ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2016

Vyhlásené: 25. 2. 2016 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah dokumentu je právne záväzný.

90

ZÁKON

z 9. decembra 2015

o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I
Všeobecné ustanovenia

§ 1
Predmet úpravy

(1) Tento zákon upravuje

a) práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním úveru na bývanie na základe zmluvy o úvere na bývanie,

b) podmienky poskytovania úveru na bývanie,

c) zmluvy o úvere na bývanie,

d) spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa[1]) spojených s poskytovaním úveru na bývanie,

e) podmienky na výkon činnosti veriteľa a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa spojené s poskytovaním úveru na bývanie.

(2) Úverom na bývanie na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľom spotrebiteľovi na základe zmluvy o úvere na bývanie vo forme odloženej platby, pôžičky, úveru alebo obdobnej finančnej pomoci,

a) ktorá je zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, alebo ktorá je zabezpečená iným právom týkajúcim sa takej nehnuteľnosti,

b) ktorá je účelovo určená k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti určenej na bývanie, a to na základe nadobudnutia alebo zachovania vlastníckeho práva k pozemku alebo k existujúcej nehnuteľnosti určenej na bývanie, výstavby nehnuteľnosti určenej na bývanie, bez ohľadu na predmet záložného práva alebo iného zabezpečujúceho práva, alebo

c) ktorá je účelovo určená na vyplatenie úveru uvedeného v písmenách a) a b) alebo v odseku 3.

(3) Úverom na bývanie sú aj hypotekárny úver podľa osobitného predpisu[2]) poskytovaný spotrebiteľovi a niektoré stavebné úvery a iné úvery podľa osobitného predpisu;[3]) ustanovenia osobitných predpisov[4]) týkajúce sa poskytovania týchto úverov tým nie sú dotknuté.

(4) Úverom na bývanie nie sú

a) spotrebiteľský úver podľa osobitného predpisu,[5])

b) úver týkajúci sa prenechania nehnuteľnosti určenej na bývanie za odplatu spojeného s jej doživotným užívaním, pri ktorom veriteľ

1. vypláca úver formou jednorazovej platby, pravidelnými platbami alebo inými spôsobmi platieb ako protihodnotou za sumu odvodenú od budúceho predaja nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo práva týkajúceho sa nehnuteľnosti určenej na bývanie,
2. nebude požadovať splatenie úveru, kým sa nevyskytne jedna alebo viacero konkrétnych životných udalostí spotrebiteľa, ak spotrebiteľ neporuší svoje zmluvné povinnosti takým spôsobom, ktorý veriteľovi umožní vypovedať zmluvu o úvere,

c) úver, ktorý poskytuje zamestnávateľ svojim zamestnancom[6]) z vlastných zdrojov bez úroku alebo s ročnou percentuálnou mierou nákladov nižšou, ako prevláda na finančnom trhu, a ktorý sa neponúka verejne,

d) úver bez úroku a bez akýchkoľvek iných poplatkov okrem tých, ktoré pokrývajú náklady priamo súvisiace so zabezpečením úveru,

e) úver formou povoleného prečerpania, ktorý sa musí splatiť do jedného mesiaca,

f) úver, ktorý je výsledkom vyriešenia sporu dosiahnutého na súde alebo pred iným príslušným orgánom,

g) úver s odloženou platbou zostatku existujúceho dlhu bez poplatkov, ktorý nie je úverom podľa odseku 2 písm. a),

h) úver poskytovaný vlastníkom bytov a nebytových priestorov zastúpených správcom alebo spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účely podľa osobitného predpisu,[7])

i) úver poskytnutý podľa osobitného predpisu.[8])

(5) Úver na bývanie podľa tohto zákona nemožno poskytnúť peňažnými prostriedkami v hotovosti.

§ 2
Základné ustanovenia

(1) Na účely tohto zákona sa rozumie

a) veriteľom

1. banka, zahraničná banka alebo pobočka zahraničnej banky,[9]) ktorá má povolenie Národnej banky Slovenska podľa osobitného predpisu[10]) a ktorá v rámci svojej podnikateľskej činnosti poskytuje alebo sľubuje poskytnúť úver na bývanie,
2. fyzická osoba, ktorá hodnoverne preukáže vlastné peňažné prostriedky na poskytovanie úverov na bývanie vo výške najmenej 16 600 000 eur a ďalšie peňažné prostriedky určené na poskytovanie úverov na bývanie, a právnická osoba, ktorá má splatené peňažné prostriedky základného imania vo výške najmenej 16 600 000 eur, a majú povolenie Národnej banky Slovenska podľa osobitného predpisu[11]) a ktoré v rámci svojej podnikateľskej činnosti poskytujú alebo sľubujú poskytnúť úver na bývanie; za hodnoverné preukázanie sa považuje predloženie dokladu o pôvode vlastných peňažných prostriedkov vo výške najmenej 16 600 000 eur vrátane dokladu o pôvode ďalších peňažných prostriedkov určených na poskytovanie úverov na bývanie,

b) zmluvou o úvere na bývanie zmluva, ktorou sa veriteľ zaväzuje poskytnúť spotrebiteľovi úver na bývanie a spotrebiteľ sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť celkové náklady spojené s poskytnutým úverom,

c) doplnkovou službou služba, ktorá je ponúkaná spotrebiteľovi v súvislosti so zmluvou o úvere na bývanie,

d) skupinou skupina veriteľov, ktorí sú konsolidovaní na účely zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky podľa osobitného predpisu,[12])

e) zamestnancom,

1. každá fyzická osoba vykonávajúca činnosť pre veriteľa alebo finančného agenta,[13]) ktorá je priamo zapojená do činností, na ktoré sa vzťahuje tento zákon, alebo ktorá je v kontakte so spotrebiteľom pri vykonávaní činností, na ktoré sa vzťahuje tento zákon,
2. každá fyzická osoba vykonávajúca činnosť pre finančného agenta, ktorá je v kontakte so spotrebiteľmi pri vykonávaní činností, na ktoré sa vzťahuje tento zákon,
3. každá fyzická osoba, ktorá priamo riadi fyzické osoby uvedené v prvom a druhom bode alebo nad nimi vykonáva dohľad podľa osobitného predpisu,[14])

f) celkovými nákladmi spotrebiteľa spojenými s úverom na bývanie všetky náklady vrátane úrokov, peňažných plnení, daní a poplatkov akéhokoľvek druhu, ktoré musí spotrebiteľ zaplatiť v súvislosti so zmluvou o úvere na bývanie a ktoré sú spotrebiteľovi známe, okrem notárskych poplatkov; do celkových nákladov patria aj náklady na doplnkové služby súvisiace so zmluvou o úvere na bývanie, a to najmä poistné, ak spotrebiteľ musí navyše uzavrieť zmluvu o poskytnutí takej doplnkovej služby, aby získal úver na bývanie alebo ho získal za ponúkaných podmienok a vrátane nákladov na ocenenie nehnuteľnosti, ak je také ocenenie potrebné na získanie úveru na bývanie okrem poplatkov za zápis prevodu vlastníctva nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, pričom z celkových nákladov spotrebiteľa sú vylúčené poplatky, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť za nedodržiavanie záväzkov určených v zmluve o úvere na bývanie,

g) celkovou čiastkou, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť, súčet celkovej výšky úveru na bývanie a celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie,

h) ročnou percentuálnou mierou nákladov celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom na bývanie, vyjadrené ako ročný percentuálny podiel z celkovej výšky úveru na bývanie, prípadne vrátane nákladov podľa § 7; ročná percentuálna miera nákladov sa rovná na ročnom základe súčasnej hodnote všetkých budúcich alebo súčasných záväzkov (čerpanie, splátky a poplatky) dohodnutých medzi veriteľom a spotrebiteľom,

i) úrokovou sadzbou úveru na bývanie úroková sadzba vyjadrená ako fixné alebo variabilné percento, ktoré sa na ročnom základe uplatňuje z výšky čerpaného úveru na bývanie,

j) fixnou úrokovou sadzbou úveru na bývanie jedna úroková sadzba úveru na bývanie dohodnutá medzi veriteľom a spotrebiteľom v zmluve o úvere na bývanie na celú dobu trvania zmluvy o úvere na bývanie alebo viac úrokových sadzieb úveru na bývanie dohodnutých medzi veriteľom a spotrebiteľom v zmluve o úvere na bývanie na čiastkové obdobia s výhradným použitím fixného konkrétneho percenta; ak v zmluve o úvere na bývanie nie sú určené všetky úrokové sadzby úveru na bývanie, úroková sadzba úveru na bývanie sa považuje za fixnú len na tie čiastkové obdobia, na ktoré sú úrokové sadzby úveru na bývanie určené výhradne použitím fixného konkrétneho percenta dohodnutého pri uzavretí zmluvy o úvere na bývanie,

k) celkovou výškou úveru na bývanie maximálna výška alebo súčet všetkých finančných prostriedkov poskytnutých na základe zmluvy o úvere na bývanie,

l) posúdením úverovej bonity zhodnotenie, že spotrebiteľ je schopný splniť záväzok vyplývajúci zo zmluvy o úvere na bývanie riadne a včas,

m) členským štátom členský štát Európskej únie alebo štát, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore,

n) domovským členským štátom členský štát, v ktorom má veriteľ alebo finančný agent trvalý pobyt a miesto podnikania, ak ide o fyzickú osobu, alebo sídlo, ak ide o právnickú osobu,

o) hostiteľským členským štátom iný členský štát ako domovský členský štát, v ktorom má veriteľ

alebo finančný agent pobočku alebo v ktorom poskytuje svoje služby,

p) podmieneným záväzkom alebo zárukou je zmluva o úvere, z ktorej vyplýva zabezpečenie pre iný samostatný, ale doplnkový záväzok, a pri ktorej sa istina zabezpečená nehnuteľnosťou určenou na bývanie čerpá, len ak nastane udalosť či udalosti uvedené v zmluve o úvere na bývanie,

q) zmluvou o úvere na bývanie so zdieľaním majetku zmluva, ktorej splatná istina vyplýva zo zmluvne určeného percentuálneho podielu na hodnote nehnuteľnosti určenej na bývanie v čase splátky alebo splátok istiny,

r) viazaním produktov ponúkanie úveru alebo uzatvorenie zmluvy o úvere na bývanie podľa § 1 ods. 2 a 3 spolu s inými odlišnými finančnými produktmi alebo službami, pričom zmluva o úvere na bývanie nie je spotrebiteľovi k dispozícii samostatne,

s) spájaním produktov ponúkanie úveru alebo uzatvorenie zmluvy o úvere na bývanie podľa § 1 ods. 2 a 3 spolu s inými odlišnými finančnými produktmi alebo službami, pričom zmluva o úvere na bývanie je spotrebiteľovi k dispozícii aj samostatne, avšak nie nevyhnutne za rovnakých podmienok, ako keď sa ponúka spolu s doplnkovými službami,

t) úverom na bývanie v cudzej mene úver na bývanie v inej mene ako v mene, v ktorej spotrebiteľ poberá príjem alebo je držiteľom aktív, z ktorých sa má úver splatiť, alebo v inej mene ako v mene členského štátu, v ktorom má spotrebiteľ trvalý pobyt,

u) kalendárnym mesiacom kalendárny mesiac, ktorý sa počíta od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca od začiatku poskytovania úverov na bývanie.

(2) Ak ide o veriteľa podľa osobitného predpisu,[15]) celkový objem ním poskytnutých úverov na bývanie za posledných 12 kalendárnych mesiacov nesmie prekročiť sumu 10 000 eur, a to každých nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov; tým nie je dotknuté ustanovenie odseku 1 písm. b). Do celkového objemu poskytnutých úverov na bývanie sa započítava len výška poskytnutého úveru na bývanie dohodnutého v zmluve o úvere na bývanie bez odplaty.

Postupy a informácie poskytované pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie

§ 3
Informácie v reklame

(1) Reklama[16]) vrátane reklamnej a marketingovej komunikácie o úveroch na bývanie musí byť pravdivá, zrozumiteľná a nesmie byť klamlivá.[17])

(2) Informácie o dostupnosti alebo o nákladoch spojených s úverom na bývanie v reklamnej a marketingovej komunikácii, ktoré môžu uviesť do omylu spotrebiteľov, sú zakázané.

(3) Reklama o úvere na bývanie alebo akákoľvek ponuka úveru na bývanie, v ktorej sa uvádza úroková sadzba úveru na bývanie alebo akékoľvek iné číselné údaje súvisiace s celkovými nákladmi spotrebiteľa spojenými s úverom na bývanie, musí vo forme reprezentatívneho príkladu obsahovať zrozumiteľné, stručné a zreteľné primerané informácie ustanovené osobitným predpisom.[18])

§ 4
Spájanie produktov

(1) Veriteľ môže spájať produkty; tým nie je dotknuté ustanovenie osobitných predpisov.[19]) Viazanie produktov sa veriteľovi zakazuje.

(2) Veriteľ môže požadovať od spotrebiteľa k zmluve o úvere na bývanie uzavretie náležitého poistenia. Veriteľ musí umožniť výber a akceptovať náležité poistenie aj od iného subjektu ako od

subjektu navrhovaného alebo uprednostňovaného veriteľom, ak toto poistenie zaručuje rovnocennú úroveň poistenia, ktoré navrhol veriteľ; tým nie je dotknuté ustanovenie osobitných predpisov.[19])

§ 5
Všeobecné informácie pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie

(1) Veriteľ je pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie alebo aj pri jej zmene povinný bezplatne informovať spotrebiteľa o postupe poskytovania úverov na bývanie, postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie a poskytnúť informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení.

(2) Veriteľ je povinný

a) vypracovať, uplatňovať a dodržiavať vnútorné predpisy o postupe poskytovania úverov na bývanie, postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, poskytnutých informáciách o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení,

b) zaviesť a uplatňovať účinné a prehľadné postupy poskytovania informácií pred uzatvorením zmluvy o úvere na bývanie o postupe poskytovania úveru na bývanie a postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie,

c) zabezpečiť plnenie ustanovenia odseku 1 v dostatočnom časovom predstihu pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie so spotrebiteľom, najneskôr v deň uzavretia zmluvy o úvere na bývanie,

d) zverejniť na svojom webovom sídle a vo svojich prevádzkových priestoroch písomnou formou v štátnom jazyku[20]) informácie podľa odseku 1,

e) informovať spotrebiteľa, s ktorým má uzatvorenú zmluvu o úvere na bývanie, spôsobom uvedeným v písmene d), a to najmenej 60 dní pred nadobudnutím účinnosti príslušnej zmeny o každej zmene súvisiacej s postupom poskytovania úverov na bývanie a postupom správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

(3) Veriteľ je povinný na účely výkonu dohľadu preukázať hodnoverným spôsobom, že spotrebiteľ bol informovaný a poučený o postupoch poskytovania úverov na bývanie, postupoch správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie a o poskytnutých informáciách o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie a informáciách o pôsobnosti spotrebiteľských združení.

(4) Ak je to potrebné, veriteľ je povinný opätovne informovať spotrebiteľa o postupe poskytovania úverov na bývanie, postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie a informáciách o pôsobnosti spotrebiteľských združení a príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie.

(5) Súčasťou informácií, ktoré je veriteľ povinný sprístupniť vo svojich prevádzkových priestoroch alebo iným spôsobom podľa odseku 2 písm. d), musia byť aj všeobecné obchodné podmienky a ich dodatky veriteľa súvisiace s poskytovaním úverov na bývanie, ak sa pri uzavretí zmluvy o úvere na bývanie na ne odkazuje. Na požiadanie spotrebiteľa je veriteľ povinný poskytnúť ďalšie doplňujúce informácie.

(6) Veriteľ je povinný poskytnúť spotrebiteľovi všeobecné informácie o úvere na bývanie, a to trvalým zverejňovaním v listinnej podobe alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu,[21]) ktoré je dostupné spotrebiteľovi prostredníctvom Európskeho štandardizovaného informačného

formulára [ďalej len „formulár (ESIS)“], ktorý je uvedený v prílohe č. 1.

(7) Všeobecné informácie o úvere na bývanie podľa odseku 6 sú jednoznačné a zrozumiteľné informácie o

a) obchodnom mene a sídle alebo mieste podnikania veriteľa alebo finančného agenta a identifikačnom čísle, ak ide o právnickú osobu, alebo mene, priezvisku, mieste podnikania alebo adrese trvalého pobytu a identifikačnom čísle veriteľa, ak bolo pridelené, alebo finančného agenta, ak ide o fyzickú osobu,

b) účele použitia úveru na bývanie,

c) forme zábezpeky alebo poistenia, prípadne vrátane možnosti, že sa vyžadovaná forma zábezpeky alebo poistenia môže nachádzať v inom členskom štáte,

d) dobe trvania zmluvy o úvere na bývanie,

e) type úrokovej sadzby úveru na bývanie so stručným opisom vlastností fixnej úrokovej sadzby a variabilnej úrokovej sadzby úveru na bývanie vrátane súvisiacich dôsledkov pre spotrebiteľa,

f) cudzej mene alebo menách vrátane vysvetlenia možných dôsledkov pre spotrebiteľa, pri úvere na bývanie v cudzej mene,

g) celkovej výške úveru na bývanie, celkových nákladoch spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie, celkovej čiastke, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť, a o ročnej percentuálnej miere nákladov znázornených pomocou reprezentatívneho príkladu,

h) budúcich možných nákladoch nezahrnutých do celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie, ktoré sa majú zaplatiť v súvislosti so zmluvou o úvere na bývanie,

i) možnostiach úhrady úveru na bývanie, splatenia úveru na bývanie veriteľovi vrátane počtu splátok istiny, frekvencie a výšky pravidelných splátok úveru na bývanie,

j) podmienkach súvisiacich s predčasným splatením úveru na bývanie,

k) potrebe ocenenia nehnuteľnosti spotrebiteľa, nákladoch spotrebiteľa súvisiacich s ocenením nehnuteľnosti spotrebiteľa a informácie o oceňovateľovi nehnuteľností,[22])

l) povinnosti uzavrieť zmluvu o doplnkovej službe k zmluve o úvere na bývanie podľa § 4 ods. 2, ak je podmienkou na získanie úveru na bývanie uzavretie zmluvy o doplnkovej službe pre spotrebiteľa, a informáciu o tom, že zmluvu o doplnkovej službe možno uzavrieť s poskytovateľom, ktorý nie je veriteľom,

m) výške úroku zaplateného celkovo do najbližšej zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie a

n) zostatku istiny

1. ku dňu zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie,

2. ku koncu obdobia predchádzajúceho nasledujúcej zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie,

(8) Informácie podľa odseku 7 písm. m) a n) je veriteľ povinný poskytnúť spotrebiteľovi pred uzatvorením zmluvy o úvere na bývanie a rovnako aj pred uzatvorením zmluvy o úvere na bývanie, ak ide o zmluvu o úvere na bývanie pre spotrebiteľa, ktorej účelom je vyplatenie úveru na bývanie podľa § 1 ods. 2 písm. a) a b) a ods. 3, ako aj na požiadanie spotrebiteľa. Pri variabilnej úrokovej sadzbe úveru na bývanie poskytnuté informácie veriteľom podľa odseku 7 písm. m) a n) spotrebiteľovi majú informačný charakter.

(9) Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, podľa ktorej spotrebiteľ spláca určenú splátku celkovej výšky úveru na bývanie v určenom období a plní povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie, je veriteľ povinný v informáciách podľa odseku 7 zrozumiteľne a stručne uviesť, že plnenie podmienok zmluvy o úvere na bývanie zaručuje alebo nezaručuje splatenie celkovej výšky úveru na bývanie podľa zmluvy o úvere na bývanie.

§ 6
Osobitné ustanovenie o informáciách poskytovaných pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie

(1) Veriteľ je povinný bezplatne a v dostatočnom časovom predstihu poskytnúť spotrebiteľovi informácie podľa § 5 a jednoznačné a zrozumiteľné vysvetlenia, aby mohol spotrebiteľ posúdiť, či ponúkaná zmluva o úvere na bývanie a doplnková služba spĺňa jeho potreby a zodpovedá jeho finančnej situácii, a to objasnením informácií a základných vlastností ponúkaných úverových produktov a doplnkovej službe, ktoré sa poskytujú pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie podľa § 5, a konkrétneho vplyvu, ktorý môže pôsobiť na spotrebiteľa, vrátane dôsledkov neplnenia zmluvy o úvere na bývanie a doplnkovej služby.

(2) Veriteľ je povinný informovať spotrebiteľa o tom, že doplnkovú službu súvisiacu so zmluvou o úvere na bývanie možno vypovedať samostatne a o dôsledkoch takého konania pre spotrebiteľa.

§ 7
Ročná percentuálna miera nákladov

(1) Ročná percentuálna miera nákladov úveru na bývanie sa vypočíta podľa vzorca uvedeného v prílohe č. 2. Ak je to potrebné, môžu sa pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov použiť dodatočné predpoklady uvedené v prílohe č. 2.

(2) Na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov sa použijú celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom na bývanie. Náklady na otvorenie a vedenie účtu, na ktorom sa zaznamenávajú platobné operácie, na používanie platobných prostriedkov na platobné operácie a čerpanie a ostatné náklady na platobné operácie sa zahrnú do celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie, ak otvorenie alebo vedenie účtu je potrebné na získanie úveru na bývanie alebo na jeho získanie za podmienok, za akých sa ponúka a je na žiadosť spotrebiteľa.

(3) Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa vychádza z predpokladov, že zmluva o úvere na bývanie zostane platná dohodnutý čas a že veriteľ a spotrebiteľ si budú plniť svoje povinnosti za podmienok a v lehotách určených v zmluve o úvere na bývanie.

(4) Ak zmluva o úvere na bývanie umožňuje zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie a zmenu poplatkov zahrnutých v ročnej percentuálnej miere nákladov, ktoré sa však nedajú určiť v čase výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov, pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa vychádza z predpokladu, že úroková sadzba úveru na bývanie a ostatné poplatky zostanú nemenné a budú platiť až do konca platnosti zmluvy o úvere na bývanie.

(5) Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, ktorá je zároveň zmluvou o hypotekárnom úvere pre mladých so štátnym príspevkom podľa osobitného predpisu,[23]) a v priebehu fixnej úrokovej sadzby úveru dôjde k ukončeniu poskytovania štátneho príspevku spotrebiteľovi, veriteľ je povinný poskytnúť spotrebiteľovi informáciu o novo vypočítanej ročnej percentuálnej miere nákladov za obdobie so štátnym príspevkom aj za obdobie bez štátneho príspevku.

(6) Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, pri ktorej sa dohodla fixná úroková sadzba úveru na bývanie k počiatočnému obdobiu na obdobie najmenej päť rokov, na konci ktorého sa určí nová fixná úroková sadzba úveru na bývanie na ďalšie obdobie, výpočet dodatočnej názornej ročnej percentuálnej miery nákladov uvedenej vo formulári (ESIS) sa vzťahuje len na počiatočné obdobie fixnej úrokovej sadzby úveru na bývanie za predpokladu, že na konci obdobia fixnej úrokovej sadzby úveru na bývanie sa zostatok istiny splatí a zmluvný vzťah medzi veriteľom a spotrebiteľom bude pokračovať.

(7) Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, pri ktorej sa dohodla variabilná úroková sadzba úveru

na bývanie, je veriteľ povinný bezodkladne informovať spotrebiteľa o možnom vplyve zmien úrokovej sadzby na výšku splátok a na ročnú percentuálnu mieru nákladov písomnou formou alebo prostredníctvom formulára (ESIS) potom, ako sa o takom možnom vplyve dozvedel.

(8) Informáciu podľa odseku 7 veriteľ poskytne spotrebiteľovi uvedením dodatočnej ročnej percentuálnej miery nákladov, ktorá zohľadňuje riziká spojené s významným zvýšením úrokovej sadzby úveru na bývanie.

(9) Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, pri ktorej sa dohodla variabilná úroková sadzba úveru na bývanie bez obmedzenia, veriteľ je povinný v dostatočnom časovom predstihu upozorniť spotrebiteľa na zmeny celkových nákladov spojených s úverom na bývanie; to neplatí, ak ide o zmluvu o úvere na bývanie podľa odseku 6.

§ 8
Posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie

(1) Veriteľ je povinný posúdiť s odbornou starostlivosťou schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie, a to pred uzatvorením zmluvy o úvere na bývanie alebo pred zmenou zmluvy o úvere na bývanie týkajúcou sa výrazného navýšenia celkovej výšky úveru na bývanie.

(2) Pri posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie sa zohľadňuje najmä schopnosť spotrebiteľa dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie a potrebné a primerané skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie počas celej doby trvania zmluvy o úvere na bývanie. Veriteľ pri posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie berie do úvahy najmä čas, na ktorý sa poskytuje úver na bývanie, výšku poskytnutého úveru na bývanie, príjem spotrebiteľa, výdavky spotrebiteľa, účel použitia úveru na bývanie a ďalšie finančné a ekonomické okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť spotrebiteľa dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie.

(3) Veriteľ je povinný pri posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie určiť, dodržiavať a pravidelne prehodnocovať limit pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

(4) Na výpočet limitu pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie sa použijú najmä tieto položky:

a) príjem spotrebiteľa,

b) náklady na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa,

c) výška splátky poskytovaného úveru na bývanie,

d) peňažné záväzky znižujúce príjem spotrebiteľa.

(5) Veriteľ je povinný limit pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie určiť tak, aby položky na výpočet limitu pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie podľa odseku 4 písm. b) až d) neprevyšovali položku podľa odseku 4 písm. a).

(6) Veriteľ je povinný pri úvere na bývanie, pri ktorom nie je určená fixná úroková sadzba počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie, zahrnúť do výpočtu limitu ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie dopad možného navýšenia úrokovej sadzby úveru na bývanie.

(7) Veriteľ môže poskytnúť úver na bývanie spotrebiteľovi, len ak spotrebiteľ spĺňa limit pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver podľa odseku 3.

(8) Podmienka uvedená v odseku 7 sa nevzťahuje na úver na bývanie, ktorým sa splatí jeden existujúci úver alebo viac existujúcich úverov na bývanie alebo spotrebiteľských úverov podľa

osobitného predpisu[5]) (ďalej len „refinancovaný úver“), alebo ak ide o zmenu zmluvy spočívajúcej v navýšení výšky úveru na bývanie (ďalej len „navýšený úver“), ak v týchto situáciách výška poskytnutého úveru na bývanie výrazne neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov alebo navýšených úverov.

(9) Veriteľ nemôže pri určovaní limitu pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie podľa odseku 3 zohľadňovať

a) zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere na bývanie,

b) predpokladaný nárast príjmov spotrebiteľa,

c) poistenie splatenia úveru na bývanie alebo jeho časti.

(10) Veriteľ je povinný pri posudzovaní položiek podľa odseku 4, ktoré sa použijú pri výpočte limitu pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, použiť dostatočné, primerané a aktuálne informácie o príjmoch, nákladoch, peňažných záväzkoch spotrebiteľa a ďalšie informácie o finančnej a ekonomickej situácii spotrebiteľa. Informácie o príjmoch podľa prvej vety je potrebné dokladovať a overovať prostredníctvom interných zdrojov alebo hodnoverných externých zdrojov, ktoré sú nezávislé od spotrebiteľa.

(11) Veriteľ je povinný pri posudzovaní príjmu spotrebiteľa zohľadňovať jeho očakávané zníženie, a to najmä z dôvodu očakávaného začatia poberania starobného dôchodku[24]) počas lehoty splácania úveru na bývanie.

(12) Veriteľ je povinný určiť, dodržiavať a pravidelne prehodnocovať limit na lehotu splatnosti úveru na bývanie.

(13) Veriteľ môže poskytnúť úver na bývanie spotrebiteľovi, len ak lehota splatnosti tohto úveru na bývanie spĺňa limit určený veriteľom podľa odseku 12.

(14) Podmienka uvedená v odseku 13 sa nevzťahuje na úver na bývanie, ktorý je refinancovaným úverom, ak výška poskytnutého úveru na bývanie výrazne neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov a zároveň lehota splatnosti poskytnutého úveru na bývanie nie je dlhšia ako priemerná zostatková lehota splatnosti jednotlivých refinancovaných úverov, pričom táto priemerná hodnota je vypočítaná ako vážený priemer zostatkových lehôt splatnosti refinancovaných úverov, a ktoré sú vážené zostatkovými istinami jednotlivých refinancovaných úverov.

(15) Veriteľ je povinný vypracovať a pravidelne prehodnocovať vnútorné predpisy o určení podmienok na postupné splácanie úveru na bývanie.

(16) Podmienky na postupné splácanie úveru na bývanie podľa odseku 15 sú určené tak, aby splátky úveru na bývanie boli splácané pravidelne mesačne a aby po každej splátke úveru na bývanie zostatková istina úveru na bývanie nepresahovala zostatkovú istinu úveru na bývanie, tak aby bol úver na bývanie splácaný pravidelnými splátkami v rovnakej výške; to neplatí pri

a) vzniku možnosti odkladu splácania úveru na bývanie alebo dočasného zníženia splátok úroku alebo istiny z dôvodu neočakávaných finančných ťažkostí spotrebiteľa, ktoré vznikli počas doby splácania úveru na bývanie,

b) zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie v čase jej refixácie na základe vývoja na finančných trhoch, ak ide o úver na bývanie s úrokovou sadzbou, ktorá nie je pevne určená na celé obdobie splatnosti úveru na bývanie,

c) neplnení počas celého obdobia splatnosti úveru na bývanie najviac šiestich splátok úveru na bývanie,

d) narodení dieťaťa a osvojení si maloletého dieťaťa a splnení všetkých podmienok podľa § 13

ods. 16,

e) znížení mesačnej splátky hypotekárneho úveru pre mladých podľa osobitného predpisu,[25])

f) odklade splácania úveru na bývanie, ktorého účelom je výstavba nehnuteľností na bývanie, ktorý nesmie byť dlhší ako 18 mesiacov od prvého čerpania úveru.

(17) Ak je úver na bývanie sprostredkovaný finančným agentom, je veriteľ povinný osobitne monitorovať úvery na bývanie poskytnuté prostredníctvom finančných agentov podľa osobitného zákona,[13]) a to najmä s ohľadom na posúdenie, či tieto úvery na bývanie nevykazujú vyššie riziko nesplácania úverov na bývanie v porovnaní s ostatnými úvermi na bývanie poskytnutými týmto veriteľom. Pri identifikovaní výrazne vyššieho rizika nesplácania úverov na bývanie poskytnutých prostredníctvom finančných agentov podľa osobitného zákona[13]) v porovnaní s ostatnými úvermi na bývanie poskytnutými týmto veriteľom je veriteľ povinný bezodkladne prijať potrebné opatrenia na zníženie tohto rizika.

(18) Opatrením,[26]) ktoré môže vydať Národná banka Slovenska po prerokovaní s Ministerstvom financií Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo financií“) a ktoré sa vyhlasuje v Zbierke zákonov Slovenskej republiky, sa ustanovia podrobnosti o

a) metodike na výpočet ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, o určení nákladov spotrebiteľa a ich minimálnej výške, o výške a spôsobe určenia limitov pre ukazovateľ schopnosti splácať úver na bývanie, výške a spôsobe zohľadnenia možného nárastu úrokových sadzieb úveru na bývanie a o tom, čo sa rozumie výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie a výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie,

b) požiadavkách na predkladanie dokladov o príjmoch spotrebiteľa a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa,

c) limite na lehoty splatnosti úveru na bývanie a výške tohto limitu,

d) spôsobe a podmienkach splácania úveru na bývanie,

e) limite na podiel úverov poskytnutých prostredníctvom finančných agentov podľa osobitného zákona[13]) voči celkovému objemu poskytnutých úverov na bývanie a výške tohto limitu,

f) limite pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie, výške tohto limitu a podmienkach oceňovania založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie,

(19) Pri výraznom navýšení celkovej výšky úveru na bývanie je veriteľ povinný opätovne posúdiť schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie na základe aktualizovaných informácií podľa odseku 2; to neplatí, ak sa dodatočné navýšenie úveru na bývanie predpokladalo a zohľadnilo už pri pôvodnom posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

(20) V záujme odbornej starostlivosti pri poskytovaní úveru na bývanie je veriteľ povinný na účely posúdenia schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie určiť, zdokumentovať a zachovávať postupy a informácie, na základe ktorých sa posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie zakladá, a postupovať v súlade s týmito postupmi a informáciami.

(21) Veriteľ nesmie posudzovať schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie len na základe toho, že hodnota založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie presahuje výšku úveru na bývanie alebo za predpokladu, že sa táto hodnota zvýši, okrem zmluvy o úvere na bývanie, ktorej účelom je výstavba alebo rekonštrukcia nehnuteľnosti určenej na bývanie.

(22) Veriteľ je povinný na účely poskytovania úverov na bývanie a posúdenia schopnosti spotrebiteľa splácať úver poskytovať údaje o úveroch na bývanie najmenej do jedného elektronického registra údajov[27]) (ďalej len „register“).

(23) Prevádzkovateľ registra je povinný poskytnúť veriteľovi podľa osobitného predpisu,[28]) banke,

zahraničnej banke a pobočke zahraničnej banky[29]) údaje z registra v rozsahu podľa osobitného predpisu[29]) na splnenie účelu podľa odseku 25 aj bez súhlasu spotrebiteľa za podmienok určených týmto prevádzkovateľom. Prevádzkovateľ registra je oprávnený na základe splnomocnenia od veriteľa získať údaje podľa prvej vety aj z iných registrov.

(24) Veriteľ je povinný dodržiavať práva, povinnosti a postupy súvisiace s registrom podľa osobitného predpisu.[28])

(25) Veriteľ je povinný s vynaložením odbornej starostlivosti na účely posudzovania schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie získavať a účelne využívať údaje o spotrebiteľoch tak, aby boli splnené podmienky podľa odseku 32.

(26) Veriteľ, ktorý uzavrel so spotrebiteľom zmluvu o úvere na bývanie, je povinný aj bez súhlasu spotrebiteľa primerane poskytnúť do registra údaje v rozsahu podľa osobitného predpisu[30]) o každom spotrebiteľovi, s ktorým uzatvoril, zmenil alebo ukončil zmluvu o úvere na bývanie, na splnenie účelu podľa odsekov 1, 2 a 19 do jedného mesiaca od uzatvorenia, zmeny alebo ukončenia zmluvy o úvere na bývanie za podmienok určených prevádzkovateľom registra. Za správnosť, úplnosť a aktuálnosť údajov poskytnutých do registra zodpovedá veriteľ, ktorý poskytuje údaje do registra. Tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.[31])

(27) Veriteľovi sa po uzavretí zmluvy o úvere na bývanie so spotrebiteľom zakazuje takú zmluvu vypovedať alebo zmeniť v neprospech spotrebiteľa s odôvodnením nesprávne vykonaného posúdenia schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie podľa odsekov 1 až 3 a 19 až 21 a nedostatku informácií získaných od spotrebiteľa podľa § 11; to neplatí pri preukázaní nepravdivo uvedených informácií alebo pri zatajení informácií ustanovených v § 11 spotrebiteľom.

(28) Ak ide o právoplatné rozhodnutie súdu alebo iného orgánu ako výsledok vyriešenia sporu na súde alebo pred iným orgánom, ktorého obsahom je výrok o nesplnení si povinností podľa § 15, je veriteľ na základe tohto rozhodnutia povinný poskytnúť spotrebiteľovi úver na bývanie bez úroku a bez poplatkov.

(29) Veriteľ je povinný informovať spotrebiteľa o tom, že nahliadne do registra alebo do databázy podľa § 12 ods. 1 alebo do obdobnej databázy v inom členskom štáte, a poskytnúť úver na bývanie spotrebiteľovi, len ak je spotrebiteľ schopný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie.

(30) Ak veriteľ žiadosť o úver na bývanie zamietne na základe výsledku nahliadnutia do registra alebo do databázy podľa § 12 ods. 1 alebo do obdobnej databázy v inom členskom štáte, bezodkladne informuje spotrebiteľa o výsledku tohto nahliadnutia a oznámi mu informáciu o použitej databáze.

(31) Ak veriteľ zamietne žiadosť o úver na bývanie, bezodkladne informuje spotrebiteľa o zamietnutí a môže ho informovať o tom, že o zamietnutí žiadosti o úver na bývanie bolo rozhodnuté na základe automatizovaného spracovania údajov, o výsledku nahliadnutia do databázy a podrobných informáciách o databáze, do ktorej veriteľ nahliadol pri posudzovaní schopnosti spotrebiteľa splácať úver.

(32) Vynaložením odbornej starostlivosti sa rozumie najmä to, že veriteľ

a) poskytne spotrebiteľovi informácie pred uzatvorením zmluvy o úvere na bývanie podľa § 5 a 6,

b) posúdi schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie s ohľadom na získané informácie o spotrebiteľovi; ak je veriteľom veriteľ podľa osobitného predpisu,[9]) banka, zahraničná banka a pobočka zahraničnej banky,[29]) posúdi schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie najmä s ohľadom na údaje získané z jedného registra alebo z viacerých registrov, do ktorých poskytujú údaje veritelia, ktorých počet sa rovná najmenej dvojtretinovej väčšine veriteľov, ktorými sú

veritelia podľa osobitného predpisu,[28]) ktorí sú zverejnení v zozname veriteľov podľa osobitného predpisu,[32]) banky, zahraničnej banky a pobočky zahraničných bánk, v čase posudzovania schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

§ 9
Posúdenie zabezpečenia úveru na bývanie nehnuteľnosťou

(1) Veriteľ je povinný na účely poskytnutia úveru na bývanie, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, určiť, dodržiavať a pravidelne prehodnocovať limit pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie.

(2) Ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie je podiel výšky úveru na bývanie k hodnote nehnuteľnosti, ktorou je založený tento úver na bývanie.

(3) Na účely odseku 1 je veriteľ povinný zabezpečiť obozretné posúdenie hodnoty založenej nehnuteľnosti oceňovateľom podľa osobitného predpisu.[22])

§ 10
Odmeňovanie zamestnancov veriteľa

(1) Veriteľ je povinný uplatňovať zásady odmeňovania riadne, čestne, spravodlivo, transparentne a profesionálne, a aby sa pri nich zohľadňovali práva a záujmy spotrebiteľov. Veriteľ uplatňuje zásady odmeňovania primerane aj na osoby podľa osobitného predpisu.[33])

(2) Veriteľ je povinný zabezpečiť taký spôsob odmeňovania, aby nebránil uplatňovaniu jeho povinností týkajúcich sa práv a záujmov spotrebiteľa.

(3) Zásady odmeňovania veriteľa musia byť v súlade s účinným systémom riadenia rizík, obchodnou stratégiou a dlhodobými cieľmi veriteľa a majú zahŕňať aj opatrenia na zabránenie konfliktu záujmov.

(4) Na veriteľa, ktorý je bankou,[34]) sa ustanovenia o zásadách odmeňovania podľa tohto zákona nevzťahujú.

(5) Na finančného agenta alebo finančného poradcu sa uplatňujú zásady odmeňovania podľa tohto zákona a podľa osobitného predpisu.[35])

§ 11
Overovanie informácií o spotrebiteľovi

(1) Informácie na účely § 8 ods. 1 získava veriteľ

a) z interných alebo hodnoverných externých zdrojov,

b) od spotrebiteľa,

c) od finančného agenta.

(2) Veriteľ je povinný zabezpečiť, aby informácie o príjmoch spotrebiteľa na účel posúdenia schopnosti splácať úver na bývanie boli dokladované alebo overené prostredníctvom interného zdroja alebo hodnoverného externého zdroja, ktorý je nezávislý od spotrebiteľa.

(3) Spotrebiteľ je povinný poskytnúť veriteľovi na jeho žiadosť úplné, presné, zrozumiteľné a nezávisle overiteľné informácie potrebné pre posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie vrátane výdavkov spotrebiteľa, a to v dostatočnom časovom predstihu pred uzatvorením zmluvy o úvere na bývanie; tým nie je dotknutá povinnosť veriteľa využívať informácie o spotrebiteľovi z príslušnej databázy.

(4) Ak spotrebiteľ nesplnil povinnosť podľa odseku 3, veriteľ vyzve spotrebiteľa na odstránenie a nápravu zistených nedostatkov v primeranej lehote.

(5) Veriteľ je povinný upozorniť spotrebiteľa, že ak poskytne informácie, na základe ktorých nie je veriteľ schopný posúdiť schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie, alebo odmietol poskytnúť informácie alebo potvrdenie potrebné na posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, nemôže byť úver na bývanie poskytnutý.

(6) Ustanoveniami odsekov 1 až 5 nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.[31])

§ 12
Prístup k databázam

(1) Osoba, ktorá spracúva v registri alebo v databáze podľa osobitného predpisu[36]) údaje o spotrebiteľoch na účel posudzovania ich schopnosti splácania úverov na bývanie[37]) a na účely monitorovania dodržiavania úverových záväzkov spotrebiteľov počas celej doby trvania zmluvy o úvere na bývanie a ktorá umožňuje prístup k údajom o spotrebiteľoch tretím osobám, je povinná umožniť veriteľom z iného členského štátu prístup k údajom o spotrebiteľoch za rovnakých a nediskriminačných podmienok, ako majú veritelia so sídlom v Slovenskej republike. Táto osoba je povinná zverejniť podmienky prístupu veriteľov k údajom o spotrebiteľoch spôsobom umožňujúcim diaľkový prístup.

(2) Podmienky ustanovené v odseku 1 sa vzťahujú na všetky registre bez ohľadu na zriaďovateľa.

(3) Ustanoveniami odsekov 1 a 2 nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.[31])

Informácie a práva týkajúce sa zmluvy o úvere na bývanie

§ 13
Zmluva o úvere na bývanie

(1) Veriteľ poskytuje úvery na bývanie podľa ním vydaných všeobecných podmienok poskytovania úverov na bývanie, ktoré musia mať písomnú formu a musia obsahovať najmä

a) náležitosti žiadosti o úver na bývanie,

b) postup pri predkladaní žiadosti o úver na bývanie,

c) podmienky poskytnutia úveru na bývanie vrátane rámcového vymedzenia druhu, spôsobu a rozsahu spôsobu zabezpečenia pohľadávok úveru na bývanie zo zmluvy o úvere na bývanie a vymedzenia celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie a s uzavretím zmluvy o úvere na bývanie,

d) postup veriteľa pri omeškaní spotrebiteľa so splácaním úveru na bývanie alebo jeho príslušenstva,

e) podmienky výkonu záložného práva k nehnuteľnosti zriadeného na zabezpečenie úveru na bývanie,

f) informácie o právach spotrebiteľa podľa § 18 ods. 6, 7 a 9.

(2) Zmluva o úvere na bývanie musí mať písomnú formu, inak je neplatná. Každá zmluvná strana dostane najmenej jedno jej vyhotovenie v listinnej podobe alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu, ktoré je dostupné spotrebiteľovi.

(3) Veriteľ je povinný súčasne s odbornou starostlivosťou preukázať, že spotrebiteľa oboznámil so znením všeobecných podmienok poskytovania úverov na bývanie.

(4) Zmluva o úvere na bývanie okrem všeobecných náležitostí podľa Občianskeho zákonníka[38]) musí obsahovať tieto náležitosti:

a) druh úveru na bývanie,

b) obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo veriteľa, ak ide o právnickú osobu, alebo meno, priezvisko, miesto podnikania alebo adresu trvalého pobytu a identifikačné číslo veriteľa, ak ide o fyzickú osobu; ak je úver na bývanie ponúkaný alebo zmluva o úvere na bývanie uzavieraná prostredníctvom finančného agenta, zmluva o úvere na bývanie obsahuje aj údaje o ňom v rozsahu údajov ako u veriteľa podľa toho, či ide o finančného agenta právnickú osobu, alebo fyzickú osobu,

c) adresu veriteľa, na ktorej môže spotrebiteľ uplatniť reklamáciu alebo sťažnosť,

d) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresu trvalého pobytu spotrebiteľa,

e) dobu trvania zmluvy o úvere na bývanie a termín konečnej splatnosti úveru na bývanie,

f) celkovú výšku a konkrétnu menu úveru na bývanie a podmienky upravujúce jeho čerpanie,

g) určenie, či ide o zmluvu o úvere na bývanie v cudzej mene podľa § 16,

h) informáciu o možnosti zmeny meny v zmluve o úvere na bývanie,

i) presné označenie nehnuteľnosti určenej na bývanie, na ktorú sa poskytuje úver na bývanie; za splnenie tejto podmienky sa považuje aj presné označenie tejto nehnuteľnosti určenej na bývanie v dodatku k zmluve o úvere na bývanie uzavretom najneskôr pred poskytnutím, čo len časti peňažných prostriedkov z úveru na bývanie,

j) úrokovú sadzbu úveru na bývanie, podmienky, ktoré upravujú jej uplatňovanie, index alebo referenčnú úrokovú sadzbu, na ktorú je výška úrokovej sadzby úveru na bývanie naviazaná, ako aj časové obdobia, v ktorých dochádza k zmene výšky úrokovej sadzby úveru na bývanie, podmienky a spôsob vykonania tejto zmeny; ak sa za rôznych podmienok uplatňujú rôzne úrokové sadzby úveru na bývanie, uvádzajú sa tieto informácie o všetkých uplatniteľných úrokových sadzbách úveru na bývanie,

k) odplatu podľa osobitných predpisov,[39])

l) ročnú percentuálnu mieru nákladov a celkovú čiastku, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť, vypočítané na základe údajov platných v čase uzatvorenia zmluvy o úvere na bývanie; uvedú sa všetky predpoklady použité na výpočet tejto ročnej percentuálnej miery nákladov,

m) výšku, počet a termíny splátok istiny, úrokov a iných poplatkov, poradie, v ktorom sa budú splátky priraďovať k jednotlivým nesplateným zostatkom s rôznymi úrokovými sadzbami úveru na bývanie na účely jeho splatenia, spôsob zúčtovania jednotlivých položiek splátky,

n) právo spotrebiteľa vyžiadať si výpis z účtu vo forme amortizačnej tabuľky podľa odseku 8, ak sa amortizuje istina na základe zmluvy o úvere na bývanie na dobu určitú, a to bezplatne a kedykoľvek počas celej doby trvania zmluvy o úvere na bývanie,

o) súhrnný prehľad, ktorý obsahuje lehoty a podmienky splácania úrokov a súvisiacich pravidelných a nepravidelných poplatkov, ak sa poplatky a úroky majú platiť bez amortizácie istiny,

p) poplatky za vedenie jedného alebo viacerých účtov, na ktorých sa zaznamenávajú platobné operácie a čerpania, ak sa taký účet zriadi, spoločne s poplatkami za používanie platobných prostriedkov na platobné operácie a čerpania s inými poplatkami vyplývajúcimi zo zmluvy o úvere na bývanie a podmienkami, za akých sa tieto poplatky môžu zmeniť,

q) úrokovú sadzbu, ktorá sa použije pri omeškaní spotrebiteľa s platením splátok, a spôsob jej úpravy a poplatky pri neplnení zmluvy o úvere na bývanie,

r) upozornenie týkajúce sa následkov nesplácania úveru na bývanie,

s) podrobné vymedzenie druhu, spôsobu a rozsahu zabezpečenia pohľadávok veriteľa zo zmluvy o úvere na bývanie alebo poistenie,

t) cenu nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva,

u) výšku poplatkov hradených spotrebiteľom za úkony notára, ak sú veriteľovi známe,

v) právo na splatenie úveru na bývanie pred lehotou splatnosti, postup pri takom splatení úveru na bývanie a spôsob určenia výšky poplatku za splatenie úveru na bývanie pred lehotou splatnosti podľa § 18,

w) zmeny okolností na strane spotrebiteľa, za ktorých je veriteľ oprávnený požadovať predčasné splatenie úveru na bývanie,

x) spôsob zániku záväzku zo zmluvy o úvere na bývanie,

y) informáciu o možnosti mimosúdneho riešenia sporov zo zmluvy o úvere na bývanie,

z) právo na premyslenie pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie a odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie podľa § 14 ods. 2 a 3,

aa) spôsoby vypovedania zmluvy o úvere na bývanie,

ab) názov a adresu príslušného orgánu dohľadu[40]) podľa § 23,

ac) názov zmluvy, ktorý obsahuje slová úver na bývanie v príslušnom gramatickom tvare.

(5) Zmluva o úvere na bývanie môže obsahovať aj ďalšie náležitosti dohodnuté medzi veriteľom a spotrebiteľom, pričom tieto náležitosti nemôžu podstatne alebo neúmerne navyšovať úver na bývanie.

(6) Podstatné náležitosti zmluvy o úvere na bývanie je možné meniť len formou uzavretia dodatku k zmluve alebo uzavretím novej zmluvy; to neplatí, ak ide o zmenu úrokovej sadzby od okamihu uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby. Podstatnými náležitosťami zmluvy o úvere na bývanie na účely podľa prvej vety sú náležitosti uvedené v odseku 4 písm. a), e), f), i), j), l), m), o), q) a v).

(7) Ak zmluva o úvere na bývanie na dobu určitú obsahuje dohodu o amortizácii istiny, je veriteľ povinný poskytnúť spotrebiteľovi výpis z účtu vo forme amortizačnej tabuľky, a to bezplatne a kedykoľvek počas celej doby trvania zmluvy o úvere na bývanie.

(8) Amortizačná tabuľka podľa odseku 7 uvádza splátky, ktoré sa zaplatili alebo ktoré sa majú zaplatiť a lehoty a podmienky ich úhrady vrátane rozpisu každej splátky s uvedením amortizácie istiny, úrokov vypočítaných na základe úrokovej sadzby úveru na bývanie a môžu sa uviesť aj dodatočné náklady; ak úroková sadzba úveru na bývanie nie je fixná alebo sa dodatočné náklady podľa zmluvy o úvere na bývanie môžu zmeniť, amortizačná tabuľka zrozumiteľne a stručne uvádza, že údaje v nej uvedené budú platné len do najbližšej zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie alebo dodatočných nákladov v súlade so zmluvou o úvere na bývanie.

(9) Spotrebiteľ sa nemôže vzdať práv, ktoré mu vyplývajú z tohto zákona.

(10) Veriteľovi sa zakazuje predkladať spotrebiteľovi návrhy zmlúv o úvere na bývanie, ktorých zrejmým účelom je obchádzanie ustanovení tohto zákona; za také konanie sa považuje aj to, že sa čerpanie peňažných prostriedkov alebo zmluvy o úvere na bývanie zahrnú do zmlúv o úvere, ktorých povaha alebo účel by umožnili vyhnúť sa uplatňovaniu tohto zákona. Ak veriteľ využil omyl, neskúsenosť alebo dôverčivosť spotrebiteľa a použil zmluvné podmienky, ktorými vylúčil aplikáciu ustanovení vzťahujúcich sa na úvery na bývanie, považuje sa zmluva o úvere na bývanie za neplatnú; to neplatí, ak veriteľ preukáže, že nemal v úmysle obísť tento zákon a jeho konanie neodporuje dobrým mravom.

(11) Veriteľ nesmie ponúkať spotrebiteľovi výber rozhodného práva k zmluve o úvere na bývanie, ktorého cieľom je zbaviť spotrebiteľa práv, ktoré mu priznáva tento zákon, tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.[41])

(12) Od spotrebiteľa nemôže veriteľ požadovať úrok, poplatky alebo akékoľvek iné plnenie, ktoré nie sú ustanovené zákonom alebo uvedené v zmluve o úvere na bývanie.

(13) Veriteľovi sa zakazuje požadovať od spotrebiteľa úhradu poplatkov, náhradu nákladov alebo inú odplatu za vedenie, evidenciu alebo správu úveru na bývanie alebo účtu, alebo zrušenie účtu, na ktorom je vedený úver na bývanie a ktorého zriadenie alebo vedenie je podmienkou poskytnutia úveru na bývanie alebo poskytnutia úveru na bývanie za ponúkaných podmienok.

(14) Veriteľ je povinný v oznámení podľa § 18 ods. 6 poučiť spotrebiteľa o podmienkach predčasného splatenia úveru na bývanie alebo jeho časti, pri splnení ktorých nie je možné od spotrebiteľa požadovať úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov.

(15) Veriteľ je povinný informovať spotrebiteľa o tom, že nedošlo k splateniu splátky z úveru na bývanie v lehote jej splatnosti, a to písomne alebo formou krátkej textovej správy (SMS), a to najneskôr do 15 dní odo dňa splatnosti tejto splátky z úveru na bývanie. Poplatky za informácie podľa prvej vety nesmú presiahnuť skutočne vynaložené a hodnoverne preukázateľné náklady súvisiace so zaslaním upomienky v súvislosti s omeškaním splátky úveru na bývanie spotrebiteľa.

(16) Ak je spotrebiteľom osoba, ktorá ku dňu podania žiadosti o úver na bývanie dovŕšila 18 rokov a neprekročila 35 rokov veku, zmluva o úvere na bývanie musí obsahovať aj záväzok veriteľa, že jej umožní odložiť splátky istiny úveru na bývanie alebo znížiť mesačnú splátku úveru na bývanie až na polovicu jej výšky počas 36 mesiacov, ak sa tejto osobe narodí dieťa alebo táto osoba si osvojí maloleté dieťa a táto osoba o to veriteľa písomne požiada v lehote do šiestich mesiacov od narodenia dieťaťa alebo osvojenia si maloletého dieťaťa a k žiadosti priloží aj rodný list dieťaťa. Veriteľovi sa umožňuje určiť v zmluve o úvere na bývanie aj iné okolnosti a dôvody, pri ktorých umožní odloženie splátok istiny úveru na bývanie alebo zníženie mesačnej splátky úveru na bývanie podľa prvej vety.

(17) Odloženie splátok istiny úveru na bývanie alebo zníženie mesačnej splátky úveru na bývanie podľa odseku 16, a to na základe výberu z týchto možností osobou podľa odseku 16, začne plynúť dňom účinnosti zmeny zmluvy o úvere na bývanie, ktorej predmetom je odloženie splátok istiny úveru na bývanie alebo zníženie mesačnej splátky úveru na bývanie.

(18) Veriteľovi sa zakazuje požadovať, aby spotrebiteľ poskytol zabezpečenie splnenia svojho záväzku úveru na bývanie v hodnote neprimerane vyššej, ako je výška záväzku spotrebiteľa vyplývajúceho zo zmluvy o úvere na bývanie v čase uzavretia dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa.

§ 14
Lehota na premyslenie pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie a právo na odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie

(1) Veriteľ je povinný spotrebiteľovi umožniť v lehote 14 kalendárnych dní premyslieť si, či uzavrie zmluvu o úvere na bývanie, alebo využije právo na odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie bez uvedenia dôvodu.

(2) Ak spotrebiteľ využije lehotu na premyslenie pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie, stráca právo na odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie. Ponuka zmluvy o úvere na bývanie je pre veriteľa záväzná a spotrebiteľ môže ponuku zmluvy o úvere na bývanie kedykoľvek počas 14 kalendárnych dní prijať.

(3) Ak spotrebiteľ odstúpi od zmluvy o úvere na bývanie do 14 kalendárnych dní odo dňa uzavretia zmluvy o úvere na bývanie alebo odo dňa, keď je spotrebiteľovi doručená zmluva o úvere na bývanie vrátane súvisiacich dokumentov, ktorú uzavrel s veriteľom, ak tento deň nasleduje po dni uzavretia zmluvy o úvere na bývanie, ustanovenia osobitných predpisov[42]) o práve na odstúpenie od zmluvy sa nepoužijú. Ak zmluva o úvere na bývanie neobsahuje zmluvné podmienky podľa § 13, začína lehota na odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie plynúť od okamihu, keď spotrebiteľ tieto zmluvné podmienky obdržal.

(4) Oznámenie o odstúpení od zmluvy o úvere na bývanie zašle spotrebiteľ veriteľovi písomne. Lehota na odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie sa považuje za dodržanú, ak oznámenie o odstúpení od zmluvy o úvere na bývanie bolo v súlade s postupom uvedeným v zmluve o úvere na bývanie podľa § 13 ods. 4 písm. z) odovzdané na poštovú prepravu najneskôr v posledný deň lehoty podľa odseku 3.

(5) Ak spotrebiteľ uplatní právo podľa odseku 3, je povinný zaplatiť veriteľovi istinu a úrok z tejto istiny odo dňa, keď sa úver na bývanie začal čerpať, až do dňa splatenia istiny, a to bezodkladne najneskôr do 30 kalendárnych dní po odoslaní oznámenia o odstúpení od zmluvy o úvere na bývanie veriteľovi. Úrok sa vypočíta na základe dohodnutej úrokovej sadzby úveru na bývanie. Ak spotrebiteľ uplatní právo podľa odseku 1, veriteľ nemá nárok na žiadnu inú kompenzáciu od spotrebiteľa okrem kompenzácie nenávratných poplatkov, ktoré veriteľ zaplatil orgánu verejnej správy v súvislosti s týmto úverom na bývanie.

(6) Ak veriteľ alebo tretia osoba na základe zmluvy medzi treťou osobou a veriteľom poskytol doplnkovú službu súvisiacu so zmluvou o úvere na bývanie, okamihom odstúpenia od zmluvy o úvere na bývanie podľa odseku 3 zaniká aj zmluva o doplnkovej službe. Veriteľ je povinný bezodkladne informovať tretiu osobu o tom, kedy k odstúpeniu od zmluvy o úvere na bývanie došlo.

§ 15
Dôsledky porušenia povinností

(1) Poskytnutý úver na bývanie sa považuje za bezúročný a bez poplatkov, ak

a) zmluva o úvere na bývanie nemá písomnú formu podľa § 13 ods. 2,

b) zmluva o úvere na bývanie neobsahuje náležitosti podľa § 13 ods. 4 písm. a) až l), s) a ab),

c) v zmluve o úvere na bývanie je uvedená nesprávna ročná percentuálna miera nákladov v neprospech spotrebiteľa.

(2) Ak veriteľ nekonal s odbornou starostlivosťou podľa § 8 ods. 1, nie je oprávnený vyžadovať od spotrebiteľa jednorazové splatenie úveru na bývanie. Pri hrubom porušení povinností podľa § 8 ods. 1 sa úver považuje za bezúročný a bez poplatkov. Za hrubé porušenie povinností podľa § 8 ods. 1 sa považuje posudzovanie schopnosti splácať úver veriteľom bez akýchkoľvek údajov o príjmoch, výdavkoch a rodinnom stave spotrebiteľa alebo bez prihliadnutia na údaje z príslušnej databázy alebo registra na účely posudzovania schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

(3) Ak osoba v zmluve o úvere na bývanie označená ako veriteľ neoprávnene poskytne úver na bývanie bez povolenia podľa osobitných predpisov,[43]) uzatvorená zmluva o úvere na bývanie je neplatná. Ak vznikne spotrebiteľovi povinnosť vydať poskytnuté finančné plnenie, osoba v neplatnej zmluve o úvere na bývanie označená ako veriteľ je povinná umožniť spotrebiteľovi uhradiť len skutočne poskytnuté finančné plnenie v splátkach a lehote, ktorá však nesmie byť kratšia ako lehota, v ktorej by mal spotrebiteľ vrátiť finančné plnenie, ak by neexistoval dôvod neplatnosti zmluvy o úvere na bývanie, ak sa nedohodnú inak; tým nie je dotknuté právo spotrebiteľa vrátiť poskytnuté finančné plnenie naraz.

§ 16
Úver na bývanie v cudzej mene

(1) Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie v cudzej mene, má spotrebiteľ právo kedykoľvek počas trvania zmluvy o úvere na bývanie bezodplatne zmeniť menu zmluvy o úvere na bývanie na alternatívnu menu alebo veriteľ poskytujúci úver na bývanie v cudzej mene je povinný prijať opatrenia na predchádzanie vzniku kurzového rizika, ktorému je spotrebiteľ vystavený v súvislosti so zmluvou o úvere na bývanie. Podrobnosti podľa prvej vety ustanoví zmluva o úvere na bývanie.

(2) Alternatívnou menou uvedenou v odseku 1 sa na účely tohto zákona rozumie mena

a) v ktorej spotrebiteľ poberá príjem alebo je držiteľom aktív, z ktorých sa má úver splatiť, ako bolo uvedené v čase vykonania posúdenia schopnosti spotrebiteľa splácať úver vo vzťahu k zmluve o úvere na bývanie alebo

b) členského štátu, v ktorom mal spotrebiteľ trvalý pobyt v čase uzavretia zmluvy o úvere na bývanie alebo v ktorom má trvalý pobyt v súčasnosti.

(3) Pri zmene meny v zmluve o úvere na bývanie na alternatívnu menu, sa na prepočet cudzej meny použije výmenný kurz, ktorý je platný v deň podania žiadosti o zmenu meny v zmluve o úvere na bývanie, ak v zmluve o úvere na bývanie nie je dohodnuté inak.

(4) Výmenným kurzom sa na účely tohto zákona rozumie výmenný kurz, ktorý sa používa ako základ na prepočet medzi menami a je určený pre príslušné meny Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska.[44])

(5) Ak má spotrebiteľ uzavretú zmluvu o úvere na bývanie v cudzej mene, veriteľ je povinný pravidelne informovať spotrebiteľa písomnou formou alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu, ktoré je dostupné spotrebiteľovi, minimálne vtedy, ak pri výmennom kurze medzi menou uvedenou v zmluve o úvere na bývanie a menou členského štátu platnou v čase uzavretia zmluvy o úvere na bývanie sa celková výška úveru na bývanie, ktorú musí spotrebiteľ splatiť a ktorá ostáva nesplatená alebo výška pravidelných splátok, odlišuje o viac ako 20 %.

(6) Informácie podľa odseku 5 obsahujú upozornenia pre spotrebiteľa o

a) zvýšení celkovej výšky úveru na bývanie, ktorú musí zaplatiť,

b) určení práva uskutočniť zmenu na alternatívnu menu a podmienky takej zmeny a

c) mechanizme, ktorý je uplatniteľný na obmedzenie rizík výmenného kurzu, ktorým je spotrebiteľ vystavený.

(7) Veriteľ je povinný poskytnúť spotrebiteľovi informácie podľa odsekov 1 až 5 a 8 prostredníctvom formulára (ESIS) a v zmluve o úvere na bývanie.

(8) Ak zmluva o úvere na bývanie neobsahuje ustanovenia zamerané na obmedzenie rizika výmenného kurzu, ktorému je spotrebiteľ vystavený, na úroveň zmeny výmenného kurzu pod 20 %, vo formulári (ESIS) sa uvedie názorný príklad vplyvu zmeny výmenného kurzu na úrovni 20 %.

§ 17
Úvery na bývanie s variabilnou úrokovou sadzbou

Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, v ktorej sa dohodla variabilná úroková sadzba,

a) indexy a referenčné sadzby použité na výpočet úrokovej sadzby úveru na bývanie musia byť jasné, dostupné, objektívne a overiteľné pre potreby zmluvných strán a pre orgán dohľadu podľa

§ 23,

b) záznamy o indexoch pre výpočet úrokových sadzieb úveru na bývanie musia byť uchovávané veriteľom alebo poskytovateľom indexov desať rokov po skončení platnosti indexu.

§ 18
Splatenie úveru na bývanie pred lehotou splatnosti

(1) Spotrebiteľ má právo kedykoľvek počas doby trvania zmluvy o úvere na bývanie úver na bývanie pred dohodnutou lehotou splatnosti úplne alebo čiastočne splatiť. Spotrebiteľ je povinný uhradiť úrok len za časové obdobie od poskytnutia úveru na bývanie do jeho splatenia a skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie, ak odsek 6 neustanovuje inak; tieto skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie nesmú presiahnuť 1 % z predčasne splatenej sumy úveru na bývanie okrem odsekov 2, 6 alebo odseku 9.

(2) Veriteľovi sa zakazuje požadovať od spotrebiteľa akýkoľvek poplatok, sankciu alebo náhradu nákladov, ak predčasné splatenie úveru na bývanie nepresiahne výšku 20 % istiny tohto úveru na bývanie v lehote jedného mesiaca pred dňom výročia uzavretia zmluvy o úvere na bývanie.

(3) Ak spotrebiteľ splatí úver na bývanie pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie podľa odseku 6, veriteľ môže požadovať od spotrebiteľa úhradu nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti so splatením úveru na bývanie alebo jeho časti na podnet spotrebiteľa, ak je taká náhrada odôvodnená a neprekračuje finančnú stratu veriteľa. Veriteľ nemôže od spotrebiteľa požadovať pokutu ani iné sankcie alebo plnenia v súvislosti s predčasným splatením úveru na bývanie.

(4) Ak chce spotrebiteľ splniť povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie pred lehotou splatnosti a podá žiadosť o predčasné splatenie úveru na bývanie, veriteľ je povinný bezodkladne a bezodplatne poskytnúť informácie spotrebiteľovi potrebné na posúdenie možnosti predčasného splatenia úveru na bývanie, a to v listinnej podobe alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu,[21]) ktoré je dostupné spotrebiteľovi.

(5) Informácie podľa odseku 4 obsahujú možnosti splatenia úveru na bývanie pred lehotou splatnosti, ktoré musia byť zrozumiteľné, primerané a odôvodnené vrátane dôsledkov vyplývajúcich zo splnenia povinností pred uplynutím platnosti zmluvy o úvere na bývanie pre spotrebiteľa.

(6) Veriteľovi sa zakazuje požadovať od spotrebiteľa úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením úveru na bývanie alebo jeho časti na podnet spotrebiteľa, ak k predčasnému splateniu úveru na bývanie alebo jeho časti dôjde v súvislosti s uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie alebo v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby úveru na bývanie, ak ide o variabilnú úrokovú sadzbu; veriteľ je povinný bezodplatne oznámiť spotrebiteľovi termín

a) uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie, a to najneskôr dva mesiace pred uplynutím tejto doby, ak v odseku 7 nie je ustanovené inak,

b) vykonania zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie, úrokovú sadzbu na nasledujúce úrokové obdobie, aktuálnu výšku základnej úrokovej sadzby úveru na bývanie zverejnenú podľa § 19 ods. 4 ku dňu vyhotovenia oznámenia a výšku hrubej marže na nasledujúce úrokové obdobie, a to najneskôr dva mesiace pred jej vykonaním a začatím uplatňovania tejto zmeny.

(7) Ak veriteľ vyžaduje predloženie žiadosti o predčasné splatenie úveru na bývanie alebo jeho časti pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie alebo pred vykonaním zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie, spotrebiteľ je povinný zaslať žiadosť o predčasné splatenie úveru na bývanie najneskôr mesiac pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie

alebo v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby úveru na bývanie, ak ide o variabilnú úrokovú sadzbu.

(8) Veriteľ je povinný poskytnúť spotrebiteľovi bezodkladne po doručení žiadosti podľa odseku 6 všetky podklady týkajúce sa predčasného splatenia úveru na bývanie. Veriteľovi sa zakazuje v súvislosti s predčasným splatením úveru na bývanie požadovať od spotrebiteľa akékoľvek poplatky.

(9) Ak ide o úver na bývanie s variabilnou úrokovou sadzbou, pri ktorom nedošlo k zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka, spotrebiteľ má právo jedenkrát ročne predčasne splatiť taký úver na bývanie alebo jeho časť, pričom veriteľovi sa zakazuje požadovať od spotrebiteľa úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s týmto predčasným splatením úveru na bývanie.

(10) Ustanovenia odsekov 6 až 9 sa nevzťahujú na úvery na bývanie s fixnou úrokovou sadzbou na celú lehotu splatnosti úveru na bývanie.

§ 19
Zmena úrokovej sadzby úveru na bývanie

(1) Veriteľ je povinný počas doby trvania zmluvy o úvere na bývanie informovať spotrebiteľa o každej zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie v listinnej podobe alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu, ktoré je dostupné spotrebiteľovi, a to najmenej dva mesiace pred nadobudnutím účinnosti tejto zmeny, ak odsek 3 neustanovuje inak.

(2) Informácia o zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie zahŕňa

a) výšku splátok, ktoré sa majú zaplatiť po tom, ako nadobudne účinnosť nová úroková sadzba úveru na bývanie,

b) informácie o zmene počtu alebo frekvencie splátok pri ich zmene,

c) dôvody zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie.

(3) Ak zmena úrokovej sadzby úveru na bývanie súvisí so zmenou referenčnej sadzby, veriteľ informuje spotrebiteľa o zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie pravidelne, najmä prostredníctvom výpisu z účtu.

(4) Informáciu o výške základnej úrokovej sadzby úveru na bývanie, o novej referenčnej sadzbe úveru na bývanie, ako aj o jej zmene je veriteľ povinný zverejniť na svojom webovom sídle a aj vo svojich prevádzkových priestoroch a oznámiť informáciu o novej referenčnej sadzbe úveru na bývanie spotrebiteľovi spolu so sumou nových pravidelných splátok úveru na bývanie.

(5) Ak sa zmena úrokovej sadzby úveru na bývanie určuje prostredníctvom aukcie na kapitálových trhoch, veriteľ je povinný v dostatočnom časovom predstihu pred aukciou informovať spotrebiteľa v listinnej podobe alebo podobe zápisu na inom trvanlivom médiu, ktoré je dostupné spotrebiteľovi, o postupe a možnom vplyve na úrokovú sadzbu úveru na bývanie.

(6) Ak veriteľ nesplnil povinnosť podľa odseku 1, nie je oprávnený meniť úrokovú sadzbu úveru na bývanie, ak by to bolo v neprospech spotrebiteľa.

(7) Ustanovenia odsekov 1 až 6 sa nevzťahujú na úvery na bývanie s fixnou úrokovou sadzbou na celú lehotu splatnosti úveru na bývanie.

§ 20
Omeškanie so splácaním dlhu a realizácia záložného práva

(1) Ak si spotrebiteľ neplní riadne a včas svoje záväzky voči veriteľovi, veriteľ je povinný informovať spotrebiteľa podľa § 13 ods. 15.

(2) Ak je spotrebiteľ v omeškaní so splácaním dlhu alebo inej povinnosti voči veriteľovi aj napriek písomnej výzve veriteľa dlhšie ako 90 kalendárnych dní, je veriteľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení spotrebiteľa aj bez jeho súhlasu informovať ostatných veriteľov prostredníctvom registra podľa § 8 ods. 22 o tom, že spotrebiteľ porušil svoje povinnosti dohodnuté v zmluve o úvere na bývanie. Veriteľ môže uviesť len označenie spotrebiteľa jeho menom a priezviskom vrátane miesta trvalého pobytu a označenie povinnosti porušenej spotrebiteľom.

(3) Ak spotrebiteľ uhradil omeškaný dlh v celom rozsahu vrátane jeho príslušenstva, veriteľ bezodkladne informuje ostatných veriteľov o splnení jeho povinnosti spôsobom podľa § 8 ods. 22.

(4) Ak si spotrebiteľ neplní riadne a včas svoje záväzky voči veriteľovi ani napriek písomnej výzve, veriteľ je oprávnený poskytnúť aj bez súhlasu dotknutého spotrebiteľa informácie o tomto spotrebiteľovi v rozsahu meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, ak existuje, rodné číslo, ak je pridelené, dátum narodenia, štátna príslušnosť, druh a číslo dokladu totožnosti, kontaktné telefónne číslo, faxové číslo a adresu elektronickej pošty, ak ich má, a informácie a doklady o spotrebiteľom neplnených záväzkoch poskytnúť subjektom a na účely podľa osobitného predpisu.[45])

(5) Osoby a orgány uvedené v odsekoch 2 až 4 môžu veriteľom poskytnuté informácie, údaje a správy použiť len na účely alebo na konanie, na ktoré im boli tieto informácie a správy poskytnuté.

(6) Ak je spotrebiteľ aj napriek písomnej výzve veriteľa nepretržite dlhšie ako 90 kalendárnych dní v omeškaní so splnením, čo len časti svojho dlhu voči veriteľovi, môže veriteľ svoju pohľadávku zodpovedajúcu tomuto peňažnému záväzku alebo tejto časti peňažného záväzku postúpiť písomnou zmluvou inej osobe, a to aj osobe, ktorá nie je veriteľom (ďalej len „postupník“), aj bez súhlasu spotrebiteľa. Toto právo veriteľ nemôže uplatniť, ak spotrebiteľ ešte pred postúpením pohľadávky uhradil omeškaný peňažný záväzok v celom rozsahu vrátane jeho príslušenstva.

(7) Veriteľ je povinný pri postúpení pohľadávky odovzdať postupníkovi aj dokumentáciu o záväzkovom vzťahu, na ktorého základe vznikla postúpená pohľadávka.

(8) Ustanovenia odsekov 4, 6 a 7 sa nepoužijú, ak sa zmluvné strany v zmluve o úvere na bývanie dohodli, že zisk z predaja zábezpeky je dostatočným krytím na splatenie dlžnej sumy úveru na bývanie spotrebiteľom.

Povinnosti finančných agentov a finančných poradcov a ďalšie povinnosti veriteľov

§ 21
Povinnosti finančných agentov poskytujúcich úvery na bývanie

(1) Veriteľ môže využívať na finančné sprostredkovanie úverov na bývanie finančných agentov podľa osobitného predpisu.[13])

(2) Veriteľ je oprávnený využívať osoby podľa odseku 1, len ak sú tieto osoby zapísané v registri finančných agentov, finančných poradcov, finančných sprostredkovateľov z iného členského štátu v sektore poistenia alebo zaistenia a viazaných investičných agentov,[46]) ktorí sú oprávnení na

vykonávanie tejto činnosti.

(3) Osoby uvedené v odseku 1 sú povinné postupovať podľa tohto zákona a osobitného predpisu.[47])

(4) Na vykonávanie činnosti finančných agentov sa vzťahujú primerane ustanovenia § 5, § 8 ods. 29, § 11, § 13 ods. 10 a 11 a § 16 ods. 5 a 6; to neplatí, ak povinnosti podľa uvedených ustanovení vykonáva priamo veriteľ.

(5) Pri úveroch na bývanie uzatvorených podľa § 1 ods. 2 a 3 je finančný agent povinný v dostatočnom časovom predstihu pred vykonaním akýchkoľvek činností sprostredkovania úverov na bývanie poskytnúť spotrebiteľovi informácie o

a) spôsobe výpočtu poplatku a iných nákladov súvisiacich so sprostredkovanou finančnou službou, ak nie je možné poskytnúť informáciu spotrebiteľovi o výške poplatku a iných nákladoch, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť za sprostredkovanú finančnú službu, ak taký poplatok alebo iné náklady spotrebiteľovi vznikajú,

b) výške peňažného plnenia alebo nepeňažného plnenia, ktoré majú veriteľ alebo tretie strany zaplatiť finančnému agentovi za služby súvisiace so zmluvou o úvere na bývanie; ak výška peňažného plnenia alebo nepeňažného plnenia nie je známa v čase oznámenia, finančný agent informuje spotrebiteľa, že skutočná výška peňažného plnenia alebo nepeňažného plnenia bude uvedená v neskoršom štádiu v rozsahu informácií uvedených vo formulári (ESIS),

c) práve požadovať informácie o peňažnom plnení podľa odseku 6.

(6) Na základe písomnej požiadavky spotrebiteľa musí byť spotrebiteľ informovaný o rozdieloch vo výškach peňažného plnenia v percentách, ktoré prijíma finančný agent za vykonávanie finančného sprostredkovania od jedného veriteľa alebo viacerých veriteľov.

(7) Finančný agent je povinný oznámiť veriteľovi skutočnú výšku peňažného plnenia a poplatku súvisiacu so sprostredkovanou finančnou službou, ktorú má zaplatiť spotrebiteľ alebo tretie strany finančnému agentovi na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov úverov na bývanie.

(8) Na účely posúdenia schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie je finančný agent povinný veriteľovi predložiť informácie získané od spotrebiteľa.

(9) Finančnému agentovi sa zakazuje poskytovať svoje služby súvisiace so zmluvami o úvere na bývanie, ktoré poskytujú veritelia ustanovení osobitným predpisom,[48]) spotrebiteľom v členskom štáte, v ktorom veritelia podľa osobitného predpisu[47]) nemajú povolenie na vykonávanie činností podľa osobitného predpisu.[11])

(10) Finančnému agentovi sa zakazuje vykonávať časť alebo všetky činnosti spojené so sprostredkovaním úverov na bývanie v oblasti úverov na bývanie v členskom štáte, kde taký finančný agent nemôže vykonávať finančné sprostredkovanie.

(11) Odseky 9 a 10 sa nevzťahujú na veriteľa, ktorý je bankou, zahraničnou bankou alebo pobočkou zahraničnej banky.[9])

§ 22
Povinnosti finančných poradcov

(1) Finančné poradenstvo v oblasti úverov na bývanie môže vykonávať finančný poradca podľa osobitného predpisu.[49])

(2) Finančný poradca musí byť zapísaný v registri finančných poradcov podľa osobitného predpisu.[46])

(3) Osoba uvedená v odseku 1 je povinná postupovať podľa tohto zákona a osobitného predpisu.[47])

(4) Na vykonávanie činnosti finančných poradcov sa primerane vzťahujú ustanovenia § 5, § 8 ods. 29, § 11, § 13 ods. 10 a 11 a § 16 ods. 5 a 6.

(5) Finančný poradca je povinný informovať spotrebiteľa, že vykonáva alebo že môže vykonať finančné poradenstvo súvisiace s úvermi na bývanie pre spotrebiteľa. Finančný poradca môže vykonať finančné poradenstvo súvisiace s úvermi na bývanie na základe písomnej zmluvy.

(6) Pred poskytnutím finančného poradenstva alebo pred uzavretím zmluvy o poskytnutí finančného poradenstva týkajúceho sa úverov na bývanie je finančný poradca okrem informácií uvedených v § 5 a 6 povinný poskytnúť spotrebiteľovi tieto dodatočné predzmluvné informácie:

a) o výške poplatku, ktorý je povinný uhradiť spotrebiteľ za vykonávanie finančného poradenstva v oblasti úverov na bývanie, ak taký poplatok bol určený,

b) o metóde výpočtu výšky poplatku za vykonávanie finančného poradenstva, ak nie je možné určiť výšku poplatku v čase zverejnenia.

(7) Pri vykonávaní finančného poradenstva na účely tohto zákona musí finančný poradca

a) získavať aktuálne informácie o osobnej a finančnej situácii spotrebiteľa, jeho preferenciách a cieľoch; pri získavaní týchto informácií veriteľ alebo finančný poradca prihliada na predpokladané riziká pre spotrebiteľa počas trvania navrhovanej zmluvy o úvere na bývanie,

b) vybrať zo svojej ponuky produktov dostatočný počet ponúk o úvere na bývanie a odporučiť zmluvu o úvere na bývanie alebo zmluvy o úvere na bývanie, ktoré sú vhodné z hľadiska potrieb spotrebiteľa, jeho finančnej a osobnej situácie, konať v záujme spotrebiteľa spôsobom

   1. oboznámenia sa s potrebami a situáciou spotrebiteľa a

   2. odporučenia vhodnej zmluvy o úvere na bývanie v súlade s písmenami a) a b),

c) poskytnúť spotrebiteľom svoje odporúčania.

(8) Informácie uvedené v odseku 6 a odporúčanie zmlúv o úvere na bývanie poskytnuté spotrebiteľovi podľa odseku 7 musia byť poskytnuté písomne alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu, ktoré je dostupné spotrebiteľovi.

(9) Finančný poradca je pri poskytovaní finančného poradenstva v oblasti úverov na bývanie povinný

a) vybrať dostatočný počet ponúk o úvere na bývanie z ponuky úverov na bývanie dostupných na trhu a

b) informovať spotrebiteľa o rizikách vyplývajúcich zo zmluvy o úvere na bývanie vzhľadom na jeho finančnú situáciu.

§ 23
Dohľad

Dohľad nad dodržiavaním povinností veriteľa podľa tohto zákona vykonáva Národná banka Slovenska podľa osobitného predpisu.[40])

§ 24
Opatrenia na nápravu a sankcie

(1) Ak Národná banka Slovenska zistí nedostatky v činnosti veriteľa spočívajúce v nedodržaní

alebo v obchádzaní ustanovení tohto zákona, právne záväzných aktov Európskej únie vzťahujúcich sa na poskytovanie úverov na bývanie, alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa vzťahujú na poskytovanie úverov na bývanie, alebo povinností vyplývajúcich z rozhodnutí vydaných Národnou bankou Slovenska uložených veriteľovi, je Národná banka Slovenska príslušná podľa závažnosti, rozsahu, dĺžky trvania, následkov a povahy zistených nedostatkov

a) uložiť veriteľovi povinnosť prijať opatrenia na odstránenie a na nápravu zistených nedostatkov, lehotu na ich splnenie a povinnosť v určenej lehote informovať Národnú banku Slovenska o ich splnení,

b) uložiť veriteľovi, ktorý je

   1. fyzickou osobou, pokutu do výšky 3 000 eur a pri opakovanom zistení nedostatku alebo pri závažnom nedostatku až do výšky 10 000 eur,

   2. právnickou osobou, pokutu do výšky 70 000 eur a pri opakovanom zistení nedostatku alebo pri závažnom nedostatku až do výšky 300 000 eur,

c) uložiť veriteľovi povinnosť predkladať osobitné výkazy, hlásenia, správy a iné informácie,

d) obmedziť alebo pozastaviť veriteľovi výkon činnosti poskytovania úverov na bývanie,

e) odobrať veriteľovi príslušné povolenie.

(2) Národná banka Slovenska je príslušná uložiť členovi štatutárneho orgánu veriteľa, členovi dozornej rady veriteľa, prokuristovi, vedúcemu vnútornej kontroly za porušenie povinností, ktoré mu vyplývajú z tohto zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov,[50]) za porušenie podmienok alebo povinností uložených rozhodnutím vydaným Národnou bankou Slovenska pokutu podľa závažnosti, rozsahu, dĺžky trvania, miery zavinenia a povahy porušenia až do výšky dvanásťnásobku mesačného priemeru celkových príjmov od veriteľa za predchádzajúci rok. Vedúcemu organizačnej zložky možno uložiť pokutu najviac do výšky 50 % dvanásťnásobku mesačného priemeru celkových príjmov od veriteľa za predchádzajúci rok. Ak príslušná osoba poberala príjmy od veriteľa len časť predchádzajúceho roka, vypočíta sa mesačný priemer jej celkových príjmov za túto časť roka. Osobu, ktorá sa právoplatným uložením pokuty stala nedôveryhodnou osobou, je veriteľ povinný bezodkladne odvolať z funkcie.

(3) Opatrenia na nápravu zistených nedostatkov, pokutu a iné sankcie podľa odsekov 1 a 2 možno ukladať samostatne alebo súbežne a opakovane. Pokutu a iné sankcie podľa odsekov 1 a 2 možno uložiť do dvoch rokov od zistenia nedostatkov, najneskôr však do desiatich rokov od ich vzniku. Premlčacie lehoty podľa druhej vety sa prerušujú, keď nastala skutočnosť zakladajúca prerušenie lehoty podľa osobitného zákona,[51]) pričom od prerušenia premlčania začína plynúť nová premlčacia lehota. Nedostatky uvedené v protokole o vykonanom dohľade na mieste sa považujú za zistené odo dňa skončenia príslušného dohľadu na mieste podľa osobitného predpisu.[52])

(4) Národná banka Slovenska je oprávnená aj mimo konania o uložení opatrenia na nápravu zistených nedostatkov, pokuty alebo inej sankcie podľa odsekov 1 a 2 prerokovať s veriteľom nedostatky v jeho činnosti. Veriteľ je povinný poskytnúť Národnej banke Slovenska ňou požadovanú súčinnosť.

(5) Pokuta podľa odseku 1 písm. b) a odseku 2 je splatná do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty. Uložená pokuta je príjmom štátneho rozpočtu.

(6) O každej sankcii podľa odsekov 1 a 2 uloženej veriteľovi poskytujúcemu úvery na bývanie na území iného členského štátu informuje Národná banka Slovenska príslušný orgán dohľadu tohto členského štátu.

§ 25
Mechanizmy riešenia sporov

(1) Pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie, alebo ak je to odôvodnené pri jej zmene, je veriteľ povinný spotrebiteľovi oznámiť postup pri podávaní reklamácií, kde možno uplatniť reklamáciu a informáciu o možnosti mimosúdneho riešenia sporov zo zmluvy o úvere na bývanie a informáciu o osobitných predpisoch[53]) upravujúcich mimosúdne vyrovnanie sporov.

(2) Veriteľ je povinný vypracovať a dodržiavať vnútorné predpisy upravujúce evidenciu reklamácií a náprav pri mimosúdnom riešení sporov so spotrebiteľom. Veriteľ je povinný zaviesť a uplatňovať účinné a prehľadné postupy riadneho preverenia a včasného vybavovania reklamácií a postupy nápravy pri mimosúdnom riešení sporov medzi veriteľom a spotrebiteľom a viesť záznam o každej reklamácii a náprave pri mimosúdnom riešení sporov a opatreniach prijatých na ich vybavenie.

§ 26
Vybavovanie reklamácií

(1) Veriteľ je povinný reklamačný poriadok zverejniť na viditeľnom mieste dostupnom pre spotrebiteľa.

(2) Veriteľ je povinný prijať reklamáciu vzťahujúcu sa na poskytovanie úverov na bývanie. Formu, podobu a spôsob prijatia reklamácie upravuje vnútorný predpis vypracovaný na základe § 25 ods. 2.

(3) Veriteľ rozhodne o oprávnenosti reklamácie bezodkladne. O výsledku reklamácie je veriteľ povinný informovať spotrebiteľa bezodkladne spôsobom určeným vo vnútornom predpise.

(4) Vybavenie reklamácie nesmie trvať viac ako 30 kalendárnych dní, v zložitých situáciách nie viac ako tri mesiace. Veriteľ je povinný informovať o tejto skutočnosti spotrebiteľa v rámci 30–dňovej lehoty.

(5) Náklady spojené s vybavením reklamácie znáša veriteľ. Náklady spojené s vyhotovením reklamácie vrátane jej príloh a s predložením reklamácie znáša spotrebiteľ.

(6) Pri riešení reklamácií si veriteľ a spotrebiteľ poskytujú vzájomnú súčinnosť.

SPOLOČNÉ, PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 27

(1) Ministerstvo financií informuje Európsku Komisiu o prijatí tohto zákona bezodkladne po nadobudnutí jeho účinnosti.

(2) Ministerstvo financií informuje Európsku Komisiu o úprave úverov na bývanie podľa tohto zákona.

§ 28
Prechodné ustanovenie

(1) Ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na žiadosti o úver na bývanie podané po 20. marci 2016.

(2) Ustanovenia tohto zákona sa nevzťahujú na zmluvy o úvere na bývanie uzavreté pred 21.

marcom 2016, ak odseky 3 až 5 neustanovujú inak.

(3) Ustanovenia § 13 ods. 16 a 17 sa vzťahujú na zmluvy o úvere na bývanie z dôvodu doplnenia záväzku veriteľa podľa § 13 ods. 16 uskutočneného po 20. marci 2016.

(4) Ustanoveniami tohto zákona sa spravujú právne vzťahy upravené týmto zákonom, ktoré vznikli po 20. marci 2016; vznik právnych vzťahov, ako aj právne účinky úkonov, ktoré nastali pred 21. marcom 2016, sa posudzujú podľa predpisov účinných do 20. marca 2016.

(5) Ustanovenia § 18 ods. 1 a 2 sa prvýkrát použijú pri predčasnom splatení úveru na bývanie alebo jeho časti po 20. marci 2016.

(6) Finančný agent, ktorý vykonáva finančné sprostredkovanie úverov na bývanie do 20. marca 2016 a ktorému nebolo udelené povolenie na sprostredkovanie úverov na bývanie v súlade s podmienkami ustanovenými týmto zákonom, môže naďalej vykonávať finančné sprostredkovanie úverov na bývanie až do 21. marca 2017.

(7) Finančný agent, na ktorého sa vzťahuje ustanovenie odseku 6, môže vykonávať finančné sprostredkovanie úverov na bývanie len vo svojom domovskom členskom štáte; to neplatí, ak spĺňa požiadavky ustanovené právnymi predpismi hostiteľského členského štátu.

(8) Veriteľ alebo finančný agent, ktorý vykonával činnosti súvisiace s poskytovaním úveru na bývanie pred 21. marcom 2014, je povinný najneskôr do 21. marca 2017 splniť požiadavky na odbornú spôsobilosť ustanovené osobitnými predpismi.[54])

§ 29
Záverečné ustanovenie

(1) Na vzťahy vyplývajúce z tohto zákona sa primerane vzťahujú aj ustanovenia Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách.[55])

(2) Osobitnú výšku najvyššej prípustnej odplaty, ktorú možno od spotrebiteľa pri poskytnutí úveru na bývanie požadovať, podrobnosti o stanovení odplaty a kritériách jej stanovenia, ako aj najvyššie prípustné sankcie za omeškanie s plnením záväzku spotrebiteľa ustanoví vykonávací predpis vydaný podľa Občianskeho zákonníka.[56])

§ 30

Týmto zákonom sa preberajú právne záväzné akty Európskej únie uvedené v prílohe č. 3.

Čl. II

Zákon č. 310/1992 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o stavebnom sporení v znení zákona č. 386/1996 Z. z., zákona č. 242/1999 Z. z., zákona č. 443/2000 Z. z., zákona č. 677/2002 Z. z., zákona č. 165/2003 Z. z., zákona č. 654/2004 Z. z., zákona č. 624/2005 Z. z., zákona č. 658/2007 Z. z., zákona č. 659/2007 Z. z., zákona č. 492/2009 Z. z. a zákona č. 132/2013 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. § 7 sa dopĺňa odsekmi 6 a 7, ktoré znejú:

„(6) Ak stavebná sporiteľňa poskytuje stavebnému sporiteľovi, ktorý je fyzickou osobou-nepodnikateľom, alebo inej fyzickej osobe-nepodnikateľovi stavebný úver alebo úver podľa § 2 ods. 3 písm. d) na stavebné účely uvedené v § 11 ods. 1 písm. a), b), d), e), f), g), h), j) a n), alebo na úhradu záväzkov súvisiacich s týmito stavebnými účelmi, alebo poskytuje takému stavebnému sporiteľovi stavebný úver alebo úver podľa § 2 ods. 3 písm. d), ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, alebo iným právom

týkajúcim sa takejto nehnuteľnosti, pri poskytnutí takého úveru postupuje aj podľa všeobecného predpisu o úveroch na bývanie;[3e]) to neplatí, ak ide o poskytnutie takéhoto úveru, ktorý poskytuje stavebná sporiteľňa

a) svojím zamestnancom z vlastných zdrojov bez úroku alebo s ročnou percentuálnou mierou nákladov nižšou, ako prevláda na finančnom trhu, a ktorý sa neponúka verejne,

b) bez úroku a bez akýchkoľvek iných poplatkov okrem tých, ktoré pokrývajú náklady priamo súvisiace so zabezpečením úveru, alebo

c) ako výsledok vyriešenia sporu dosiahnutého na súde alebo pred iným príslušným orgánom.

(7) Ak stavebná sporiteľňa poskytuje stavebnému sporiteľovi, ktorý je fyzickou osobou-nepodnikateľom, alebo inej fyzickej osobe-nepodnikateľovi stavebný úver alebo úver podľa § 2 ods. 3 písm. d) na stavebné účely uvedené v § 11 ods. 1 písm. c), i), k), l) a o) alebo na úhradu záväzkov súvisiacich s týmito stavebnými účelmi, pri poskytnutí takého úveru postupuje aj podľa osobitného predpisu;[2]) to neplatí, ak ide o poskytnutie takého úveru,

a) ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, alebo iným právom týkajúcim sa nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej,

b) ktorého výška je menej ako 100 eur a viac ako 75 000 eur okrem stavebného úveru alebo úveru podľa § 2 ods. 3 písm. d) na stavebné účely uvedené v § 11 ods. 1 písm. c) a o) alebo na úhradu záväzkov súvisiacich s týmito stavebnými účelmi,

c) ktorý sa musí splatiť v lehote nepresahujúcej tri mesiace,

d) ktorý je bez úroku a bez ďalších poplatkov alebo

e) ktorý poskytuje stavebná sporiteľňa svojim zamestnancom z vlastných zdrojov bez úroku alebo s úrokovou sadzbou nižšou, ako prevláda na finančnom trhu, a ktorý sa neponúka verejne.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 3e znie:

„[3e]) Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

2. V § 10b ods. 2 sa na konci bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „účet stavebného sporiteľa založený na základe zmluvy o stavebnom sporení nie je platobným účtom podľa osobitného predpisu.[4aa])“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 4aa znie:

„[4aa]) § 2 ods. 9 zákona č. 492/2009 Z. z.“.

3. V § 11 ods. 1 písm. b) sa za slovom „vstavbu“ vypúšťa čiarka a slová „stavebné úpravy“.

4. V § 11 ods. 1 písm. c) sa na začiatku vkladajú slová „stavebné úpravy,“.

5. V § 11 ods. 1 písmeno n) znie:

„n) nadobudnutie, výstavbu a prestavbu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií,“.

6. V § 11 sa odsek 1 dopĺňa písmenom o), ktoré znie:

„o) stavebné úpravy, modernizáciu a obnovu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov alebo na udržiavacie práce na nich.“.

Čl. III

Zákon č. 483/2001 Z. z. Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 430/2002 Z. z., zákona č. 510/2002 Z. z., zákona č. 165/2003 Z. z., zákona č. 603/2003 Z. z., zákona č. 215/2004 Z. z., zákona č. 554/2004 Z. z., zákona č. 747/2004 Z. z., zákona č. 340/2005 Z. z., zákona č. 341/2005 Z. z., zákona č. 69/2005 Z. z., zákona č. 214/2006

Z. z., zákona č. 644/2006 Z. z., zákona č. 209/2007 Z. z., zákona č. 659/2007 Z. z., zákona č. 297/2008 Z. z., zákona č. 552/2008 Z. z., zákona č. 186/2009 Z. z., zákona č. 276/2009 Z. z., zákona č. 492/2009 Z. z., zákona č. 66/2009 Z. z., zákona č. 129/2010 Z. z., zákona č. 130/2011 Z. z., zákona č. 314/2011 Z. z., zákona č. 394/2011 Z. z., zákona č. 46/2011 Z. z., zákona č. 520/2011 Z. z., zákona č. 547/2011 Z. z., zákona č. 234/2012 Z. z., zákona č. 352/2012 Z. z., zákona č. 132/2013 Z. z., zákona č. 352/2013 Z. z., zákona č. 213/2014 Z. z., zákona č. 371/2014 Z. z., zákona č. 374/2014 Z. z., zákona č. 35/2015 Z. z., zákona č. 252/2015 Z. z., zákona č. 359/2015 Z. z., zákona č. 392/2015 Z. z., zákona č. 405/2015 Z. z. a zákona č. 437/2015 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 33n sa slová „tohto zákona, osobitného zákona[89]) a všeobecných predpisov“ nahrádzajú slovami „tohto zákona a osobitného zákona[89]) ani všeobecné predpisy“.

2. § 36a sa vypúšťa.

3. V § 50 ods. 1 sa vypúšťajú písmená w) až za).

   Poznámka pod čiarou k odkazu 46a sa vypúšťa.

4. V § 50 ods. 9 tretia veta znie:

   „Právoplatne uloženú pokutu spravuje Úrad vládneho auditu;[48aaa]) na tento účel Národná banka Slovenska zašle Úradu vládneho auditu právoplatné rozhodnutie o uložení pokuty.“.

   Poznámka pod čiarou k odkazu 48aaa znie:

   „[48aaa]) § 4 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
   § 3 ods. 1 a 2 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

5. V § 91 ods. 4 písm. d) sa slová „správy finančnej kontroly“ nahrádzajú slovami „Úradu vládneho auditu[82])“.

   Poznámka pod čiarou k odkazu 82 znie:

   „[82]) Zákon č. 357/2015 Z. z.“.

6. § 67 sa dopĺňa odsekom 4, ktorý znie:

   „(4) Na podmienky poskytovania hypotekárnych úverov spotrebiteľom, ktoré nie sú ustanovené v odsekoch 1 až 3 a v § 68 až 88, sa vzťahuje všeobecný predpis o úveroch na bývanie.[62a])“.

   Poznámka pod čiarou k odkazu 62a znie:

   „[62a]) Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

7. V § 75 ods. 4 písmeno h) znie:

   „h) záväzok hypotekárnej banky, ak je klientom fyzická osoba podľa § 85a ods. 1, že jej umožní odložiť splátky istiny hypotekárneho úveru alebo znížiť mesačnú splátku hypotekárneho úveru až na polovicu jej výšky počas 36 mesiacov, ak sa tomuto klientovi narodí dieťa alebo tento klient si osvojí maloleté dieťa a tento klient o to hypotekárnu banku písomne požiada v lehote do šiestich mesiacov od narodenia dieťaťa alebo osvojenia si maloletého dieťaťa a k žiadosti priloží aj rodný list dieťaťa; hypotekárnej banke sa umožňuje určiť v zmluve o hypotekárnom úvere aj iné okolnosti a dôvody, pri ktorých umožní odloženie splátok istiny hypotekárneho úveru alebo zníženie mesačnej splátky hypotekárneho úveru.“.

Čl. IV

Zákon č. 747/2004 Z. z. Zákon o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 519/2005 Z. z., zákona č. 214/2006 Z. z., zákona č. 644/2006 Z. z., zákona č. 659/2007 Z. z., zákona č. 552/2008 Z. z., zákona č. 186/2009 Z. z., zákona č. 276/2009 Z. z., zákona č. 492/2009 Z. z., zákona č. 129/2010 Z. z., zákona č. 394/2011 Z. z., zákona č. 132/2013 Z. z., zákona č. 352/2013 Z. z., zákona č. 213/2014 Z. z. a zákona č. 373/2014 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. Poznámka pod čiarou k odkazu 1aa znie:

   „[1aa]) § 23 ods. 1 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

2. V poznámke pod čiarou k odkazu 4 sa citácia „Občiansky súdny poriadok“ nahrádza citáciou „Civilný sporový poriadok“.

3. Poznámka pod čiarou k odkazu 19 znie:

   „[19]) § 177 až 193 Správneho súdneho poriadku.“.

4. V § 6 sa na konci pripája táto veta:

   „Písomné poverenie na výkon dohľadu na mieste nemusí obsahovať mená, priezviská a funkcie osôb poverených výkonom dohľadu pri osobách, ktoré vykonávajú dohľad pod utajenou identitou; pričom v poverení sa uvádza číslo preukazu osoby poverenej výkonom dohľadu pod utajenou identitou, ktorý jej vydala Národná banka Slovenska.“.

5. V § 7 ods. 5, § 12 ods. 1 a 2, § 22 ods. 1 písm. j) a § 38 ods. 1 písm. b) sa vypúšťajú slová „pred Národnou bankou Slovenska“.

6. V § 10 ods. 1 písm. b) sa na konci čiarka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „tieto údaje sa nemusia uvádzať o osobách, ktoré vykonali dohľad pod utajenou identitou,“.

7. V § 10 ods. 1 písm. g) sa na konci bodka nahrádza čiarkou a pripájajú sa tieto slová: „mená, priezviská, funkcie a podpisy osôb sa nevyžadujú pri osobách, ktoré vykonali dohľad pod utajenou identitou.“.

8. V § 11 ods. 2 sa za slovo „nevyhotovujú“ vkladajú slová „a nepodpisujú“ a štvrtá veta sa nahrádza vetami, ktoré znejú:

   „Písomné poverenie na výkon dohľadu na mieste nemusí obsahovať mená, priezviská a funkcie prizvaných osôb, ak tieto vykonávajú dohľad pod utajenou identitou; pričom v poverení sa uvádza číslo preukazu osoby poverenej výkonom dohľadu pod utajenou identitou, ktorý jej vydala Národná banka Slovenska. Prizvaná osoba sa preukazuje dohliadanému subjektu najneskôr pri začatí svojej účasti na výkone dohľadu na mieste dokladom totožnosti; to neplatí pri výkone dohľadu nepriamo alebo pod utajenou identitou prostredníctvom prizvanej osoby, keď je prizvaná osoba oprávnená preukázať sa dohliadanému subjektu až po vykonaní úkonov nepriamo alebo pod utajenou identitou prostredníctvom prizvanej osoby, pričom postačuje, ak sa preukáže preukazom, ktorý jej vydala Národná banka Slovenska.“.

9. Nadpis tretej časti znie: „KONANIE VO VECIACH DOHĽADU“.

10. V § 16 ods. 6 sa za slová „pri zavedení nútenej správy nad dohliadaným subjektom podľa osobitného zákona,[28])“ vkladajú slová „pri uložení opatrenia včasnej intervencie podľa osobitného zákona,[28a])“.

    Poznámka pod čiarou k odkazu 28a znie:

    „[28a]) § 65a zákona č. 483/2001 Z. z. v znení zákona č. 371/2014 Z. z.“.

11. V § 18 ods. 9 sa na konci pripájajú tieto slová: „ani na doručovanie rozhodnutia o uložení opatrenia včasnej intervencie podľa osobitného zákona[28a])“.

12. V § 19 ods. 4 prvej vete sa za slovo „ak“ vkladajú slová „tento zákon alebo“, za slovo „podľa“ sa vkladajú slová „tohto zákona alebo“ a v prvej a druhej vete sa za slovo „ustanovená“ vkladajú slová „týmto zákonom alebo“.

13. V § 26 druhej vete sa za slová „pri zavedení nútenej správy nad dohliadaným subjektom podľa osobitného zákona,[28])“ vkladajú slová „pri uložení opatrenia včasnej intervencie podľa osobitného zákona,[28a])“.

14. V § 33 sa vypúšťa odsek 1. Súčasne sa zrušuje označenie odseku 2.

15. V § 33 sa slovo „súdom“ nahrádza slovami „správnym súdom“.

16. V poznámke pod čiarou k odkazu 42 sa citácia „§ 244, § 246 ods. 2 písm. b) a § 247 až 250k Občianskeho súdneho poriadku“ nahrádza citáciou „§ 177 až 193 Správneho súdneho

poriadku“.

17. V poznámke pod čiarou k odkazu 42a sa citácia „§ 246d Občianskeho súdneho poriadku v znení zákona č. 428/2004 Z. z.“ nahrádza citáciou „§ 71 Správneho súdneho poriadku“.

18. Poznámka pod čiarou k odkazu 42b znie:

„[42b]) Napríklad § 3 a 4, § 123 až 128, § 137 písm. a), § 229, § 324 až 344 Civilného sporového poriadku.“.

19. V § 34 druhá veta znie: „Právoplatne uloženú pokutu, ktorej výnos je príjmom štátneho rozpočtu, spravuje Úrad vládneho auditu;[42c]) na tento účel Národná banka Slovenska zašle Úradu vládneho auditu právoplatné rozhodnutie o uložení pokuty.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 42c znie:

„[42c]) § 4 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
§ 3 ods. 1 a 2 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

20. § 35f sa dopĺňa odsekom 3, ktorý znie:

„(3) Národná banka Slovenska je aj mimo konania o uložení sankcie za nedostatky v oblasti ochrany finančných spotrebiteľov podľa tohto zákona oprávnená uložiť dohliadanému subjektu povinnosť predkladať osobitné výkazy, hlásenia a správy a prerokovať nedostatky v činnosti dohliadaného subjektu s osobami oprávnenými konať v mene dohliadaného subjektu, ktorí sú povinní poskytnúť Národnej banke Slovenska ňou požadovanú súčinnosť.".

21. V § 35h ods. 1 prvej vete sa bodkočiarka nahrádza bodkou a časť vety za bodkočiarkou sa vypúšťa.

22. V § 40 ods. 5 sa slovo „súdom.[49c])“ nahrádza slovami „správnym súdom.[49c])“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 49c znie:

„[49c]) § 7 písm. h) Správneho súdneho poriadku.“.

23. V poznámke pod čiarou k odkazu 51 sa vypúšťa citácia „§ 251 Občianskeho súdneho poriadku,“.

Čl. V

Zákon č. 129/2010 Z. z. Zákon o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 394/2011 Z. z., zákona č. 352/2012 Z. z., zákona č. 132/2013 Z. z., zákona č. 102/2014 Z. z., zákona č. 106/2014 Z. z., zákona č. 373/2014 Z. z., zákona č. 35/2015 Z. z., zákona č. 389/2015 Z. z. a zákona č. 438/2015 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 1 ods. 2 sa na konci pripája táto veta: „Spotrebiteľským úverom sú aj mladomanželský úver podľa osobitného predpisu,[1a]) niektoré stavebné úvery a iné úvery podľa osobitného predpisu[1b]) a nezabezpečené úvery poskytované spotrebiteľom na účely rekonštrukcie nehnuteľnosti určenej na bývanie, pričom ustanovenia osobitných predpisov[1c]) týkajúce sa poskytovania týchto úverov tým nie sú dotknuté; obmedzenie hornej hranice výšky úveru podľa odseku 3 písm. f) sa na tieto úvery nevzťahuje.“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 1a až 1c znejú:

„[1a]) § 88a zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[1b]) § 7 ods. 7 zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení zákona č. 90/2016 Z. z.

[1c]) Zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.
§ 88a až 88d zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

2. V § 1 ods. 3 písmeno b) znie:

„b) úver na bývanie podľa všeobecného predpisu o úveroch na bývanie,[1d])“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 1d znie:

„[1d]) Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

3. V § 1 ods. 3 písm. c) sa vypúšťajú slová „ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov,“.
4. V § 1 ods. 3 písm. e) sa vypúšťajú slová „zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti“.
5. V § 2 písm. c) sa vypúšťa slovo „c),“.
6. V § 7 ods. 7 sa za slovo „uzatvoril“ vkladá čiarka a slová „zmenil alebo ukončil“ a za slovo „uzatvorenia“ sa vkladá čiarka a slová „zmeny alebo ukončenia“.
7. V § 7 ods. 11 písm. d) sa slová „správy finančnej kontroly“ nahrádzajú slovami „Úradu vládneho auditu[17f])“.
8. V § 20d sa odsek 1 dopĺňa písmenom e), ktoré znie:

   „e) zvýšenie základného imania.".
9. V § 20d sa odsek 3 dopĺňa písmenom e), ktoré znie:

   „e) podľa odseku 1 písm. e) musia byť primerane splnené podmienky podľa § 20a ods. 1 písm. c) a ods. 4 a predložiť prílohy podľa § 20a ods. 3 písm. c).“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 17f znie:

„[17f]) Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

Čl. VI

Predseda Národnej rady Slovenskej republiky sa splnomocňuje, aby v Zbierke zákonov Slovenskej republiky vyhlásil úplné znenie zákona č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 340/2005 Z. z., zákonom č. 519/2005 Z. z., zákonom č. 214/2006 Z. z., zákonom č. 644/2006 Z. z., zákonom č. 659/2007 Z. z., zákonom č. 552/2008 Z. z., zákonom č. 186/2009 Z. z., zákonom č. 276/2009 Z. z., zákonom č. 492/2009 Z. z., zákonom č. 129/2010 Z. z., zákonom č. 394/2011 Z. z., zákonom č. 547/2011 Z. z., zákonom č. 132/2013 Z. z., zákonom č. 352/2013 Z. z., zákonom č. 213/2014 Z. z., zákonom č. 373/2014 Z. z., zákonom č. 374/2014 Z. z. a týmto zákonom.

Čl. VII

Tento zákon nadobúda účinnosť 21. marca 2016 okrem čl. IV bodov 2 a 3, 14 až 18 a 22 a 23, ktoré nadobúdajú účinnosť 1. júla 2016.

Peter Pellegrini v. r.

Robert Fico v. r.

1) § 2 písm. a) zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 394/2011 Z. z.

2) § 68 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3) § 7 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení zákona č. 90/2016 Z. z.

4) Zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.
§ 67 až 88 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

5) § 1 ods. 2 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

6) § 11 Zákonníka práce v znení neskorších predpisov.

7) Napríklad § 7b ods. 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

8) Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z.

9) § 2 ods. 1, 7 a 8 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

10) § 7 ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení zákona č. 747/2004 Z. z.

11) § 20 ods. 1 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

12) § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

13) § 6 zákona č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 129/2010 Z. z.

14) § 9 Zákonníka práce v znení zákona č. 257/2011 Z. z.

15) § 20 ods. 1 písm. b) zákona č. 129/2010 Z. z. v znení zákona č. 35/2015 Z. z.

16) § 2 zákona č. 147/2001 Z. z. o reklame a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

17) § 45 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
§ 7 a 8 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

18) § 3 zákona č. 129/2010 Z. z.

19) § 4 a 8 zákona č. 136/2001 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
§ 4 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z. z. v znení zákona č. 397/2008 Z. z.

20) § 1 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 270/1995 Z. z. o štátnom jazyku Slovenskej republiky.

21) § 2 písm. m) zákona č. 129/2010 Z. z.

22) Napríklad zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

23) § 84 ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

24) § 4 zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

25) § 85a ods. 2 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

26) § 1 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 1/1993 Z. z. o Zbierke zákonov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

27) § 7 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

28) § 20 ods. 1 písm. a) zákona č. 129/2010 Z. z. v znení zákona č. 35/2015 Z. z.

29) § 7 ods. 8 písm. b) až p) zákona č. 129/2010 Z. z. v znení zákona č. 35/2015 Z. z.

30) § 7 ods. 8 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení zákona č. 35/2015 Z. z.

31) Zákon č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 84/2014 Z. z.

32) § 8a zákona č. 129/2010 Z. z. v znení zákona č. 35/2015 Z. z.

33) § 23a ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení zákona č. 213/2014 Z. z.

34) § 2 ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení zákona č. 213/2014 Z. z.

35) § 32 zákona č. 186/2009 Z. z. v znení zákona č. 129/2010 Z. z.

36) § 7 ods. 5 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení zákona č. 39/2015 Z. z.

37) Napríklad § 92a zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

38) § 43a až 54 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

39) § 53 ods. 6 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
§ 1 a 1a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianského zákonníka v znení neskorších predpisov.

40) Zákon č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

41) § 9 ods. 3 zákona č. 97/1963 Z. z. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení zákona č. 589/2003 Z. z.

42) § 5 zákona č. 266/2005 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri finančných službách na diaľku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 186/2009 Z. z.
§ 7 zákona č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

43) § 7 ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení zákona č. 747/2004 Z. z.
§ 20 ods. 1 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

44) § 28 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 566/1992 Zb. o Národnej banke Slovenska v znení zákona č. 659/2007 Z. z.
Čl. 12 ods. 12.1. Protokolu o Štatúte Európskeho systému centrálnych bánk a Európskej centrálnej banky (Ú. v. EÚ C 83, 30. 3. 2010).

45) Napríklad zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, zákon č. 382/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

46) § 14 zákona č. 186/2009 Z. z. v znení zákona č. 132/2013 Z. z.

47) Zákon č. 186/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.

48) § 2 písm. b) a c) zákona č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

49) § 10 zákona č. 186/2009 Z. z. v znení zákona č. 129/2010 Z. z.

50) Napríklad § 38 a 39 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 202/1995 Z. z. Devízový zákon a zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, zákon č. 747/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

51) § 19 ods. 4 zákona č. 747/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

52) § 10 ods. 5 zákona č. 747/2004 Z. z.

53) Napríklad Občiansky súdny poriadok, zákon č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov, zákon č. 420/2004 Z. z. o mediácii a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 90 až 95 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 335/2014 Z. z. o spotrebiteľskom rozhodcovskom konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

54) Napríklad § 7 ods. 14, § 7a ods. 3 a 4, § 27b ods. 1 až 3 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení

neskorších predpisov, zákon č. 186/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

55) § 52 až 54 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

56) § 53 ods. 6 a 53b ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

57) § 4 zákona č. 266/2005 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri finančných službách na diaľku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

58) § 4 ods. 1 písm. c) zákona č. 266/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Príloha č. 1
k zákonu č. 90/2016 Z. z.

EURÓPSKY ŠTANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÝ FORMULÁR
[FORMULÁR (ESIS)]

ČASŤ A

Pokyny pre veriteľa alebo pre finančného agenta na vyplnenie formulára (ESIS) sa uvádzajú v časti B. Údaje v hranatých zátvorkách sa nahrádzajú príslušnými informáciami.
Kdekoľvek je uvedené slovo „prípadne“, veriteľ poskytne požadované informácie, ak sú z hľadiska zmluvy o úvere na bývanie relevantné. Ak informácie nie sú relevantné, veriteľ predmetnú informáciu alebo celý oddiel vypustí (napríklad vtedy, ak oddiel nie je uplatniteľný). Ak sa vo formulári (ESIS) vypustí celý oddiel, číslovanie jeho oddielov sa zodpovedajúcim spôsobom upraví.
Nižšie uvedené informácie sa uvádzajú v jednom dokumente. Použité písmo musí byť jasne čitateľné. Tučné písmo, tieňovanie alebo väčšia veľkosť písma sa používajú pre informačné prvky, ktoré majú byť zvýraznené. Všetky upozornenia na relevantné riziká sa zvýraznia.

TENTO DOKUMENT BOL VYTVORENÝ PRE DŇA	 [MENO SPOTREBITEĽA] [DÁTUM]
Tento dokument bol vytvorený na základe informácií, ktoré ste doteraz poskytli, a na základe aktuálnych podmienok na finančnom trhu	
Informácie, ktoré sa uvádzajú nižšie sú platné až do *)okrem úrokových sadzieb a ďalších nákladov. Po tomto dátume sa môžu zmeniť v súlade s podmienkami na trhu	[dátum splatnosti]
*)platí, ak konečná úroková sadzba úveru a iné náklady môžu byť odlišné od úrokovej sadzby a nákladov uvedených v tomto formulári	
Tento dokument nepredstavuje pre [meno veriteľa] záväzok poskytnúť Vám úver.	
1. Totožnosť a kontaktné údaje veriteľa poskytujúceho úver na bývanie	
Veriteľ	Názov
Adresa	Adresa na doručovanie
Telefónne číslo	
e-mailová adresa*	
Faxové číslo*	
Webové sídlo*	
Kontaktná osoba/sídlo*	
*nepovinný údaj	
Prípadne Poskytovanie poradenských služieb [(Na základe posúdenia Vašich potrieb a situácie Vám odporúčame tento hypotekárny úver./Toto nie je odporúčanie konkrétneho hypotekárneho úveru. Avšak vychádzajúc z Vašich odpovedí na niektoré otázky, Vám ponúkame informácie o tomto hypotekárnom úvere, aby ste sa mohli sami rozhodnúť.)]	

2. Totožnosť a kontaktné údaje finančného agenta poskytujúceho úver na bývanie	
Finančný agent	Meno, Priezvisko/názov
Adresa	Adresa trvalého pobytu alebo adresa na doručovanie
Telefónne číslo	
e-mailová adresa*	
Faxové číslo*	
Webové sídlo*	
Kontaktná osoba/miesto*	
*nepovinný údaj	
Prípadne [Informácie o tom, či sa poskytujú poradenské služby] [(Na základe posúdenia Vašich potrieb a situácie Vám odporúčame tento hypotekárny úver./Toto nie je odporúčanie konkrétneho hypotekárneho úveru. Avšak vychádzajúc z Vašich odpovedí na niektoré otázky, Vám ponúkame informácie o tomto hypotekárnom úvere, aby ste sa mohli sami rozhodnúť.)]	
[Odmeňovanie]	
3. Základné informácie o úvere na bývanie	
Druh úveru na bývanie	
Celková výška a mena úveru na bývanie	
Tento úver na bývanie nie je v (národná mena spotrebiteľa)	[národná mena spotrebiteľa]
Prípadne Hodnota Vášho úveru na bývanie v (národná mena spotrebiteľa) sa môže zmeniť	[národná mena spotrebiteľa]
Prípadne Ak hodnota [národná mena spotrebiteľa] klesne o 20 % v porovnaní s [mena úveru na bývanie], zvýši sa hodnota Vášho úveru na [vložiť sumu v národnej mene spotrebiteľa]. Táto hodnota však môže byť ešte vyššia, ak hodnota [národná mena spotrebiteľa] klesne o viac ako 20 %. Prípadne Maximálna výška Vášho úveru na bývanie bude [vložiť sumu v národnej mene spotrebiteľa]. Prípadne Ak výška úveru dosiahne [vložiť sumu v národnej mene spotrebiteľa], dostanete upozornenie. Prípadne	

Budete mať možnosť [vložiť informáciu o práve na opätovné prerokovanie úveru na bývanie v cudzej mene alebo práve na zmenu meny úveru na bývanie [príslušná mena] a o podmienkach].	
Doba trvania zmluvy o úvere na bývanie	
Úroková sadzba úveru na bývanie - druh	[Fixná alebo variabilná úroková sadzba]
Celková čiastka, ktorú bude spotrebiteľ musieť zaplatiť	
To znamená, že splatíte (suma) za každý vypožičaný (jednotka meny)	
Prípadne Ide o úver/časť úveru, pri ktorom sa platia len úroky. Na konci doby splatnosti úveru na bývanie budete stále dlžní (výška úveru, pri ktorom sa platili len úroky)	[úver/časť úveru] [výška úveru, pri ktorom sa platili len úroky]
Prípadne Predpokladaná hodnota nehnuteľnosti na vypracovanie tohto informačného formulára	[suma]
Prípadne Maximálna výška úveru, ktorú je možné získať v pomere k hodnote nehnuteľnosti, alebo minimálna hodnota nehnuteľnosti požadovaná na poskytnutie znázornenej sumy	[pomer] [suma]
Prípadne Zabezpečenie	
4. Úroková sadzba a iné náklady	
Ročná percentuálna miera nákladov vyjadruje celkové náklady spojené s úverom vyjadrené ako ročné percento. Ročná percentuálna miera nákladov sa poskytuje ako pomôcka na porovnanie rôznych ponúk.	
Ročná percentuálna miera nákladov pre Váš úver na bývanie je	[ročná percentuálna miera nákladov]
Zahŕňa: *Úrokovú sadzbu*	[hodnota v % alebo prípadne uvedenie referenčnej sadzby a percentuálnej hodnoty marže veriteľa]
[Ďalšie zložky ročnej percentuálnej miery nákladov]	
Jednorazovo splatné náklady	[uviesť]
Prípadne Za registráciu hypotekárneho úveru sa platí poplatok	[uviesť výšku poplatku, ak je známa, alebo základ pre jeho výpočet]
Náklady splatné v pravidelných splátkach	Náklady zahrnuté do splátok Náklady nezahrnuté do splátok
Prípadne Táto ročná percentuálna miera nákladov je vypočítaná na základe predpokladanej úrokovej sadzby.	

Keďže Váš úver/[časť Vášho úveru na bývanie] má variabilnú úrokovú sadzbu, môže sa skutočná ročná percentuálna miera nákladov od tejto ročnej percentuálnej miery nákladov odlišovať, ak sa úroková sadzba Vášho úveru na bývanie zmení.	Napríklad, ak úroková sadzba vzrastie na úroveň [scenár opísaný v časti B], môže ročná percentuálna miera nákladov vzrásť na [vložiť názornú ročnú percentuálnu mieru nákladov zodpovedajúcu tomuto scenáru].
Prípadne Vezmite do úvahy, že táto ročná percentuálna miera nákladov sa počíta na základe predpokladu, že úroková sadzba úveru na bývanie zostáva počas celej dĺžky trvania zmluvy o úvere na bývanie na úrovni určenej pre počiatočné obdobie.	
Prípadne Tieto náklady nie sú poskytovateľovi úveru na bývanie známe, a preto nie sú zahrnuté v ročnej percentuálnej miere nákladov:	[náklady]
Prípadne Za registráciu hypotekárneho úveru sa platí poplatok.	
Uistite sa, že ste si vedomí všetkých ostatných daní a nákladov spojených s Vaším úverom na bývanie.	
5. Frekvencia a počet splátok	
Frekvencia splátok	[frekvencia]
Počet splátok	[počet]
6. Výška každej splátky	
Výška a mena splátky	[výška] [mena]
Váš príjem sa môže meniť. Zvážte, či si budete môcť stále dovoliť svoje [frekvencia] splátky, keď Váš príjem klesne	[frekvencia]
Prípadne Keďže ide o [úver/časť úveru], pri ktorom sa platia len úroky, budete si musieť dohodnúť osobitný mechanizmus pre splatenie sumy [vložte sumu úveru, pri ktorom sa platia len úroky], ktorú budete dlžní na konci lehoty splatnosti hypotekárneho úveru. Nezabudnite k tomu pripočítať iné platby, ktoré budete musieť platiť okrem splátok, ktoré tu uvádzame.	
Prípadne Úroková sadzba [tohto úveru/časti tohto úveru] sa môže zmeniť. To znamená, že výška Vašich splátok by mohla vzrásť alebo klesnúť.	Napríklad ak úroková sadzba vzrastie na úroveň [scenár opísaný v časti B], môžu Vaše splátky vzrásť na [vložiť výšku splátok zodpovedajúcu tomuto scenáru].
Prípadne Výška sumy, ktorú budete platiť v [národná mena spotrebiteľa] každý [frekvencia	

splátok] sa môže zmeniť. Prípadne Splátky môžu vzrásť na [vložiť maximálnu výšku v národnej mene spotrebiteľa] každý [vložiť časový úsek]. Prípadne Napríklad ak hodnota [národná mena spotrebiteľa] klesne o 20 % v porovnaní s [mena úveru], budete musieť platiť o [vložiť sumu v národnej mene spotrebiteľa] každý [vložiť časový úsek] viac. Splátky by sa mohli zvýšiť ešte oveľa viac.	
Prípadne Výmenným kurzom, ktorým sa prepočítajú Vaše splátky z [mena úveru] na [národná mena dlžníka], bude výmenný kurz uverejnený [názov inštitúcie, ktorá uverejňuje výmenný kurz] dňa [dátum] alebo sa tento výmenný kurz vypočíta k [dátum] pomocou [vložiť názov referenčnej hodnoty alebo metódy výpočtu].	
Prípadne [údaje o viazaných sporiacich produktoch, úveroch na bývanie s odloženým úrokom]	
7. Prípadne **Názorný splátkový kalendár**	
V tejto tabuľke sú zobrazené sumy, ktoré sa majú zaplatiť každý [frekvencia]. Splátky (stĺpec [príslušné č.]) sú súčtom úrokov, ktoré sa majú zaplatiť (stĺpec [príslušné č.]), prípadne splátky istiny (stĺpec [príslušné č.]) a prípadne ďalších nákladov (stĺpec [príslušné č.]). (prípadne) Náklady v stĺpci ostatné náklady sa týkajú [zoznam nákladov]. Zostávajúca nesplatená istina (stĺpec [príslušné č.]) je zostatok úveru, ktorý po každej splátke treba splatiť. [Tabuľka]	
8. Ďalšie povinnosti	
Spotrebiteľ musí splniť nasledujúce povinnosti, aby sa naňho vzťahovali podmienky úveru na bývanie uvedené v tomto dokumente:	[Povinnosti]
Prípadne Upozorňujeme, že úverové podmienky opísané v tomto dokumente (vrátane úrokovej sadzby) sa môžu zmeniť, pokiaľ tieto povinnosti nie sú splnené.	
Prípadne Vezmite do úvahy možné dôsledky, ktoré môže mať zrušenie ktorýchkoľvek	[Dôsledky]

doplnkových služieb súvisiacich s úverom na bývanie v neskoršom štádiu:	
9. Predčasné splatenie úveru na bývanie	
Tento úver môžete úplne alebo čiastočne splatiť predčasne.	
Prípadne Podmienky úplného alebo čiastočného splatenia úveru na bývanie	[Podmienky]
Prípadne Poplatok za predčasné splatenie úveru na bývanie	[suma alebo ak to nie je možné, metóda výpočtu]
Prípadne Ak sa rozhodnete splatiť tento úver na bývanie predčasne, kontaktujte nás a my Vám poskytneme presnú výšku poplatku za predčasné splatenie úveru na bývanie v danom okamihu.	
10. Flexibilné prvky	
Prípadne [Informácie o možnosti prenosu úveru na bývanie/postúpenia záväzku] Máte právo previesť tento úver na bývanie na iného [poskytovateľ úveru na bývanie][alebo] [nehnuteľnosť].	
Prípadne Nemáte možnosť previesť tento úver na bývanie na iného [poskytovateľ úveru na bývanie][alebo] [nehnuteľnosť].	
Prípadne Ďalšie prvky (napr. mimoriadne splátky/nižšie splátky, platobné prázdniny, spätná pôžička)	[doplniť vysvetlenie ďalších prvkov uvedených v časti B a prípadne ďalších prvkov, ktoré ponúka poskytovateľ úveru v zmluve o úvere na bývanie, ktoré nie sú uvedené v predchádzajúcich oddieloch].
11. Ďalšie práva spotrebiteľa	
Prípadne Máte k dispozícii [dĺžka lehoty na premyslenie si ponuky] od [čas, odkedy začína plynúť lehota na premyslenie si ponuky], aby ste si rozmysleli, či si chcete vziať tento úver.	
Prípadne Aj keď ste od poskytovateľa úveru dostali zmluvu o úvere na bývanie, nemusíte ju akceptovať pred uplynutím	[lehota na premyslenie si ponuky].
Prípadne Počas [dĺžka lehoty na odstúpenie] od [čas, odkedy začína plynúť lehota na odstúpenie] si môžete uplatniť právo odstúpiť od zmluvy. [podmienky]	[vložiť postup]
Prípadne Právo odstúpiť od zmluvy o úvere na bývanie môže zaniknúť, ak počas tejto lehoty nehnuteľnosť súvisiacu s touto zmluvou o úvere na bývanie kúpite alebo predáte	

Prípadne Ak by ste sa rozhodli uplatniť svoje právo na odstúpenie [od zmluvy o úvere na bývanie], overte si, či budete naďalej viazaní inými záväzkami, ktoré súvisia s úverom na bývanie [vrátane zmlúv o doplnkových službách v súvislosti s úverom [uvedenými v oddiele 8].	
12. Sťažnosti	
Sťažnosti môžete zaslať	[vložiť interné kontaktné miesto a zdroj informácií o postupe].
Prípadne Maximálna lehota na vybavenie sťažnosti	[lehota]
Prípadne [Ak sťažnosť nevyriešime k Vašej spokojnosti interne], môžete sa obrátiť aj na: (prípadne) alebo môžete kontaktovať sieť FIN-NET, ktorá Vám poskytne údaje o rovnocennom subjekte vo Vašej krajine.	[vložiť meno externého subjektu pre mimosúdne vybavovanie sťažností a nápravné opatrenia]
13. Dôsledky nedodržiavania záväzkov súvisiacich s úverom na bývanie pre spotrebiteľa	
Druhy nedodržania záväzkov	[druhy nedodržania záväzkov]
[Finančné a/alebo právne dôsledky]	
Ak by ste mali problém vykonať [frekvencia] splátky, bezodkladne nás kontaktujte, aby sme preskúmali možné riešenia.	
Prípadne Ak nebudete schopní platiť splátky, ako posledné riešenie Vám môže byť odňatá Vaša nehnuteľnosť.	
14. Prípadne **Ďalšie informácie**	
Prípadne [uviesť rozhodné právo pre zmluvu o úvere na bývanie]	
Informácie a zmluvné podmienky sa poskytnú v Ak súhlasíte, počas trvania zmluvy o úvere budeme s Vami komunikovať v (Ak má poskytovateľ úveru v úmysle použiť jazyk, ktorý sa líši od jazyka, v ktorom je formulár (ESIS))	[jazyk] [jazyk/y]
[vložiť vyhlásenie o práve na poskytnutie alebo prípadne ponúknutie návrhu zmluvy o úvere na bývanie]	
15. Orgán dohľadu	
Nad týmto poskytovateľom úveru na bývanie vykonáva dohľad	[názov a webová(-é) adresa(-y) orgánu(-ov) dohľadu]
(prípadne) Dohľad nad týmto finančným agentom vykonáva	[názov a webová adresa orgánu dohľadu].

ČASŤ B
Pokyny na vyplnenie formulára (ESIS)

Pri vypĺňaní formulára (ESIS) sa musia dodržať najmä nižšie uvedené pokyny.

Oddiel „Úvodný text“

1. Dátum platnosti musí byť riadne zvýraznený. Na účely tohto oddielu znamená „dátum platnosti“ lehotu, počas ktorej informácie, napríklad úroková sadzba úveru na bývanie, uvedené vo formulári (ESIS) zostávajú nezmenené a budú použité, ak sa veriteľ rozhodne poskytnúť úver na bývanie v tejto lehote. Ak určenie uplatniteľnej úrokovej sadzby úveru na bývanie a iných nákladov závisí od výsledkov predaja podkladových dlhopisov, konečná úroková sadzba úveru na bývanie a iné náklady môžu byť odlišné od úrokovej sadzby úveru na bývanie a nákladov uvedených vo formulári. Za týchto okolností a len za týchto okolností sa uvedie, že dátum platnosti sa nevzťahuje na úrokovú sadzbu úveru na bývanie a iné náklady, a to tak, že sa doplnia tieto slová: „okrem úrokovej sadzby a iných nákladov“.

Oddiel „1. Poskytovateľ úveru“

1. Názov, telefónne číslo a geografická adresa (sídlo) veriteľa sa vzťahujú na kontaktné informácie, ktoré spotrebiteľ môže použiť v budúcej korešpondencii.
2. Informácie o e-mailovej adrese, faxovom čísle, webovej adrese a kontaktnej osobe/mieste sú voliteľné.
3. V súlade s osobitným predpisom,[57]) ak ide o transakcie ponúkané na diaľku, veriteľ uvedie meno a geografickú adresu (sídlo) svojho zástupcu v členskom štáte bydliska spotrebiteľa, ak tento zástupca existuje. Údaje o telefónnom čísle, e-mailovej adrese a webovej adrese zástupcu poskytovateľa úveru na bývanie sú voliteľné.
4. Ak sa oddiel 2 neuplatňuje, veriteľ informuje spotrebiteľa o tom, či sa poskytujú poradenské služby a na akom základe, pričom použije formuláciu z časti A.

(prípadne) Oddiel „2. Finančný agent“

Ak finančný agent poskytuje spotrebiteľovi informácie o produkte, uvedie finančný agent aj tieto informácie:

1. Názov, telefónne číslo a geografická adresa (sídlo) finančného agenta sa vzťahuje na kontaktné informácie, ktoré spotrebiteľ môže použiť v budúcej korešpondencii.
2. Informácie o e-mailovej adrese, faxovom čísle, webovej adrese a kontaktnej osobe/mieste sú voliteľné.
3. Finančný agent informuje spotrebiteľa o tom, či sa poskytujú poradenské služby a na akom základe, pričom použije formulácie z časti A.
4. Vysvetlenie spôsobu, akým sa finančný agent odmeňuje. Ak od veriteľa prijíma peňažné plnenie, uvedie jeho výšku, ako aj názov veriteľa, ak sa odlišuje od názvu uvedeného v oddiele 1.

Oddiel „3. Základné informácie o úvere“

1. V tomto oddiele sa jasne vysvetlia hlavné vlastnosti úveru na bývanie vrátane hodnoty a meny a potenciálnych rizík súvisiacich s úrokovou sadzbou úveru na bývanie vrátane tých, ktoré sa uvádzajú v ôsmom bode, a so spôsobom amortizácie.
2. Ak sa mena úveru na bývanie odlišuje od národnej meny spotrebiteľa, veriteľ uvedie informáciu o tom, že sa spotrebiteľovi doručí riadne upozornenie minimálne vtedy, ak fluktuácia výmenného kurzu prekročí 20 %, prípadne, že má spotrebiteľ právo zmeniť menu zmluvy o úvere na bývanie alebo možnosť vyjednať nové podmienky, a informáciu o akýchkoľvek ďalších mechanizmoch, ktoré má spotrebiteľ k dispozícii na obmedzenie svojho vystavenia riziku výmenného kurzu. Ak zmluva o úvere na bývanie obsahuje ustanovenie na obmedzenie rizika výmenného kurzu, veriteľ uvedie maximálnu sumu, ktorú by mal spotrebiteľ splatiť. Ak zmluva o úvere na bývanie neobsahuje ustanovenie na obmedzenie rizika výmenného kurzu,

ktorému je spotrebiteľ vystavený, na úroveň fluktuácie výmenného kurzu pod 20 %, veriteľ alebo uvedie názorný príklad dôsledkov poklesu hodnoty národnej meny spotrebiteľa vo vzťahu k mene úveru na bývanie vo výške 20 % pri danej výške úveru na bývanie.

3. Dĺžka trvania úveru na bývanie sa vyjadrí v rokoch alebo mesiacoch, podľa toho, čo je vhodnejšie. Ak sa dĺžka trvania úveru na bývanie môže meniť v priebehu doby trvania zmluvy, veriteľ vysvetlí, kedy a za akých podmienok k tomu môže dôjsť. Ak ide o úver na bývanie na dobu neurčitú, napríklad pri zabezpečení kreditnej karty, veriteľ túto skutočnosť jasne uvedie.
4. Jasne sa uvedie druh úveru (napr. hypotekárny úver, úver na bývanie, zabezpečená kreditná karta). V opise druhu úveru sa jasne uvedie, ako sa istina a úroky splácajú v priebehu trvania úveru (t. j. spôsob amortizácie), pričom sa jasne uvedie, či sa na základe zmluvy o úvere spláca istina alebo len úroky, alebo kombinácia obidvoch.
5. Ak je celý úver na bývanie alebo jeho časť úverom, pri ktorom sa platia len úroky, jasne sa to uvedie predovšetkým na konci tohto oddielu, pričom sa použije formulácia z časti A.
6. V tomto oddiele sa musí vysvetliť, či je úroková sadzba úveru na bývanie fixná alebo variabilná, a prípadne obdobia, počas ktorých zostáva fixná; frekvencia následných revízií a existencia limitov variability úrokových sadzieb úveru, ako sú maximálne alebo minimálne limity.

Vysvetlí sa vzorec použitý pre revíziu úrokovej sadzby úveru na bývanie a jej jednotlivých zložiek (napríklad referenčnej sadzby, rozpätia úrokovej sadzby). Veriteľ uvedie, napríklad prostredníctvom adresy webového sídla, kde možno nájsť ďalšie informácie o indexoch alebo sadzbách použitých vo vzorci, napríklad Euribor alebo referenčná sadzba centrálnej banky.

7. Ak sa za odlišných okolností používajú odlišné úrokové sadzby úveru na bývanie, informácie sa poskytnú pre všetky uplatniteľné sadzby.
8. „Celková suma, ktorú treba splatiť“ zodpovedá celkovej čiastke, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť. Vyjadruje súčet výšky úveru na bývanie a celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie. Ak úroková sadzba úveru na bývanie nie je fixne určená na celú dĺžku trvania zmluvy o úvere na bývanie, zdôrazní sa, že táto suma slúži na ilustráciu a môže sa meniť najmä v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby úveru na bývanie.
9. Ak bude úver na bývanie zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením alebo právom týkajúcim sa nehnuteľnosti, veriteľ na túto skutočnosť spotrebiteľa upozorní. Veriteľ prípadne uvedie predpokladanú hodnotu nehnuteľnosti alebo inej zábezpeky použitej na účely vypracovania tohto informačného prehľadu.
10. Veriteľ podľa potreby uvedie buď:
    a) „maximálnu výšku úveru na bývanie, ktorý môže poskytnúť v pomere k hodnote nehnuteľnosti“, označí pomer výšky úveru na bývanie k hodnote nehnuteľnosti. Tento pomer sa doplní o príklad maximálnej sumy v absolútnom vyjadrení, ktorú si možno požičať vzhľadom na danú hodnotu nehnuteľnosti, alebo
    b) „minimálnu hodnotu nehnuteľnosti, ktorú veriteľ požaduje pri poskytnutí sumy uvedenej v príklade“.
11. Ak je úver viaczložkovým úverom (napr. čiastočne s fixnou úrokovou sadzbou, čiastočne s variabilnou úrokovou sadzbou), zohľadní sa táto skutočnosť pri označení druhu úveru a požadované informácie sa poskytnú pre každú zložku úveru.

Oddiel „4. Úroková sadzba“ a iné náklady

1. „Úroková sadzba“ je úrokovú sadzba úveru na bývanie alebo úrokové sadzby úveru.
2. Úroková sadzba úveru na bývanie sa uvedie ako percentuálna hodnota. Ak je úroková sadzba úveru na bývanie variabilná a založená na referenčnej sadzbe, veriteľ môže úrokovú sadzbu úveru na bývanie uviesť ako referenčnú sadzbu a percentuálnu hodnotu svojej marže. Veriteľ však uvedie hodnotu referenčnej sadzby platnej v deň vyplnenia formulára (ESIS).

Pri variabilnej úrokovej sadzbe úveru na bývanie informácie obsahujú:

a) predpoklady použité pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov,

b) alebo uplatniteľné maximálne a minimálne limity a

c) upozornenie, že variabilita úrokovej sadzby môže ovplyvniť skutočnú úroveň ročnej percentuálnej miery nákladov.

S cieľom pritiahnuť pozornosť spotrebiteľa musí byť písmo tohto upozornenia väčšie a umiestni sa do hlavnej časti formulára (ESIS). Upozornenie sa doplní názorným príkladom ročnej percentuálnej miery nákladov. Ak je určený maximálny limit úrokovej sadzby úveru na bývanie, v príklade sa zobrazí možnosť, že úroková sadzba úveru na bývanie pri prvej možnej príležitosti vzrastie na najvyššiu úroveň predpokladanú v zmluve o úvere na bývanie. Ak maximálny limit určený nie je, v príklade sa znázorní ročná percentuálna miera nákladov pri najvyššej úrokovej sadzbe úveru na bývanie minimálne za 20 rokov alebo ak sú k dispozícii podkladové údaje pre výpočet úrokovej sadzby úveru na bývanie za obdobie kratšie ako 20 rokov, za najdlhšie obdobie, za ktoré sú takéto údaje k dispozícii, a to podľa potreby na základe najvyššej hodnoty akejkoľvek externej referenčnej sadzby použitej na výpočet úrokovej sadzby úveru alebo na základe najvyššej hodnoty referenčnej sadzby určenej príslušným orgánom alebo EBA, ak veriteľ nepoužíva externú referenčnú sadzbu. Táto požiadavka sa neuplatňuje na zmluvy o úvere na bývanie, pri ktorých je úroková sadzba úveru na bývanie určená pre rozhodujúce počiatočné obdobie niekoľkých rokov a potom sa môže určiť na ďalšie obdobie na základe prerokovania medzi veriteľom a spotrebiteľom. Pri zmluvách o úvere na bývanie, pri ktorých je úroková sadzba úveru na bývanie určená na rozhodujúce počiatočné obdobie niekoľkých rokov a potom sa môže určiť na ďalšie obdobie na základe prerokovania medzi veriteľom a spotrebiteľom, sa v informáciách uvedie upozornenie, že ročná percentuálna miera nákladov sa vypočítava na základe úrokovej sadzby úveru na bývanie v počiatočnom období. Upozornenie sa doplní ďalšou názornou ročnou percentuálnou mierou nákladov vypočítanou v súlade s § 7 ods. 6. Ak sú úvery viaczložkovými úvermi (napr. čiastočne s fixnou úrokovou sadzbou, čiastočne s variabilnou úrokovou sadzbou), informácie sa poskytnú pre každú zložku úveru.

3. V oddiele týkajúcom sa „ďalších zložiek ročnej percentuálnej miery nákladov“ sa uvedú všetky ostatné náklady zahrnuté v ročnej percentuálnej miere nákladov vrátane jednorazových nákladov, ako sú administratívne poplatky, a pravidelných nákladov, ako je ročný poplatok za vedenie úveru. Veriteľ uvedie jednotlivé náklady podľa kategórie (náklady platené ako jednorazové, náklady platené pravidelne a zahrnuté do splátok, náklady platené pravidelne, ale nezahrnuté do splátok), pričom uvedie aj ich výšku a komu a kedy sa majú platiť. To nemusí zahŕňať náklady, ktoré vzniknú porušením zmluvných povinností. Ak výška nákladov nie je známa, veriteľ, ak je to možné, uvedie orientačnú výšku, alebo ak to možné nie je, ako sa ich výška vypočíta, a uvedie, že uvedená výška je len orientačná. Ak niektoré náklady nie sú zahrnuté v ročnej percentuálnej miere nákladov, pretože sú veriteľovi neznáme, táto skutočnosť sa zdôrazní.

Ak spotrebiteľ oznámil veriteľovi jeden alebo viac prvkov svojho preferovaného úveru na bývanie, ako napríklad dĺžku trvania zmluvy o úvere na bývanie a celkovú výšku úveru na bývanie, veriteľ tieto prvky podľa možností použije; ak sa v zmluve o úvere na bývanie určujú rôzne spôsoby čerpania s rôznymi poplatkami alebo úrokovými sadzbami úveru na bývanie a veriteľ použije predpoklady určené v časti II prílohy č. 2, uvedie sa, že iné mechanizmy čerpania sa môžu pri tomto druhu zmluvy o úvere premietnuť do vyššej ročnej percentuálnej miery nákladov.

Ak sa na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov použijú konkrétne podmienky čerpania, veriteľ zdôrazní poplatky spojené s inými mechanizmami čerpania, ktoré nie sú nevyhnutne poplatkami použitými pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov.

4. Ak sa za zápis záložného práva k nehnuteľnosti alebo porovnateľného zabezpečenia platí poplatok, uvedie sa táto informácia v tomto oddiele, pričom sa uvedie výška poplatku, ak je známa, alebo, ak to nie je možné, uvedie sa základ pre určenie výšky poplatku. Ak sú poplatky známe a zahrnuté do ročnej percentuálnej miery nákladov, uvedie sa informácia o existencii takéhoto poplatku a jeho výške v časti „Jednorazovo splatné náklady“. Ak poplatky veriteľovi nie

sú známe a z tohto dôvodu nie sú zahrnuté do ročnej percentuálnej miery nákladov, informácia o existencii takéhoto poplatku sa jasne uvedie v zozname nákladov, ktoré nie sú veriteľovi známe. V každom prípade sa v príslušnej kapitole použije štandardizovaná formulácia z časti A.

Oddiel „5. Frekvencia a počet splátok“

1. Pri pravidelných splátkach sa uvedie frekvencia platieb (napríklad mesačne). Ak bude frekvencia splátok nepravidelná, jasne sa to spotrebiteľovi vysvetlí.
2. Počet uvedených splátok zahŕňa celú dĺžku trvania úveru na bývanie.

Oddiel „6. Výška každej splátky“

1. Jasne sa uvedie mena úveru na bývanie a mena splátok.
2. Ak sa výška splátok v priebehu trvania úveru na bývanie môže meniť, veriteľ uvedie lehotu, počas ktorej zostane počiatočná splátka nezmenená, a kedy a ako často sa bude splátka neskôr meniť.
3. Ak je celý úver na bývanie alebo jeho časť úverom, pri ktorom sa platia len úroky, jasne sa to uvedie predovšetkým na konci tohto oddielu, pričom sa použije formulácia z časti A.

Ak sa ako podmienka poskytnutia úveru na bývanie, pri ktorom sa platia len úroky, zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením, od spotrebiteľa požaduje, aby sa zaviazal k viazanému sporiacemu produktu, uvedie sa výška a frekvencia akýchkoľvek platieb v súvislosti s týmto produktom.

4. Ak je úroková sadzba úveru na bývanie variabilná, zahrnie sa do informácií vyhlásenie v tomto zmysle, pričom sa použije formulácia z časti A a názorný príklad maximálnej výšky splátok. Ak je určený maximálny limit, v názornom príklade sa uvedie výška splátok pri úrokovej sadzbe úveru na bývanie na úrovni maximálneho limitu. Ak maximálny limit určený nie je, uvedie sa v názornom príklade najhorší scenár s výškou splátok pri najvyššej úrokovej sadzbe úveru na bývanie za posledných 20 rokov, alebo ak sú k dispozícii podkladové údaje pre výpočet úrokovej sadzby úveru na bývanie za obdobie kratšie ako 20 rokov, za najdlhšie obdobie, za ktoré sú takéto údaje k dispozícii, vychádzajúc z najvyššej hodnoty akejkoľvek externej referenčnej sadzby, ktorá sa podľa potreby použije na výpočet úrokovej sadzby úveru na bývanie, alebo na základe najvyššej hodnoty referenčnej sadzby určenej príslušným orgánom alebo EBA, ak veriteľ nepoužíva externú referenčnú sadzbu. Táto požiadavka uviesť názorný príklad sa neuplatňuje na zmluvy o úvere na bývanie, pri ktorých je úroková sadzba úveru na bývanie určená pre rozhodujúce počiatočné obdobie niekoľkých rokov a môže sa potom určiť na ďalšie obdobie na základe rokovania medzi veriteľom a spotrebiteľom. Ak sú úvery viaczložkovými úvermi (napríklad čiastočne s fixnou úrokovou sadzbou, čiastočne s variabilnou úrokovou sadzbou), informácie sa poskytnú pre každú zložku úveru a celkovo.
5. (prípadne) Ak sa mena úveru na bývanie líši od národnej meny spotrebiteľa alebo ak je úver na bývanie indexovaný na menu, ktorá je odlišná od národnej meny spotrebiteľa, veriteľ zahrnie numerické príklady jasne ukazujúce, ako môžu zmeny príslušných výmenných kurzov ovplyvniť výšku splátok, pričom sa použije formulácia z časti A. Tento príklad sa bude zakladať na znížení hodnoty národnej meny spotrebiteľa o 20 % spoločne s dôrazným upozornením, že splátky by sa mohli zvýšiť o vyššiu sumu, než je suma predpokladaná v danom príklade. Ak existuje maximálny limit, ktorý obmedzuje tento nárast na nižšiu sumu ako 20 %, uvedie sa namiesto toho maximálna hodnota splátok v mene spotrebiteľa a vynechá sa upozornenie na možnosť ďalšieho zvýšenia.
6. Ak je úroková sadzba úveru na bývanie úplne alebo čiastočne variabilná a uplatňuje sa tretí bod, zakladá sa názorný príklad v piatom bode na výške splátok uvedenej v prvom bode.
7. Ak sa mena používaná na platbu splátok odlišuje od meny úveru na bývanie alebo ak suma každej splátky vyjadrená v národnej mene spotrebiteľa závisí od príslušnej sumy v inej mene, uvedie sa v tomto oddiele dátum, ku ktorému sa uplatniteľný výmenný kurz vypočíta, ako aj výmenný kurz alebo základ, na ktorom sa vypočíta, a frekvencia ich úprav. Takáto informácia, ak je to možné, zahŕňa názov inštitúcie uverejňujúcej výmenný kurz.
8. Ak je úver na bývanie úverom s odloženým úrokom, pri ktorom sa splatný úrok nespláca v plnom rozsahu splátkami a pripočítava sa k celkovej nesplatenej sume úveru, uvedie sa

vysvetlenie: ako a kedy sa odložený úrok pripočíta k úveru ako suma v hotovosti a aké z toho plynú pre spotrebiteľa dôsledky, ak ide o zostatok dlhu.

Oddiel „7. Názorný splátkový kalendár“

1. Tento oddiel sa vloží, keď je úver na bývanie úverom s odloženým úrokom, pri ktorom sa splatný úrok nespláca v plnom rozsahu splátkami a pripočítava sa k celkovej nesplatenej sume úveru, alebo ak je úroková sadzba úveru na bývanie fixná počas trvania zmluvy o úvere. Členské štáty môžu určiť povinnosť uvádzať názornú amortizačnú tabuľku vo všetkých ostatných prípadoch.

Ak má spotrebiteľ právo dostať revidovanú amortizačnú tabuľku, uvedie sa toto právo spolu s podmienkami, za akých si ho spotrebiteľ môže uplatňovať.

2. Ak sa úroková sadzba úveru na bývanie v priebehu trvania úveru mení, veriteľ uvedie obdobie, počas ktorého zostane počiatočná úroková sadzba úveru na bývanie nezmenená.
3. Tabuľka, ktorá sa má uviesť v tomto oddiele, obsahuje tieto stĺpce: „harmonogram splátok“ (napríklad mesiac 1, mesiac 2, mesiac 3), „výška splátky“, „úrok platený v rámci splátky“, „ostatné náklady zahrnuté v splátke“ (ak sú), „istina splatená v rámci splátky“ a „nesplatená istina po každej splátke“.
4. Pre prvý rok splácania sa informácie uvádzajú za každú splátku a za každý stĺpec sa na konci tohto prvého roka uvádza medzisúčet. Pre nasledujúce roky sa môžu podrobnosti uvádzať na ročnom základe. Na koniec tabuľky sa vloží riadok s celkovými súčtami, ktorý poskytne celkové súčty za každý stĺpec. Celkové náklady spojené s úverom, ktoré spotrebiteľ zaplatí (t. j. celkový súčet stĺpca „výška splátky“), sa jasne zvýraznia a uvedú sa ako také.
5. Ak úroková sadzba úveru na bývanie je predmetom revízie a výška splátky po každej revízii nie je známa, môže veriteľ uviesť v amortizačnej tabuľke rovnakú výšku splátok po celú dobu trvania úveru na bývanie. V takom prípade veriteľ na túto skutočnosť upozorní spotrebiteľa tak, že vizuálne odlíši sumy, ktoré sú známe, od hypotetických súm (napríklad použitím iného písma, orámovania alebo podfarbenia). Okrem toho sa v jasne zrozumiteľnom texte vysvetlí, pre ktoré obdobie sa môžu sumy uvedené v tabuľke meniť a prečo.

Oddiel „8. Ďalšie povinnosti“

1. Veriteľ uvedie v tomto oddiele povinnosti, ako je napríklad povinnosť poistiť nehnuteľnosť, uzavrieť životné poistenie, mať mzdu vyplácanú na účet u veriteľa alebo uzatvoriť zmluvu na akýkoľvek iný produkt alebo službu. Pre každú povinnosť veriteľ spresní, voči komu a dokedy sa musí povinnosť splniť.
2. Veriteľ uvedie dobu trvania povinnosti, napríklad do konca doby trvania zmluvy o úvere na bývanie. Veriteľ v súvislosti s každou povinnosťou uvedie akékoľvek náklady, ktoré má spotrebiteľ zaplatiť a ktoré nie sú zahrnuté do ročnej percentuálnej miery nákladov.
3. Veriteľ uvedie, či má spotrebiteľ na účely získania úveru na bývanie na základe uvedených podmienok povinnosť pristúpiť na niektoré doplnkové služby, a ak áno, či je spotrebiteľ povinný zaobstarať si tieto služby od dodávateľa vybraného veriteľom, alebo či si ich spotrebiteľ môže zaobstarať od poskytovateľa podľa vlastného výberu. Ak je takáto možnosť podmienená tým, aby doplnkové služby spĺňali určité minimálne vlastnosti, tieto vlastnosti sa v tomto oddiele uvedú.

Ak je zmluva o úvere na bývanie poskytovaná s ďalšími produktmi, veriteľ uvedie hlavné prvky týchto ďalších produktov a jasne určí, či má spotrebiteľ právo vypovedať zmluvu o úvere alebo produkty samostatne, za akých podmienok a s akými dôsledkami, a prípadne, aké sú možné dôsledky vypovedania požadovaných doplnkových služieb v súvislosti so zmluvou o úvere.

Oddiel „9. Predčasné splatenie úveru“

1. Veriteľ uvedie, za akých podmienok môže spotrebiteľ v plnej výške alebo čiastočne splatiť úver na bývanie predčasne.
2. V oddiele o poplatku za predčasné splatenie úveru na bývanie veriteľ spotrebiteľa upozorní na

poplatok za predčasné splatenie úveru na bývanie alebo na iné poplatky v súvislosti s predčasným splatením úveru na bývanie, ktoré majú odškodniť veriteľa, a podľa možností uvedie ich výšku. Vtedy, ak výška náhrady závisí od rôznych faktorov, ako napríklad od splatenej sumy alebo úrokovej sadzby prevažujúcej v okamihu predčasného splatenia, veriteľ uvedie, ako sa náhrada vypočíta a poskytne maximálnu výšku, ktorú môže poplatok dosiahnuť, alebo ak to nie je možné, názorný príklad s cieľom ukázať spotrebiteľovi úroveň náhrady pri rôznych možných scenároch.

Oddiel „10. Flexibilné prvky“

1. Veriteľ prípadne vysvetlí možnosť a podmienky prevodu úveru na bývanie na iného veriteľa alebo nehnuteľnosť.
2. (prípadne) Ďalšie prvky: Ak produkt obsahuje ktorýkoľvek z prvkov uvedených v piatom bode, v tomto oddiele sa musí uviesť zoznam týchto prvkov a poskytnúť stručné vysvetlenie:
   a) okolností, za ktorých môže spotrebiteľ tento prvok využiť,
   b) akýchkoľvek podmienok spojených s týmto prvkom,
   c) skutočnosti, že ak prvok tvorí súčasť úveru na bývanie zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením, znamená to, že spotrebiteľ stráca akúkoľvek zákonnú alebo inú ochranu, ktorá je s týmto prvkom obvykle spojená; a uvedie spoločnosť, ktorá prvok poskytuje (ak to nie je veriteľ).
3. Ak prvok obsahuje akýkoľvek ďalší úver, musí sa v tomto oddiele spotrebiteľovi vysvetliť:
   a) celková výška úveru (vrátane úveru zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným zabezpečením),
   b) či je ďalší úver zabezpečený alebo nie,
   c) príslušné úrokové sadzby úveru a či je úver právne regulovaný alebo nie.

   Výška takého ďalšieho úveru sa buď zahrnie do pôvodného posúdenia úverovej bonity, alebo ak nie je zahrnutá, sa v tomto oddiele jasne uvedie, že dostupnosť ďalšej sumy závisí od ďalšieho posúdenia schopnosti spotrebiteľa splácať.
4. Ak prvok zahŕňa sporiaci nástroj, musí sa vysvetliť príslušná úroková sadzba.
5. Možné ďalšie prvky sú:
   a) „mimoriadne splátky/nižšie splátky“ [splatenie sumy vyššej alebo nižšej, ako sú splátky bežne požadované spôsobom amortizácie],
   b) „platobné prázdniny“ [obdobia, keď sa od spotrebiteľa nepožadujú splátky],
   c) „spätná pôžička“ [možnosť spotrebiteľa požičať si znovu finančné prostriedky, ktoré už boli vyčerpané a splatené],
   d) „ďalšie pôžičky dostupné bez ďalšieho schvaľovania“,
   e) „ďalšie zabezpečené alebo nezabezpečené pôžičky“ [v súlade s tretím bodom vyššie],
   f) „kreditná karta“,
   g) „spojený bežný účet“ a
   h) „spojený sporiaci účet“.
6. Veriteľ môže do zmluvy o úvere na bývanie zahrnúť ďalšie ním ponúkané prvky, ktoré nie sú uvedené v predchádzajúcich oddieloch.

Oddiel „11. Ďalšie práva dlžníka“

1. Veriteľ spresní existujúce právo(-a), napríklad na odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie alebo premyslenie si ponuky a prípadne iné práva, ako sú napríklad prenositeľnosť (vrátane postúpenia záväzku), uvedie podmienky, za ktorých sa toto právo (tieto práva) uplatňuje (uplatňujú), postup, ktorým sa spotrebiteľ bude musieť riadiť, aby toto právo (tieto práva) mohol uplatniť, okrem iného adresu, na ktorú sa oznámenie o odstúpení od zmluvy zašle a zodpovedajúce poplatky (ak existujú).

2. Ak sa uplatňuje lehota na premyslenie si ponuky alebo právo na odstúpenie spotrebiteľa, jasne sa to uvedie.
3. V súlade s osobitným predpisom,[57]) ak sa transakcia ponúka na diaľku, spotrebiteľ musí byť informovaný o existencii alebo neexistencii práva na odstúpenie od zmluvy.

Oddiel „12. Sťažnosti“

1. V tomto oddiele sa uvedie interné kontaktné miesto [názov príslušného oddelenia] a spôsoby, akými je možné kontaktovať ho pri sťažnosti [geografická adresa (sídlo)] alebo [telefónne číslo], alebo [kontaktná osoba], [kontaktné údaje] a odkaz na postup podávania sťažnosti uvedený na príslušnej webovej stránke alebo podobný informačný zdroj.
2. Uvedie sa názov príslušného externého orgánu pre mimosúdne vybavovanie sťažnosti a nápravné opatrenia a ak je podmienkou prístupu k tomuto orgánu uplatnenie interného postupu podávania sťažnosti, uvedie sa táto skutočnosť, pričom sa použije formulácia z časti A.
3. Pri zmluvách o úvere so spotrebiteľom, ktorý má bydlisko v inom členskom štáte, veriteľ uvedie informáciu o existencii siete FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Oddiel „13. Nedodržanie záväzkov súvisiacich s úverom: dôsledky pre dlžníka“

1. Ak nedodržanie akýchkoľvek povinností spotrebiteľa súvisiacich s úverom na bývanie môže mať pre spotrebiteľa finančné alebo právne dôsledky, veriteľ v tomto oddiele opíše jednotlivé hlavné prípady (napríklad oneskorené splátky/nesplácanie úveru, nedodržanie povinností určených v oddiele 8. Ďalšie povinnosti) a uvedie, kde by bolo možné získať ďalšie informácie.
2. Pre každý z týchto prípadov veriteľ jasne uvedie jednoduchou a zrozumiteľnou formou sankcie alebo dôsledky, ktoré z nich môžu vyplynúť. Zdôrazní sa informácia o závažných dôsledkoch.
3. Ak spotrebiteľ neplní svoje povinnosti, a je možné nehnuteľnosť použitú na zabezpečenie úveru vrátiť veriteľovi alebo previesť na veriteľa, zahrnie sa do tohto oddielu vyhlásenie v tomto zmysle, pričom sa použije formulácia z časti A.

Oddiel „14. Ďalšie informácie“

1. Pri poskytovaní služieb na diaľku sa v tomto oddiele uvedie akákoľvek doložka stanovujúca rozhodné právo zmluvy o úvere na bývanie alebo príslušný súd.
2. Ak má veriteľ v úmysle komunikovať so spotrebiteľom počas platnosti zmluvy o úvere na bývanie v inom jazyku ako v jazyku, v akom je vyplnený formulár (ESIS), uvedie túto skutočnosť, ako aj komunikačný jazyk. Týmto nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.[58])
3. Veriteľ alebo finančný agent uvedú právo spotrebiteľa, aby mu bola poskytnutá alebo prípadne ponúknutá kópia návrhu zmluvy o úvere na bývanie minimálne vtedy, keď dá veriteľ záväznú ponuku.

Oddiel „15. Orgán dohľadu“

1. Uvedie sa príslušný orgán alebo orgány vykonávajúce dohľad nad predzmluvným štádiom poskytovania úveru na bývanie.

Príloha č. 2
k zákonu č. 90/2016 Z. z.

VÝPOČET ROČNEJ PRECENTUÁLNEJ MIERY NÁKLADOV

I. Základná rovnica vyjadrujúca rovnosť poskytnutého úveru na bývanie na jednej strane a splátok a poplatkov na strane druhej

Základnou rovnicou, ktorá vyjadruje ročnú percentuálnu mieru nákladov, kladie do rovnováhy na ročnom základe celkovú súčasnú hodnotu čerpaných prostriedkov na jednej strane a celkovú súčasnú hodnotu splátok a platieb poplatkov na strane druhej, je

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

kde:
- X je ročná percentuálna miera nákladov,
- m je číslo posledného čerpania,
- k je číslo čerpania, preto $1 \leq k \leq m$,
- C_k je výška čerpania k,
- t_k je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každého nasledujúceho čerpania, preto $t_1 = 0$,
- m' je číslo poslednej splátky alebo platby poplatkov,
- l je číslo splátky alebo platby poplatkov,
- D_l je výška splátky alebo platby poplatkov,
- s_l je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každej splátky alebo platby poplatkov.

Poznámky:

a) čiastky zaplatené obidvoma zmluvnými stranami v rôznom čase nemusia byť nevyhnutne rovnaké a nemusia byť nevyhnutne zaplatené v rovnakých intervaloch,

b) začiatočný dátum je dátum prvého čerpania,

c) intervaly medzi dátumami použitými pri výpočtoch sú vyjadrené v rokoch alebo v zlomkoch roka

1. rokom sa rozumie 365 dní (alebo 366 dní pri priestupných rokoch), 52 týždňov alebo 12 rovnakých mesiacov,
2. rovnakým mesiacom sa rozumie mesiac, ktorý má 30,41666 dní (t. j. 365/12), bez ohľadu na to, či je rok priestupný.

Ak intervaly medzi dátumami použitými pri výpočtoch nemožno vyjadriť ako celý počet týždňov, mesiacov alebo rokov, intervaly sa vyjadria ako celý počet jedného z týchto období v kombinácii s počtom dní. Ak sa použijú dni

i) počíta sa každý deň vrátane víkendov a sviatkov,

ii) rovnaké obdobia a potom dni sa počítajú spätne k dátumu počiatočného čerpania,

iii) dĺžka obdobia vyjadreného v dňoch sa získa vylúčením prvého dňa a započítaním posledného dňa a vyjadrí sa v rokoch vydelením tohto obdobia počtom dní (365 alebo 366 dní) úplného roka počítaného spätne od posledného dňa po rovnaký deň predchádzajúceho roka,

d) výsledok výpočtu sa vyjadruje s presnosťou aspoň na jedno desatinné miesto. Ak sa hodnota číslice na nasledujúcom desatinnom mieste rovná alebo je väčšia ako 5, číslica na predchádzajúcom desatinnom mieste sa zvýši o jeden,

e) táto rovnica sa dá prepísať pomocou jedného súčtu a tokovej veličiny (A_{kj}, ktorý bude kladný alebo záporný podľa toho, či vyjadruje výbery alebo vklady v obdobiach 1 až k, a vyjadrený v rokoch, t. j.

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

S je súčasný stav tokov; ak je cieľom zachovať rovnováhu tokov, táto hodnota bude nulová.

II. Dodatočné predpoklady na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov

a) ak zmluva o úvere na bývanie umožňuje spotrebiteľovi čerpať úver na bývanie ľubovoľne, celková výška úveru na bývanie sa považuje za vyčerpanú okamžite a v plnom rozsahu,

b) ak zmluva o úvere na bývanie stanovuje čerpanie úveru na bývanie rôznymi spôsobmi s rôznymi poplatkami alebo rôznymi úrokovými sadzbami úveru na bývanie, celková výška úveru na bývanie sa považuje za vyčerpanú s najvyšším poplatkom a najvyššou úrokovou sadzbou úveru na bývanie, ktoré sa vzťahujú na najpoužívanejší spôsob čerpania úveru na bývanie pri tomto type zmluvy úveru na bývanie,

c) ak zmluva o úvere na bývanie umožňuje spotrebiteľovi čerpať úver na bývanie ľubovoľne, ale ukladá medzi rôznymi spôsobmi čerpania úveru na bývanie obmedzenia, ak ide o výšku a čas, suma úveru na bývanie sa považuje za vyčerpanú k najskoršiemu dňu dohodnutému v zmluve o úvere na bývanie a v súlade s týmito obmedzeniami čerpania,

d) ak sa na obmedzený čas alebo pre obmedzenú sumu ponúkajú rôzne úrokové sadzby úveru na bývanie a poplatky, za úrokovú sadzbu úveru na bývanie a poplatky počas celej doby trvania zmluvy o úvere na bývanie sa považuje najvyššia úroková sadzba úveru na bývanie a poplatky,

e) ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, pri ktorej sa dohodla fixná úroková sadzba úveru na bývanie na počiatočné obdobie, na konci ktorého sa určí nová úroková sadzba úveru na bývanie a tá sa bude následne pravidelne upravovať v súlade s dohodnutým ukazovateľom alebo internou referenčnou sadzbou, vychádza výpočet ročnej percentuálnej miery z predpokladu, že na konci obdobia s fixnou úrokovou sadzbou úveru na bývanie je úroková sadzba úveru na bývanie rovnaká ako v čase výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov na základe hodnoty dohodnutého ukazovateľa alebo internej referenčnej sadzby v tomto čase, avšak nie nižšia ako fixná úroková sadzba úveru na bývanie,

f) ak sa ešte nedohodla maximálna výška úveru na bývanie, za maximálnu výšku sa považuje suma 170 000 eur. Pri iných zmluvách o úvere na bývanie ako podmienených záväzkov alebo záruk, ktorých účelom nie je nadobudnúť alebo zachovať právo k nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo pozemku, povoleného prečerpania, debetných kariet s jednorazovým odloženým zúčtovaním alebo kreditných kariet sa predpokladá, že táto maximálna výška je 1 500 eur,

g) ak ide o zmluvu o úvere na bývanie inú ako povolené prečerpanie, preklenovací úver, inú ako zmluvu o úvere so zdieľaním majetku, podmienených záväzkov alebo záruk a inú ako zmluvu o úvere na dobu neurčitú, ako sa uvádza v predpokladoch určených v písmenách i), j), k), l) a m), použijú sa tieto predpoklady, ak

1. dátum alebo suma splátky istiny, ktorú má spotrebiteľ uskutočniť, sa nedá zistiť, predpokladá sa, že splátka sa uskutoční k najskoršiemu dátumu určenému v zmluve o úvere na bývanie a vo výške najnižšej sumy, ktorá je uvedená v zmluve o úvere na bývanie,

2. interval medzi dátumom počiatočného čerpania a dátumom prvej platby spotrebiteľa, sa nedá zistiť, predpokladá sa, že ide o najkratší interval medzi dátumom počiatočného čerpania a dátumom prvej platby, ktorú má spotrebiteľ uskutočniť,

h) ak sa dátum alebo suma platby, ktorú má spotrebiteľ uskutočniť, nedá zistiť na základe

zmluvy o úvere na bývanie alebo predpokladov určených v písmenách g), i), j), k), l) a m), predpokladá sa, že platba sa uskutoční v súlade s dátumami a podmienkami požadovanými veriteľom, a ak tieto údaje nie sú známe

1. úrokové poplatky sa platia spoločne so splátkami istiny,
2. neúrokové poplatky vyjadrené jedinou sumou sa platia k dátumu uzavretia zmluvy o úvere na bývanie,
3. neúrokové poplatky vyjadrené ako niekoľko platieb sa platia v pravidelných intervaloch počnúc dňom prvej splátky istiny, a ak výška takýchto platieb nie je známa, predpokladá sa, že ide o rovnaké sumy,
4. posledná platba vyrovná zostatok istiny, úrokov a možných ďalších poplatkov,

i) ak ide o povolené prečerpanie, celková výška úveru sa čerpá naraz v plnej výške a na celú dobu trvania zmluvy o úvere na bývanie; ak doba trvania povoleného prečerpania nie je známa, ročná percentuálna miera nákladov sa vypočíta na základe predpokladu, že trvanie úveru na bývanie je tri mesiace,

j) ak ide o preklenovací úver na bývanie, celková výška úveru sa čerpá naraz v plnej výške a na celú dobu trvania zmluvy o úvere na bývanie; ak doba trvania zmluvy o úvere na bývanie nie je známa, ročná percentuálna miera nákladov sa vypočíta na základe predpokladu, že trvanie úveru na bývanie je 12 mesiacov,

k) ak ide o zmluvu o úvere na bývanie na dobu neurčitú, inú ako povolené prečerpanie a preklenovací úver, sa predpokladá, že

1. ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, ktorej účelom je nadobudnúť alebo zachovať práva k nehnuteľnosti určenej na bývanie, sa úver na bývanie poskytuje na dobu 20 rokov so začiatkom v deň prvého čerpania, a poslednou platbou spotrebiteľa sa vyrovná zostatok istiny, úrokov a možných iných poplatkov; ak ide o zmluvy o úvere na bývanie, ktorých účelom nie je nadobudnúť alebo zachovať práva k nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo ktoré sa čerpajú debetnými kartami s jednorazovým odloženým zúčtovaním alebo kreditnými kartami, je touto dobou jeden rok,
2. spotrebiteľ spláca istinu v rovnakých mesačných splátkach, s ktorých vykonávaním sa začne jeden mesiac po dátume prvého čerpania, ak sa istina musí splatiť naraz len jednou platbou v rámci každého obdobia splatnosti, sa predpokladá, že k čerpaniam a splátkam celej istiny zo strany spotrebiteľa, ktoré nasledujú po sebe, dochádza počas jedného roka; úroky a iné poplatky sa uplatňujú v súlade s týmito čerpaniami a splátkami istiny tak, ako je uvedené v zmluve o úvere na bývanie.

Na účely tohto písmena je zmluva o úvere na bývanie na dobu neurčitú zmluvou o úvere na bývanie bez pevne určenej doby trvania a zahŕňa úvery na bývanie, ktoré sa musia splatiť v celosti v rámci určitého obdobia alebo po ňom, ale po splatení možno tieto úvery opäť čerpať.

l) ak ide o podmienené záväzky alebo záruky predpokladá sa, že celková výška úveru na bývanie sa čerpá v celosti ako jedna suma ku skoršiemu z týchto dátumov

1. k najneskoršiemu dátumu čerpania povolenému podľa zmluvy o úvere na bývanie, ktorá je potenciálnym zdrojom podmieneného záväzku alebo záruky, alebo
2. na konci počiatočného obdobia pred predĺžením platnosti zmluvy o úvere na bývanie, ak ide o predĺženú platnosť zmluvy o úvere na bývanie.

m) ak ide o zmluvu o úvere na bývanie so zdieľaním majetku

1. k platbám zo strany spotrebiteľov dochádza k najneskoršiemu dátumu alebo dátumom povoleným podľa zmluvy o úvere na bývanie,
2. percentuálne zvýšenia hodnoty nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorou je zabezpečená zmluva o úvere na bývanie so zdieľaním majetku, a miera akéhokoľvek indexu inflácie uvedeného v zmluve o úvere na bývanie sú percentuálnou hodnotou rovnajúcou sa vyššej z hodnôt, ktorými sú aktuálna cieľová miera inflácie centrálnej banky alebo úroveň inflácie v členskom štáte, v ktorom sa nehnuteľnosť určená na bývanie nachádza, v čase uzavretia zmluvy o úvere na bývanie, alebo 0 %, ak sú tieto percentuálne hodnoty záporné.

Príloha č. 3
k zákonu č. 90/2016 Z. z.

ZOZNAM PREBERANÝCH PRÁVNE ZÁVÄZNÝCH AKTOV EURÓPSKEJ ÚNIE

1. Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ zo 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010 (Ú. v. EÚ L 60, 28. 2. 2014).

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Račianska 71, 813 11 Bratislava,
tel.: +421 2 888 91 864, +421 2 888 91 865, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.