

Zásady poskytovania predzmluvných informácií súvisiacich s úvermi na bývanie

Dňa 5. marca 2001 bola podpísaná Dohoda o dobrovoľnom kódexe predzmluvných informácií súvisiacich s úvermi na bývanie (Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Precontractual Information for Home Loans, ďalej len „dohoda“) medzi zástupcami európskych združení úverových inštitúcií a zástupcami európskych spotrebiteľských združení, a to pod záštitou Európskej komisie, ktorá súčasne vydala Odporúčanie k poskytovaniu informácií pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie (2001/193/ES).

Jedným zo signatárov dohody bola aj Európska banková federácia (ďalej len „FBE“), ktorej pridruženým členom bola v tom čase aj Asociácia bánk (plnoprávnym členom sa AB stala až po vstupe Slovenskej republiky do Európskej únie, a to k 1. máju 2004). Postupne sa k dohode, respektíve k etickému kódexu, ktorý obsahuje (ďalej len „Kódex“), prihlásila v súlade s podmienkami stanovenými v dohode väčšina pôvodných členov FBE a v nových členských bankových asociáciách sa o prístupí rokuje. V súčasnej dobe sa otázka transparentného prístupu ku klientom a informačnej povinnosti poskytovateľov služieb na finančných trhoch, respektíve stanovenie určitých jednotných pravidiel, ktoré by túto oblasť upravovali, dostáva všeobecne stále viac do popredia a Kódex je jedným z prvých celoeurópskych pokusov o zavedenie takýchto pravidiel na dobrovoľnej báze, čo je spôsob, ktorý je európskym bankovým sektorom jednoznačne preferovaný.

Asociácia bánk sa rozhodla ku Kódexu prístupí a toto svoje rozhodnutie oznámila FBE dňa 1. 1. 2006.

Predmet Kódexu

Kódex upravuje poskytovanie predzmluvných informácií súvisiacich s úvermi na bývanie. Kódex sa týka úverov poskytovaných nielen v tuzemsku ale aj medzinárodne.

Pod pojmom úver na bývanie (home loans) sa rozumie úver, ktorého účel je nadobudnutie alebo zmena nehnuteľnosti na bývanie, ktorý je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosť alebo zabezpečený iným spôsobom – spôsobom, ktorý je bežný v Slovenskej republike. V prípade, ak ide o úver, ktorý je poskytovaný na kombinovaný účel, postačuje ak čo len časť úveru je poskytnutá na bývanie a tým spadá do definície „home loan“.

Kódex sa však nevzťahuje na úvery, ktoré spadajú do pôsobnosti smernice o spotrebiteľských úveroch (smernica Rady z 22. decembra 1986 o aproximácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení, ktoré sa týkajú spotrebiteľského úveru 87/102/ES).

Podmienky implementácie

Asociácia bánk týmto vyzýva všetkých svojich členov k tomu, aby sa verejne prihlásili k dodržiavaniu Kódexu. Asociácia zároveň odporúča svojim členom, aby svoje rozhodnutie dodržiavať pravidlá stanovené Kódexom oznámili centrálnemu registru vedenému Európskou komisiou v súvislosti s dohodou a vyššie uvedeným Odporúčaním.

Kópie Kódexu by mali byť k dispozícii na každej pobočke banky/stavebnej sporiteľne.

Banka/stavebná sporiteľňa na požiadanie klienta a na základe konkrétnych údajov poskytnutých samotným klientom v súvislosti s konzultáciou o žiadosti a prípadnom poskytnutí úveru na bývanie poskytne bližšie informácie, a to vo forme a s obsahom zodpovedajúcim Európskemu štandardizovanému informačnému formuláru (ESIS). Informácie predkladané klientom banke či stavebnej sporiteľni za účelom vydania formulára ESIS a informácie poskytované bankou alebo stavebnou sporiteľňou klientovi vo formulári ESIS nie sú príslubom poskytnutia úveru a ani nezakladajú žiaden právny nárok na poskytnutie takého úveru.

Banky a stavebné sporiteľne považujú formulár ESIS a údaje v ňom obsiahnuté za nezáväznú predzmluvnú informáciu, kvôli ktorej nebudú od klienta vyžadovať predloženie dokladov, akými môže byť napríklad znalecký posudok nehnuteľnosti alebo potvrdenie o príjme. Informácie zodpovedajúce formuláru ESIS však budú konkrétnemu klientovi poskytnuté až po aspoň predbežnom vyhodnotení okolností a informácií, ktoré má banka/stavebná sporiteľňa o klientovi k dispozícii a ktoré môžu mať vplyv na stanovenie úrokovej sadzby tak, aby v prípade, ak klient preukáže pravdivosť uvedených skutočností, bude banka alebo stavebná sporiteľňa pripravená mu úver za podmienok uvedených vo formulári ESIS poskytnúť. Za predpokladu, že sa nezmenia trhové podmienky, malo by k zmene podmienok uvedených vo formulári ESIS vydaného bankou na základe konkrétnej žiadosti klienta o úver a údajov ním v tejto súvislosti predložených, dochádzať len výnimočne, a to predovšetkým v prípadoch, keď ich zmenu iniciuje sám klient alebo keď banka či stavebná sporiteľňa zistí nepravdivosť uvedených informácií alebo iné závažné skutočnosti, ktoré bránia poskytnutiu úveru za daných podmienok (takouto skutočnosťou je predovšetkým zistenie nesplácania záväzkov klienta v úverovom registri), prípadne pokiaľ klient neposkytne súčinnosť potrebnú na overenie ním poskytnutých informácií (predovšetkým nezabezpečí odhad ceny nehnuteľnosti alebo nepredloží požadované podklady).

Procedurálne a formálne náležitosti pristúpenia ku Kódexu

V súlade s ustanoveniami dohody vyzýva Asociácia bánk svojich členov k pristúpeniu ku Kódexu a jeho následnú aplikáciu. Banky a stavebné sporiteľne, ktoré sa tak rozhodnú, by mali:

- a) deklarovat' svoj záväzok pristúpiť ku Kódexu v lehote 6 mesiacov odo dňa pristúpenia Asociácie bánk ku Kódexu,
- b) deklarovat' svoje pristúpenie ku Kódexu všeobecne voči verejnosti,
- c) oficiálne písomnou cestou oznámiť svoje pristúpenie ku Kódexu centrálnemu registru vedenému na tieto účely Európskou komisiou.

Písomné oznámenie adresované centrálnemu registru by malo obsahovať nasledujúce údaje:

- názov banky/stavebnej sporiteľne
- sídlo
- názov, adresu a prípadne kontakt na miesto, kam sa klienti môžu obrátiť v prípade, keď dôjde k nezrovnalostiam alebo k problémom s dodržiavaním Kódexu,

- dátum oficiálneho oznámenia banky/stavebnej sporiteľne o pristúpení ku Kódexu (dátum registrácie príslušnej banky/stavebnej sporiteľne v centrálnom registri Európskej komisie),
- dátum, od ktorého bude Kódex v príslušnej banke/stavebnej sporiteľni uplatňovaný v praxi.

Toto písomné oznámenie by malo byť zaslané na nasledujúce adresy:

Mr. Alexander SCHAUB, Director General
European Commission
Directorate General for the Internal Market and Services
B – 1049 Bruxelles/Brussel (Belgium)

Mr. Eric DUCPULOMBIER
European Commission
Directorate General for the Internal Market and Services
Directorate H – Financial Institutions
B – 1049 Bruxelles/Brussel (Belgium)

Ďalej kópiu zaslať na nasledujúcu adresu FBE:

Mr. Robert Priester
Head of Legal Department
FBE Secretariat
Rue Montoyer, 10 B – 1000 Brussels (Belgium)

Podľa implementačných podmienok uvedených v dohode, inštitúcia, ktorá centrálnemu registru zašle oznámenie (registráciu), by mala Kódex uplatňovať najneskôr do 12 mesiacov odo dňa oznámenie, respektíve registrácie tohto oznámenia centrálnemu registri.