowa lub, w odpowiednich przypadkach, wskazanie stopy referencyjnej i wartość procentowa marży kredytodawcy]</p> <p>[Inne składniki stopy RRSO]</p> <p>Koszty ponoszone jednorazowo</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli wnieść opłatę za zarejestrowanie hipoteki. [Podać kwotę opłaty, jeśli jest znana, lub podstawę jej naliczania.]</p> <p>Koszty ponoszone okresowo</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Niniejsza stopa RRSO jest obliczana na podstawie założeń odnoszących się do stóp oprocentowania.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Część Państwa kredytu/Państwa kredyt] jest kredytem o zmiennej stopie oprocentowania. Dlatego też, jeśli zmieni się stopa oprocentowania Państwa kredytu, faktyczna stopa RRSO może różnić się od podanej tu stopy RRSO. Na przykład, gdyby stopa oprocentowania wzrosła do [sytuacja opisana w części B], stopa RRSO mogłaby wzrosnąć do [podać przykładową stopę RRSO odpowiadającą tej sytuacji].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Uwaga: niniejsza stopa RRSO jest obliczana przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu pozostanie na poziomie ustalonym dla okresu początkowego przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO: [koszty]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli wnieść opłatę za zarejestrowanie hipoteki.</p> <p>Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem.</p>
<p>5. Częstotliwość i liczba spłat</p>
<p>Częstotliwość spłaty: [częstotliwość]</p> <p>Liczba spłat: [liczba]</p>
<p>6. Wysokość każdej raty</p>
<p>[kwota][waluta]</p> <p>Państwa dochody mogą się zmienić. Prosimy upewnić się, że w sytuacji gdy Państwa dochody zmniejszą się, będą Państwo nadal w stanie spłacać raty kredytu co [częstotliwość].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Całość/część] kredytu stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Dlatego też będą Państwo musieli dokonać odrębnych ustaleń w odniesieniu do spłaty [podać kwotę kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki], którą wciąż będą mieć Państwo do spłacenia na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego. Należy pamiętać o dodaniu do podanej tu kwoty wszelkich dodatkowych spłat, których będą musieli Państwo dokonać.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Stopa oprocentowania [części] kredytu może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć. Na przykład, gdyby stopa oprocentowania wzrosła do [sytuacja opisana w części B], wysokość raty mogłaby wzrosnąć do [podać kwotę raty odpowiadającą tej sytuacji].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwoty w [waluta krajowa kredytobiorcy], którą będą Państwo musieli spłacać z każdą ratą co [częstotliwość] może ulec zmianie. (W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwot do zapłaty może rosnąć do [podać maksymalną kwotę w walucie krajowej pożyczkobiorcy] co [podać okres] (W odpowiednich przypadkach) Na przykład, gdyby wartość [waluta krajowa pożyczkobiorcy] obniżyła się o 20 % względem [waluta kredytu], musieliby Państwo płacić dodatkowo [podać kwotę w walucie krajowej pożyczkobiorcy] co [podać okres]. Kwoty do zapłaty mogą wzrosnąć o większą wartość.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Kursem wymiany stosowanym do przeliczania Państwa spłat w [waluta kredytu] na [waluta krajowa kredytobiorcy] będzie kurs publikowany przez [nazwa instytucji publikującej kurs wymiany] w dniu [data] lub kurs obliczony w dniu [data] z wykorzystaniem [podać nazwę stopy referencyjnej lub metody obliczania].</p>

(W odpowiednich przypadkach) [Szczegółowe informacje na temat powiązanych produktów oszczędnościowych, kredytów z odroczonym terminem spłaty odsetek]
7. (W odpowiednich przypadkach) Poglądowa tabela spłat
<p>Poniższa tabela pokazuje kwotę, która ma być spłacana co [częstotliwość].</p> <p>Raty (kolumna nr [odpowiedni numer]) stanowią, w odpowiednich przypadkach, sumę należnych odsetek (kolumna nr [odpowiedni numer]), spłacanego kapitału (kolumna nr [odpowiedni numer]) i w odpowiednich przypadkach innych kosztów (kolumna nr [odpowiedni numer]). (W odpowiednich przypadkach) Koszty w kolumnie określającej inne koszty dotyczą [wymienić koszty]. Kapitał pozostały do spłaty (kolumna nr [odpowiedni numer]) to kwota kredytu, jaka pozostaje do spłacenia po odliczeniu każdej raty.</p> <p>[Tabela]</p>
8. Dodatkowe obowiązki
<p>Kredytobiorca musi wypełnić następujące obowiązki, aby skorzystać z warunków udzielenia kredytu opisanych w niniejszym dokumencie.</p> <p>[Obowiązki]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na fakt, że opisane w niniejszym dokumencie warunki udzielenia kredytu (w tym stopa oprocentowania) mogą ulec zmianie, jeśli nie są spełnione wymienione obowiązki.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych związanych z kredytem:</p> <p>[Skutki]</p>
9. Przedterminowa spłata
<p>Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu w całości lub w części.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Warunki]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy: [podać kwotę lub jeśli nie jest to możliwe – metodę jej obliczania]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Jeśli zdecydują się Państwo na przedterminową spłatę kredytu, proszę skontaktować się z nami w celu określenia dokładnej wysokości opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy w danym momencie.</p>
10. Ustalenia opcjonalne
<p>(W odpowiednich przypadkach) [Informacje o przeniesieniu/subrogacji] Mają Państwo możliwość przeniesienia tego kredytu do innego [kredytodawca][lub] na inną [nieruchomość]. [Podać warunki]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Nie mają Państwo możliwości przeniesienia tego kredytu do innego [kredytodawca] [lub] na inną [nieruchomość].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Opcje dodatkowe: [Podać wyjaśnienie opcji dodatkowych wymienionych w części B i, ewentualnie, wszelkich innych opcji oferowanych przez kredytodawcę w ramach umowy o kredyt, a niewspomnianych w poprzednich sekcjach].</p>
11. Inne prawa kredytobiorcy
<p>(W odpowiednich przypadkach) Przysługuje Państwu [długość okresu na zastanowienie] od dnia [punkt w czasie, od którego zaczyna się bieg okresu na zastanowienie] na zastanowienie się, zanim ostatecznie zobowiążą się Państwo do zaciągnięcia tego kredytu. (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy otrzymali Państwo umowę o kredyt od kredytodawcy, nie mogą Państwo jej zaakceptować przed upływem [długość okresu na zastanowienie].</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) W okresie [długość terminu prawa do odstąpienia od umowy] po [punkt w czasie, od którego zaczyna się bieg terminu prawa do odstąpienia od umowy] mogą Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy. [Warunki] [Opisać procedurę]</p>

<p>(W odpowiednich przypadkach) Mogą Państwo stracić prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli w tym terminie dokonają Państwo kupna lub sprzedaży nieruchomości powiązanej z niniejszą umową o kredyt.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy zdecydują się Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia [od umowy o kredyt], proszę sprawdzić, czy nie pozostają Państwo związani innymi zobowiązaniami odnoszącymi się do tego kredytu [w tym do usług dodatkowych dotyczących kredytu [, o których mowa w sekcji 8].</p>
12. Skargi
<p>Jeżeli chcą Państwo złożyć skargę, prosimy skontaktować się z [podać dane wewnętrznego punktu kontaktowego i źródło informacji o procedurze]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Maksymalny termin na ustosunkowanie się do skargi [okres]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) [Jeżeli nie są Państwo zadowoleni z rozpatrzenia skargi w ramach naszych wewnętrznych procedur.] mogą Państwo skontaktować się również z: [podać nazwę organu zewnętrznego zajmującego się pozasądowymi skargami i odwołaniami] (W odpowiednich przypadkach) lub mogą Państwo skontaktować się z siecią FIN-NET, by uzyskać dane organu pełniącego takie same funkcje w Państwa kraju.</p>
13. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt: konsekwencje dla kredytobiorcy
<p>[Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków]</p> <p>[Konsekwencje finansowe lub prawne]</p> <p>Jeśli mieliby Państwo trudności z terminowym spłaceniem rat kredytu co [częstotliwość], prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy nie będą Państwo terminowo spłacać rat kredytu, mogą Państwo, w ostateczności, zostać pozbawieni praw do nieruchomości.</p>
(W odpowiednich przypadkach) 14. Informacje dodatkowe
<p>(W odpowiednich przypadkach) [Wskazać prawo właściwe dla umowy o kredyt].</p> <p>(W przypadku gdy kredytodawca zamierza używać języka innego niż język arkusza ESIS) Informacje i warunki umowne będą podawane w języku [język]. Za Państwa zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt zamierzamy się z Państwem porozumiewać w języku [język/języki].</p> <p>[Wstawić oświadczenie o prawie do otrzymania projektu umowy o kredyt lub, w odpowiednich przypadkach, uzyskania propozycji otrzymania takiego projektu]</p>
15. Nadzór
<p>Kredytodawca podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego lub organów nadzorczych]</p> <p>(W odpowiednich przypadkach) Niniejszy pośrednik kredytowy podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego]</p>

## CZĘŚĆ B

## Wskazówki dotyczące wypełniania arkusza ESIS

Przy wypełnianiu arkusza ESIS postępuje się co najmniej zgodnie z poniższymi wskazówkami. Państwa członkowskie mogą jednak rozwinąć lub uszczegółowić instrukcje dotyczące wypełniania arkusza ESIS.

## Sekcja „Wprowadzenie”

- 1) Należy odpowiednio wyróżnić graficznie datę ważności. Do celów niniejszej sekcji „termin ważności” oznacza długość okresu, przez który informacje podane w ESIS, np. stopa oprocentowania, pozostaną bez zmian i będą miały zastosowanie, jeżeli kredytodawca postanowi w tym okresie przyznać dany kredyt. W przypadku gdy określenie mającej zastosowanie stopy oprocentowania i innych kosztów zależy od wyników sprzedaży związanych z tą transakcją obligacji, końcowa stopa oprocentowania i inne koszty mogą być inne niż podane. Jedynie w tych okolicznościach należy sprecyzować, że termin ważności nie ma zastosowania do stopy oprocentowania i innych kosztów poprzez dodanie słów: „z wyjątkiem stopy oprocentowania i innych kosztów”.

## Sekcja „1. Kredytodawca”

- 1) Nazwa, numer telefonu i adres kredytodawcy są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.
- 2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.
- 3) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, jeśli transakcja jest oferowana na odległość, kredytodawca podaje, w odpowiednich przypadkach, nazwę i adres swojego przedstawiciela w państwie członkowskim zamieszkania konsumenta. Podanie numeru telefonu, adresu e-mail i strony internetowej przedstawiciela kredytodawcy jest nieobowiązkowe.
- 4) W przypadku gdy sekcja 2 nie ma zastosowania, kredytodawca informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie świadczone są usługi doradcze, korzystając ze sformułowania z części A.

## (W odpowiednich przypadkach) Sekcja „2. Pośrednik kredytowy”

W przypadku gdy informacji o produkcie udziela konsumentowi pośrednik kredytowy, pośrednik ten przekazuje również następujące informacje:

- 1) Nazwa, numer telefonu i adres pośrednika kredytowego są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.
- 2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.
- 3) Pośrednik kredytowy informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie świadczone są usługi doradcze, korzystając ze sformułowania w części A.
- 4) Wyjaśnienie, w jaki sposób pośrednik kredytowy jest wynagradzany. W przypadku gdy otrzymuje prowizję od kredytodawcy, należy podać kwotę i nazwę kredytodawcy, jeśli jest inna niż nazwa podana w sekcji 1.

## Sekcja „3. Główne cechy kredytu”

- 1) W tej sekcji zrozumiale objaśnia się podstawowe cechy kredytu, w tym wartość i walutę oraz potencjalne ryzyka związane ze stopą oprocentowania, w tym ryzyka, o których mowa w pkt 8, a także strukturę spłat.
- 2) Jeżeli waluta kredytu jest inna niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca informuje o tym, że konsument będzie otrzymywać regularne ostrzeżenia przynajmniej w sytuacji, gdy dadzą się zauważyć wahania kursu wymiany powyżej 20 %, o prawie do przeliczenia waluty umowy o kredyt – w odpowiednich przypadkach, lub o możliwości renegotjowania warunków i o wszelkich dostępnych konsumentowi rozwiązaniach pozwalających mu zmniejszyć ryzyko kursowe, na jakie jest narażony. Jeżeli umowa o kredyt zawiera postanowienie ograniczające ryzyko kursowe, kredytodawca wskazuje maksymalną kwotę, którą konsument może mieć do spłaty. Jeżeli umowa o kredyt nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie narażony jest konsument w przypadku wahań kursu wymiany mniejszych niż o 20 %, kredytodawca podaje na przykładzie wpływ, jaki 20 % spadek wartości waluty krajowej konsumenta względem waluty kredytu wywrze na wartość kredytu.
- 3) Okres kredytowania podaje się w latach lub miesiącach, zależnie od tego, który sposób jest najbardziej odpowiedni. Jeśli okres kredytowania może ulegać zmianie w okresie obowiązywania umowy, kredytodawca wyjaśnia, kiedy i na jakich warunkach może to nastąpić. W przypadku gdy kredyt jest odnawialny, np. w przypadku zabezpieczonej karty kredytowej, kredytodawca wyraźnie stwierdza ten fakt.
- 4) Wyraźnie wskazuje się rodzaj kredytu (np. kredyt hipoteczny, kredyt na zakup nieruchomości mieszkalnej, zabezpieczona karta kredytowa). W opisie rodzaju kredytu wyraźnie wskazuje się, jak muszą być spłacane kapitał i odsetki w całym okresie kredytowania (tj. struktura spłat), i precyzuje, czy umowa o kredyt dotyczy spłaty kapitału, spłaty samych odsetek, czy też spłaty obu tych elementów.
- 5) W przypadku gdy całość lub część kredytu jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej sekcji zamieszcza się w odznaczający sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania z części A.
- 6) Sekcja ta wyjaśnia, czy stopa oprocentowania kredytu jest stała czy zmienna oraz w odpowiednich przypadkach informuje, w jakich okresach będzie ona stała; precyzuje też częstotliwość przyszłych zmian i czy określone są granice zmian stopy oprocentowania, np. w postaci górnych lub dolnych limitów.

Wyjaśnia się wzór stosowany przy zmianie stopy oprocentowania kredytu i jego poszczególne składniki (np. stopa referencyjna, spread oprocentowania). Kredytodawca wskazuje, np. poprzez podanie strony internetowej, gdzie można znaleźć dodatkowe informacje na temat wskaźników lub stóp użytych w tym wzorze, np. Euribor lub stopa referencyjna banku centralnego.

- 7) Jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu, podaje się informacje o wszystkich mających zastosowanie stopach.
- 8) „Całkowita kwota do spłaty” odpowiada całkowitej kwocie do zapłaty przez konsumenta. Wykazuje się ją jako sumę kwoty kredytu oraz całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu nie jest stała w całym okresie trwania umowy, podkreśla się, że podana kwota jest przykładowa i że może się zmienić w szczególności w zależności od zmiany stopy oprocentowania kredytu.
- 9) Jeśli kredyt będzie zabezpieczony hipoteką na nieruchomości lub innym powszechnie stosowanym zabezpieczeniem lub prawem związanym z nieruchomością, kredytodawca zwraca uwagę konsumenta na ten fakt. W odpowiednich przypadkach kredytodawca podaje wartość nieruchomości lub innego zabezpieczenia przyjętą dla celów przygotowania niniejszego arkusza informacyjnego.
- 10) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wskazuje:
  - a) „maksymalną dostępną kwotę kredytu w stosunku do wartości nieruchomości” oznaczającą wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości. Przy tym wskaźniku należy podać w wartościach bezwzględnych przykładową maksymalną kwotę, jaka może zostać pożyczona przy danej wartości nieruchomości; lub
  - b) „minimalną wartość nieruchomości wymaganą do uzyskania kredytu w podanej wysokości”.
- 11) Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), informację na ten temat ujmuje się, określając rodzaj kredytu, i dla każdej części kredytu podaje wymagane informacje.

#### Sekcja „4. Stopa oprocentowania i inne koszty”

- 1) „Stopa oprocentowania” odpowiada stopie lub stopom oprocentowania kredytu.
- 2) Stopę oprocentowania podaje się w procentach. W przypadku gdy stopa oprocentowania jest zmienna i oparta na stopie referencyjnej, kredytodawca może wskazać stopę oprocentowania, podając stopę referencyjną i procentową wartość marży kredytodawcy. Kredytodawca podaje jednak wartość stopy referencyjnej na dzień wydania arkusza ESIS.

W przypadku gdy stopa oprocentowania jest zmienna, podaje się następujące informacje: a) założenia przyjęte do obliczenia RRSO; b) w odpowiednich przypadkach – mające zastosowanie górne i dolne limity oraz c) ostrzeżenie, że zmienność może wpłynąć na faktyczny poziom RRSO. Aby zwrócić na ten fakt uwagę konsumenta, ostrzeżenie to musi być naniesione większą czcionką i odznaczać się od podstawowego tekstu ESIS. Ostrzeżeniu towarzyszy poglądowy przykład dotyczący RRSO. W przypadku istnienia górnego limitu w odniesieniu do stopy oprocentowania kredytu, w przykładzie tym przyjmuje się, że stopa oprocentowania kredytu przy najbliższej sprzyjającej okazji wzrośnie do najwyższego poziomu przewidzianego w umowie o kredyt. Jeżeli górny limit nie istnieje, w przykładzie podaje się RRSO przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu na co najmniej 20 lat, a w przypadku gdy dostępne są dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub EUNB, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg ten nie ma zastosowania do umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. W przypadku umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem, informacje obejmują ostrzeżenie, że RRSO jest obliczana na podstawie stopy oprocentowania kredytu obowiązującej w tym początkowym okresie. Ostrzeżeniu towarzyszy dodatkowe przykładowe wyliczenie RRSO zgodnie z art. 17 ust. 4. Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), podaje się informacje dla każdej części kredytu.

- 3) W sekcji „Inne składniki stopy RRSO” wymienia się wszystkie pozostałe koszty zawarte w RRSO, w tym koszty jednorazowe, jak opłaty administracyjne, oraz koszty ponoszone okresowo, jak coroczne opłaty administracyjne. Kredytodawca wyszczególnia wszystkie koszty w rozbiciu na kategorie (koszty płatne jednorazowo, koszty płatne okresowo i ujęte w ratach, koszty płatne okresowo i nieujęte w ratach), podając ich kwotę, odbiorcę i termin płatności. Nie musi to obejmować kosztów poniesionych w związku z naruszeniem zobowiązań umownych. W przypadku gdy kwota nie jest znana, kredytodawca w miarę możliwości podaje kwotę orientacyjną, a jeżeli nie jest to możliwe – sposób obliczenia tej kwoty, zaznaczając, że podana kwota jest jedynie orientacyjna. W przypadku gdy pewne koszty nie są ujęte w RRSO, ponieważ kredytodawca ich nie zna, jest to zaznaczane.

W przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, np. o okresie obowiązywania umowy o kredyt i całkowitej kwocie kredytu, kredytodawca w miarę możliwości wykorzystuje te składniki; jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania kredytu, a kredytodawca stosuje założenia, o których mowa w załączniku I część II, w tej umowie zaznacza się, że inne mechanizmy dokonywania wypłat w przypadku tego rodzaju umowy o kredyt mogą spowodować zastosowanie wyższej RRSO. W przypadku gdy do obliczenia RRSO stosuje się warunki dokonywania wypłaty, kredytodawca zaznacza opłaty związane z innymi mechanizmami wypłaty, które mogą być inne niż opłaty zastosowane do obliczenia RRSO.

- 4) W przypadku gdy zarejestrowanie hipoteki wymaga opłaty lub porównywalnego zabezpieczenia, informacje o nich podaje się w tej pozycji wraz z kwotą, jeśli jest znana, lub – jeśli nie jest to możliwe – podaje się podstawę określenia tej kwoty. W przypadku gdy opłaty te są znane i uwzględnione w RRSO, informacja o istnieniu i kwocie danej opłaty jest podawana w rubryce „Koszty jednorazowe”. W przypadku gdy kredytodawca nie zna opłat, a zatem nie są one uwzględnione w RRSO, informację o istnieniu opłaty wyraźnie zaznacza się w wykazie kosztów, które nie są znane kredytodawcy. W każdym z przypadków należy w odpowiedniej rubryce skorzystać ze standardowego sformułowania z części A.

#### Sekcja „5. Częstotliwość i liczba spłat”

- 1) Jeśli spłaty mają być dokonywane regularnie, podaje się ich częstotliwość (np. co miesiąc). Jeśli częstotliwość spłat będzie nieregularna, wyraźnie objaśnia się to konsumentowi.
- 2) Podana liczba spłat obejmuje cały okres kredytowania.

#### Sekcja „6. Wysokość każdej raty”

- 1) Wyraźnie wskazuje się walutę kredytu i walutę rat.
- 2) Jeśli w okresie kredytowania wysokość rat może ulegać zmianie, kredytodawca określa, przez jaki okres początkowa wysokość raty pozostanie niezmienną oraz kiedy i jak często będzie ona następnie zmieniana.
- 3) W przypadku gdy całość lub część kredytu jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej pozycji zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania z części A.

Jeśli warunkiem udzielenia konsumentowi kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki i którego zabezpieczeniem jest hipoteka lub inne porównywalne zabezpieczenie, jest zawarcie umowy w sprawie powiązanego produktu oszczędnościowego, podaje się kwotę i częstotliwość wszelkich spłat dla tego produktu.

- 4) W przypadku zmiennej stopy oprocentowania podawane informacje obejmują oświadczenie na ten temat, z wykorzystaniem sformułowania z części A, wraz z orientacyjną maksymalną kwotą raty. W przypadku istnienia górnego limitu w poglądowym przykładzie pokazuje się wysokość rat, jeżeli stopa oprocentowania wzrośnie do poziomu tego limitu. W przypadku braku takiego limitu, scenariusz przedstawiający najmniej korzystne założenia pokazuje poziom rat przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 20 lat, a w przypadku gdy dostępne są dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub EUNB, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg podania poglądowego przykładu nie ma zastosowania do umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała przez istotny początkowy okres wynoszący wiele lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), przekazuje się informacje dotyczące każdej części kredytu oraz dotyczące całości kredytu.
- 5) (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy waluta kredytu nie jest walutą krajową konsumenta lub w przypadku gdy kredyt jest indeksowany w stosunku do waluty innej niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca podaje liczbowe przykłady wyraźnie pokazujące, jak zmiany odnośnego kursu walutowego mogą wpływać na wysokość rat, z wykorzystaniem sformułowania z części A. Przykład ten podawany jest przy założeniu 20 % obniżki wartości waluty krajowej konsumenta; podaje się naniesioną w odznaczający się sposób informację, że raty mogą wzrosnąć o kwotę wyższą niż przyjęta w tym przykładzie. W przypadku gdy istnieje górny limit, który ogranicza ten wzrost do poniżej 20 %, podawana jest maksymalna wartość spłat w walucie konsumenta i nie jest zamieszczana informacja o możliwości dalszego zwiększania się spłat.
- 6) W przypadku gdy kredyt jest w całości lub w części kredytem o zmiennym oprocentowaniu i ma także zastosowanie pkt 3, przykład w pkt 5 podaje się w oparciu o kwotę raty, o której mowa w pkt 1.



- 7) W przypadku gdy waluta wykorzystywana do spłaty rat jest inna niż waluta kredytu lub gdy kwota każdej raty wyrażona w walucie krajowej konsumenta zależy od odpowiadającej jej kwoty w innej walucie, w sekcji tej podaje się datę, w której obliczany jest stosowny kurs wymiany, oraz kurs wymiany lub podstawę jego obliczania, a także częstotliwość ich dostosowywania. W odpowiednich przypadkach wskaźnik ten obejmuje nazwę instytucji publikującej kurs wymiany.
- 8) W przypadku gdy kredyt jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego należne odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu do zapłaty przez konsumenta pozostającej do spłacenia, podaje się wyjaśnienie następujących kwestii: w jaki sposób i kiedy odroczone odsetki dodaje się do sumy kredytu w postaci kwoty w gotówce oraz jakie są skutki dla konsumenta w kontekście zadłużenia pozostałego do spłaty.

#### Sekcja „7. Przykładowa tabela spłat”

- 1) Sekcja ta jest uwzględniana, w przypadku gdy kredyt jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu pozostającej do spłacenia, jeżeli stopa oprocentowania kredytu jest stała przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Państwa członkowskie mogą wprowadzić obowiązek sporządzania przykładowej tabeli amortyzacji w innych przypadkach.

W przypadku gdy konsument ma prawo otrzymać zaktualizowaną tabelę amortyzacji, podaje się informację o tym fakcie oraz warunki, po spełnieniu których konsumentowi przysługuje to prawo.

- 2) Państwa członkowskie mogą wprowadzić wymóg, że jeśli w okresie kredytowania stopa oprocentowania może ulegać zmianie, kredytodawca wskazuje okres, w jakim taka początkowa stopa oprocentowania pozostanie niezmienną.
- 3) Tabela, którą należy umieścić w tej sekcji, zawiera następujące kolumny: „harmonogram spłat” (np. miesiąc 1, miesiąc 2, miesiąc 3 itd.), „wysokość raty”, „należne odsetki przypadające na ratę”, „inne koszty zawarte w racie” (w stosownych przypadkach), „spłacany kapitał przypadający na ratę” i „saldo kapitału pozostałego do spłaty po zapłacie raty”.
- 4) W odniesieniu do pierwszego roku spłaty podaje się informacje dotyczące każdej raty oraz sumy pośrednie w każdej kolumnie na koniec tego pierwszego roku. W odniesieniu do kolejnych lat informacje mogą być podawane w ujęciu rocznym. Na końcu tabeli umieszcza się wiersz przedstawiający sumę całkowitą dla poszczególnych kolumn. Całkowity koszt kredytu płacony przez konsumenta (tj. suma całkowita w kolumnie „wysokość raty”) jest wyraźnie zaznaczona i opatrzona taką nazwą.
- 5) Jeśli stopa oprocentowania podlega zmianom i nieznaną jest wysokość raty po każdej zmianie, kredytodawca może podać w tabeli amortyzacji tę samą wysokość raty dla całego okresu kredytowania. W takim przypadku kredytodawca zwraca uwagę konsumentowi na ten fakt poprzez graficzne odróżnienie kwot znanych od kwot hipotetycznych (np. poprzez zastosowanie odmiennego czerwonki, obramowań lub przyciemnionego tła). Ponadto wyraźnie czytelny tekst wyjaśnia, w jakich okresach podane w tabeli kwoty mogą ulegać zmianie i dlaczego.

#### Sekcja „8. Dodatkowe obowiązki”

- 1) W tej pozycji kredytodawca odnosi się do takich obowiązków jak obowiązek ubezpieczenia nieruchomości, nabycia ubezpieczenia na życie, przelewania wynagrodzenia na rachunek u kredytodawcy lub zakupu wszelkich innych produktów lub usług. Dla każdego z tych obowiązków kredytodawca określa, wobec kogo i do kiedy dany obowiązek musi zostać wypełniony.
- 2) Kredytodawca precyzuje okres trwania danego obowiązku, np. do końca okresu obowiązywania umowy o kredyt. W odniesieniu do każdego obowiązku kredytodawca precyzuje wszelkie koszty do opłacenia przez konsumenta, które nie są ujęte w RRSO.
- 3) W tym miejscu kredytodawca określa, czy konsument ma obowiązek nabycia jakichkolwiek usług dodatkowych w celu uzyskania kredytu na danych warunkach, a jeżeli tak, to czy konsument ma obowiązek nabycia ich od usługodawcy preferowanego przez kredytodawcę czy też mogą być one zakupione u usługodawcy wybranego przez konsumenta. W przypadku gdy taka możliwość jest uzależniona od tego, czy dane usługi dodatkowe spełniają pewne minimalne warunki, warunki te są opisane w tej sekcji.

W przypadku gdy umowa o kredyt jest łączona z innymi produktami, kredytodawca podaje najważniejsze elementy tych innych produktów i wyraźnie stwierdza, czy konsument ma prawo do rozwiązania umowy o kredyt lub rezygnacji z dołączonych produktów oddzielnie, podaje warunki i skutki takiego działania, a w odpowiednich przypadkach – ewentualne konsekwencje rezygnacji z usług dodatkowych wymaganych w związku z umową o kredyt.

#### Sekcja „9. Przedterminowa spłata”

- 1) Kredytodawca wskazuje, na jakich warunkach konsument może w całości lub w części spłacić kredyt przedterminowo.

- 2) W sekcji dotyczącej opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy kredytodawca zwraca konsumentowi uwagę na tę opłatę lub inne koszty obciążające konsumenta w przypadku spłaty przedterminowej w ramach rekompensaty dla kredytodawcy oraz w miarę możliwości wskazuje ich wysokość. Jeśli wysokość rekompensaty zależy od różnych czynników, takich jak spłacona już kwota kredytu lub stopa oprocentowania obowiązująca w momencie przedterminowej spłaty, kredytodawca wskazuje, w jaki sposób rekompensata zostanie obliczona i podaje maksymalną wysokość takiej opłaty, a jeśli nie jest to możliwe, poglądowy przykład w celu zilustrowania konsumentowi wysokości rekompensaty w różnych możliwych przypadkach.

#### Sekcja „10 Ustalenia opcjonalne”

- 1) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wyjaśnia możliwość i warunki przeniesienia kredytu do innego kredytodawcy lub na inną nieruchomość.
- 2) (W odpowiednich przypadkach) Opcje dodatkowe: Jeżeli produkt obejmuje którąkolwiek z opcji wymienionych poniżej w pkt 5, w tej pozycji należy wymienić te opcje i przedstawić krótkie wyjaśnienie na temat: okoliczności, w których konsument może skorzystać z danej opcji; wszelkich warunków związanych z tą opcją; tego, czy dana opcja będąca częścią kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem oznacza, że konsument traci ochronę ustawową lub jakąkolwiek inną ochronę zazwyczaj związaną z taką opcją; oraz nazwy firmy udostępniającej taką opcję (jeżeli nie robi tego kredytodawca).
- 3) Jeżeli opcja ta wiąże się z zaciągnięciem dodatkowego kredytu, w pozycji tej należy przedstawić konsumentowi: informację o całkowitej kwocie kredytu (w tym kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem); wyjaśnienia, czy dodatkowy kredyt jest zabezpieczony czy nie; właściwe stopy oprocentowania; oraz wyjaśnienie, czy jest on regulowany. Taka kwota dodatkowego kredytu jest uwzględniana w pierwotnej ocenie zdolności kredytowej a, jeśli tak nie jest, w tym miejscu wyjaśnia się, że dostępność dodatkowej kwoty zależy od dodatkowej oceny możliwości spłaty przez konsumenta.
- 4) Jeżeli dana opcja obejmuje plan oszczędnościowy, należy przedstawić odnośną stopę procentową.
- 5) Możliwe opcje dodatkowe to: „Nadpłaty/Niedopłaty” [płacenie więcej lub mniej niż rata zwykle wymagana w strukturze spłat]; „Przerwy w spłacie” [okresy, w których konsument nie musi dokonywać spłat]; „Opcja ponownego zaciągnięcia zadłużenia” [możliwość ponownego zaciągnięcia przez konsumenta kredytu ze środków już pobranych i spłaconych]; „Możliwość zaciągnięcia dodatkowego kredytu bez konieczności uzyskiwania kolejnej zgody”; „Dodatkowy zabezpieczony lub niezabezpieczony kredyt” [zgodnie z powyższym pkt 3]; „Karta kredytowa”; „Powiązany rachunek bieżący”; oraz „Powiązany rachunek oszczędnościowy”.
- 6) Kredytodawca może zawrzeć w umowie o kredyt wszelkie inne opcje oferowane przez kredytodawcę niewspomniane w poprzednich pozycjach.

#### Sekcja „11. Inne prawa kredytobiorcy”

- 1) Kredytodawca wyjaśnia, na czym polega prawo lub polegają prawa np. do odstąpienia lub zastanowienia, a w odpowiednich przypadkach inne przysługujące prawa np. do przeniesienia (w tym subrogacji), wyszczególnia warunki, którym to prawo podlega lub te prawa podlegają, procedurę, jaką musiałby zastosować konsument, by skorzystać z tego prawa (tych praw), m.in. adres, na jaki przesyłane jest powiadomienie o odstąpieniu, oraz odnośne opłaty (w odpowiednich przypadkach).
- 2) W przypadku gdy konsumentowi przysługuje okres na zastanowienie lub okres na odstąpienie, jest to wyraźnie określone.
- 3) Zgodnie z art. 3 dyrektywy 2002/65/WE, w przypadku gdy transakcja jest oferowana na odległość, konsumenta informuje się o istnieniu lub braku prawa do odstąpienia.

#### Sekcja „12. Skargi”

- 1) W sekcji tej wskazuje się wewnętrzny punkt kontaktowy [nazwę właściwego działu] oraz sposób, w jaki można się z nim kontaktować [adres] lub [numer telefonu] lub osobę wyznaczoną do kontaktów: [dane kontaktowe] oraz link do procedury składania skargi na właściwej stronie internetowej lub podobne źródło informacji.
- 2) Wskazuje się nazwę właściwego organu zewnętrznego do celów wnoszenia pozasądowych skarg i odwołań, a w przypadku gdy skorzystanie z wewnętrznej procedury wnoszenia skarg jest warunkiem wstępnym dostępu do takiego organu – wskazuje się ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania z części A.
- 3) W przypadku umów o kredyt zawieranych z konsumentem zamieszkałym w innym państwie członkowskim kredytodawca zawiera informację o istnieniu sieci FIN-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

Sekcja „13. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt: konsekwencje dla kredytobiorcy”

- 1) Jeśli niewywiązanie się przez konsumenta z któregośkolwiek z obowiązków wynikających z umowy o kredyt może mieć dla niego konsekwencje finansowe lub prawne, kredytodawca opisuje w tym miejscu różne najpowszechniejsze przypadki (np. opóźnienia w spłacie lub zaległości w spłacie, nieprzestrzeganie obowiązków określonych w sekcji 8 „Obowiązki dodatkowe”) i wskazuje, gdzie można uzyskać bardziej szczegółowe informacje.
- 2) Dla każdego z tych przypadków kredytodawca określa, w wyraźnej i łatwo zrozumiałej formie, sankcje lub konsekwencje, do których mogą one prowadzić. Informacje o poważnych konsekwencjach są wyróżniane graficznie.
- 3) W przypadku gdy nieruchomości będąca zabezpieczeniem kredytu może zostać zwrócona lub przeniesiona na kredytodawcę, jeżeli konsument nie wywiązuje się z obowiązków, w sekcji tej zawiera się oświadczenie stwierdzające ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania z części A.

Sekcja „14. Informacje dodatkowe”

- 1) W przypadku sprzedaży na odległość ta sekcja będzie zawierać dowolną klauzulę określającą prawo właściwe w odniesieniu do umowy o kredyt lub właściwy sąd.
- 2) Jeżeli kredytodawca zamierza kontaktować się z konsumentem w czasie obowiązywania umowy w języku innym niż język arkusza ESIS, zawiera się stosowną informację i określa język komunikacji. Niniejszy punkt pozostaje bez uszczerbku dla art. 3 ust. 1 pkt 3 lit. g) dyrektywy 2002/65/WE.
- 3) Kredytodawca lub pośrednik kredytowy podają informację o prawie konsumenta do otrzymania kopii lub, w odpowiednich przypadkach, oferty projektu umowy o kredyt przynajmniej po złożeniu oferty wiążącej dla kredytodawcy.

Sekcja „15 Nadzór”

- 1) Wskazuje się odnośny organ lub organy odpowiedzialne za nadzór na etapie poprzedzającym zawarcie umowy w ramach procesu kredytowego.
-

## ZAŁĄCZNIK III

**MINIMALNE WYMOGI DOTYCZĄCE WIEDZY I KOMPETENCJI**

1. Minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji dla personelu kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli, o którym mowa w art. 9, oraz dla osób uczestniczących w zarządzaniu pośrednikami kredytowymi lub wyznaczonymi przedstawicielami, o których mowa w art. 29 ust. 2 lit. c) i w art. 31 ust. 2, muszą obejmować co najmniej:
  - a) odpowiednią wiedzę o produktach kredytowych objętych zakresem art. 3 oraz usługach dodatkowych oferowanych zwykle wraz z produktami kredytowymi;
  - b) odpowiednią wiedzę w zakresie przepisów związanych z umowami o kredyt dla konsumentów, w szczególności przepisów związanych z ochroną konsumentów;
  - c) odpowiednią wiedzę i orientację w zakresie procesu zakupu nieruchomości;
  - d) odpowiednią wiedzę w zakresie wyceny zabezpieczenia;
  - e) odpowiednią wiedzę w zakresie organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
  - f) odpowiednią znajomość rynku w danym państwie członkowskim;
  - g) odpowiednią wiedzę w zakresie standardów etyki biznesu;
  - h) odpowiednią wiedzę w zakresie procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta lub, w odpowiednich przypadkach, umiejętność oceny zdolności kredytowej konsumenta;
  - i) odpowiedni poziom kwalifikacji finansowych i ekonomicznych.
2. Ustalając minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji, państwa członkowskie mogą różnicować poziomy i rodzaje wymogów mających zastosowanie do personelu kredytodawców, personelu pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli oraz osób zarządzających pośrednikami kredytowymi lub wyznaczonymi przedstawicielami.
3. Państwa członkowskie określają odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji na podstawie:
  - a) kwalifikacji zawodowych, np. dyplomów, stopni naukowych, szkoleń, testów kompetencji; lub
  - b) kwalifikacji zawodowych, które można określić jako minimalny pięcioletni okres przepracowany w dziedzinach związanych z zawieraniem umów o nabycie produktów kredytowych, ich dystrybucją lub pośrednictwem.

po dniu 21 marca 2019 r., ustalenie odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji nie może być oparte wyłącznie na podstawie metod, wymienionych w lit. b) akapit pierwszy.

---