# B. Osobitná časť

# K čl. I

Článkom I predloženého návrhu zákona sa vytvára nový všeobecný právny predpis „zákon č. .../2015 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov“, ktorý implementuje smernicu Európskeho parlamentu a Rady z 23. júla 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 za účelom zabezpečenia racionálnejšieho a efektívnejšieho fungovania trhu úverov na bývanie v rámci harmonizovaného vnútorného trhu spoločenstva. Ide o dôležitú oblasť právnej úpravy, ktorej význam úmerne rastie tomu, ako sa vyvíjajú rôzne formy úverov na bývanie a ako rastie zadlženosť domácností. Uvedenou implementáciou sa má zabezpečiť vysoká úroveň ochrany spotrebiteľov, ktorí uzatvárajú zmluvy o úvere na bývanie.

**K § 1**

**Odsek 1**

Ustanovenie odseku 1 vymedzuje predmet právnej úpravy predkladaného návrhu zákona, a to  práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním úveru na bývanie na základe zmluvy o úvere na bývanie, podmienky poskytovania úveru na bývanie, zmluvy o úvere na bývanie a spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním úveru na bývanie. Predmetom návrhu zákona sú aj ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa spojené s poskytovaním úveru na bývanie.

**Odsek 2**

Odsek 2 definuje, čo sa na účely tohto zákona rozumie úverom na bývanie, a to dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľom spotrebiteľovi na základe zmluvy o úvere na bývanie vo forme odloženej platby, pôžičky, úveru alebo obdobnej finančnej pomoci, ktorá je zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti , a to aj rozostavanej, alebo ktorá je zabezpečená iným právom týkajúcim sa takejto nehnuteľnosti, alebo ktorá je účelovo určená k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti určenej na bývanie, a to na základe nadobudnutia alebo alebo zachovanie 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 ktorá je účelovo určená na úveru podľa § 1 ods. 2 písm. a) a b) a ods. 3. Návrh zákona vystupuje ako všeobecný právny predpis, ktorý je voči zákonu č. 483/2001 Z. z. o bankách a zákonu č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení, tzv. generálnym zákonom.

**Odsek 3**

V odseku 3 sú uvedené úvery na bývanie, ktoré okrem stanovených úverov v odseku 2 sa zaraďujú medzi takéto úvery. Úverom na bývanie je aj hypotekárny úver stanovený podľa zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a niektoré stavebné úvery a úvery stanovené zákonom Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení. Ustanovenia zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov týkajúce sa hypotekárnych úverov a zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení týkajúce sa poskytovania týchto úverov tým nie sú dotknuté.

Predmetný návrh zákona o úveroch na bývanie je vo vzťahu k zákonu č. 483/2001 Z. z. o bankách a k zákonu č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení ako všeobecný právny predpis a uvedené dva zákony sú osobitné právne predpisy.

**Odsek 4**

V odseku 4 sú uvedené úvery, na ktoré nebude navrhovaná právna úprava aplikovaná. Toto vecné vymedzenie pôsobnosti zákona vyplýva z implementovanej smernice Európskeho parlamentu a Rady z 23. júla 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 a je dané zvláštnym charakterom niektorých zmlúv alebo existenciou špecifickej právnej úpravy.

Z pôsobnosti zákona sú vylúčené

1. spotrebiteľské úvery stanovené zákonom č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. úvery, pri ktorých veriteľ poskytuje jednorázovú sumu, pravidelné platby alebo iné spôsoby vyplácania úveru výmenou za sumu odvodenú z predaja nehnuteľnosti určenej na bývanie a ktorých hlavným cieľom je podporiť spotrebu, ako je prenechanie nehnuteľnosti za odplatu spojené s jej doživotným užívaním alebo iné podobné špecializované produkty. Takéto zmluvy o úvere majú špecifické vlastnosti, ktoré sú mimo rozsahu pôsobnosti tejto smernice. Napríklad posúdenie úverovej bonity spotrebiteľa je irelevantné, pretože platby sa vykonávajú od veriteľa k spotrebiteľovi, a nie naopak. Takáto transakcia by si okrem iného vyžadovala značne odlišné predzmluvné informácie.
3. úvery, podľa ktorých úver poskytuje za určitých okolností zamestnávateľ svojim zamestnancom z vlastných zdrojov bez úrokov alebo s ročnou percentuálnou mierou nákladov nižšou než sú sadzby prevládajúce na trhu, a ktoré nie sú ponúkané verejne.
4. úvery, v prípade ktorých sa úver poskytuje bez úroku a bez akýchkoľvek iných poplatkov s výnimkou tých, ktoré pokrývajú náklady priamo súvisiace so zabezpečením úveru.
5. úvery vo forme možnosti povoleného prečerpania, kde úver musí byť splatený do jedného mesiaca.
6. iné typy špecifických zmlúv o úvere, ktoré sú výsledkom urovnania dosiahnutého na súde alebo pred iným príslušným orgánom, napr. rozhodcom a ktoré sú svojou povahou a súvisiacimi rizikami odlišné od štandardných úverov na bývanie, hypotekárnych úverov, a preto si vyžadujú prístup šitý na mieru,
7. úvery v podobe odloženia platby zostatku existujúceho dlhu bez poplatkov, ktorý nie je úverom podľa odseku 2 písm. a),
8. úvery poskytované vlastníkom bytov a nebytových priestorov zastúpených správcom alebo spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov stanovené napríklad § 7b ods. 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
9. úvery poskytnuté podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. .../2015.

Odsek 5

Odsekom 5 sa vymedzuje poskytnutie úveru na bývanie vo forme bezhotovostných peňažných prostriedkov (to znamená na účet)..

# K § 2

V týchto ustanoveniach sú vymedzené základné pojmy používané v celom návrhu zákona. Súčasťou definícií, ktoré sa využívajú v návrhu zákona je aj definícia veriteľa, ktorým je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá má povolenie Národnej banky Slovenska podľa zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách alebo podľa zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch (ďalej len „zákon o spotrebiteľských úveroch“). Ak ide o veriteľa, ktorý má povolenie podľa zákona o spotrebiteľských úveroch tento veriteľ bude mať licenciu na spotrebiteľské úvery v neobmedzenom rozsahu a na základe tejto licencie bude môcť poskytovať aj úvery na bývanie.

# K § 3

Vzhľadom na to, že je potrebné aby spotrebiteľ mal už v čase rozhodovania sa o ponuke úveru na bývanie čo najúplnejšie a neskreslené informácie, ustanovuje návrh zákona povinnosť uviesť v každej reklame alebo v každej ponuke, ktorá obsahuje úrokovú sadzbu alebo akýkoľvek údaj týkajúci sa nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie, tzv. štandardné informácie. S cieľom zabezpečiť pre spotrebiteľov jednotný rámec v oblasti úverov, odporúča smernica 2014/17/EÚ 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 vychádzať zo štruktúry smernice 2008/48/ES. Týka sa to aj informácií obsiahnutých v reklame na zmluvy o úvere týkajúce sa nehnuteľností určených na bývanie, ktoré sa musia poskytnúť spotrebiteľovi vo forme reprezentatívneho príkladu a musia obsahovať informácie stanovené v zákone č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ide predovšetkým o informácie týkajúce sa úrokovej sadzby, podrobnostiach o poplatkoch zahrnutých do celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie, celkovej výšky úveru na bývanie, ročnej percentuálnej miery nákladov, dobe splatnosti úveru na bývanie, celkovej čiastke, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť a výške splátok či o povinnosti uzavrieť zmluvu o doplnkovej službe súvisiacej s úverom na bývanie, najmä o poistení, ak je podmienkou na získanie úveru na bývanie alebo na jeho získanie za ponúkaných podmienok uzavretie zmluvy o takejto doplnkovej službe.

Zároveň sa definuje, že reklama vrátane reklamnej a marketingovej komunikácie o úveroch na bývanie musí byť pravdivá, zrozumiteľná a nesmie byť klamlivá. Pozitívnym efektom tejto povinnosti je vyššia informovanosť spotrebiteľov už vo fáze pôsobenia reklamy a z toho vyplývajúca vyššia miera ochrany spotrebiteľa.

# K § 4

Vzhľadom na osobitné vlastnosti zmlúv o úvere na bývanie týkajúcich sa nehnuteľností v uvedenom ustanovení sa dáva možnosť veriteľovi ponúkať spotrebiteľom súbor produktov alebo služieb, ktoré možno kúpiť spolu so zmluvou o úvere na bývanie.

Veriteľovi sa povoľuje kombinovanie zmluvy o úvere na bývanie s jednou alebo viacerými inými finančnými službami alebo produktmi, a to za predpokladu, že finančné služby alebo produkty možno kúpiť aj samostatne, to zn., že veriteľom sa dáva možnosť spájať produkty, ale zároveň sa zakazuje viazanie produktov.

Veriteľ môže požadovať od spotrebiteľa, aby mal uzavreté náležité poistenie na zabezpečenie úveru na bývanie. Spotrebiteľovi sa stanovuje možnosť zvoliť si poskytovateľa poistenia, ak jeho poistenie zaručuje rovnocennú úroveň poistenia ako poistenie, ktoré navrhol veriteľ.

# K § 5

V súlade s čl. 6 smernice 2014/17/EÚ 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 sa stanovuje zavedenie finančného vzdelávania spotrebiteľov, pokiaľ ide o zodpovedné prijímanie úverov na bývanie a riadenia dlhu.

Na tento účel sa v ustanovení § 5 zavádzajú povinnosti veriteľovi o bezplatnom poskytnutí informácií spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie alebo pri jej zmene, o postupe poskytovania úverov na bývanie, postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie a poskytnutí informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení. Veriteľ má na uvedené účely povinnosť vypracovať a dodržiavať vnútorné predpisy.

Povinnosť poskytnúť informácie o postupe poskytovania úverov na bývanie, postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie a poskytnutí informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení je veriteľ povinný zabezpečiť v dostatočnom časovom predstihu pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie so spotrebiteľom najneskôr v deň uzavretia zmluvy o úvere na bývanie. Ak spotrebiteľovi nie sú jasné niektoré informácie a je potrebné ďalšie poskytnutie informácií, veriteľ je v prípade potreby povinný znovu informovať spotrebiteľa o postupe poskytovania úverov na bývanie, postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie a poskytnutí informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení.

Veriteľ okrem povinností poskytnutia informácií o postupe poskytovania úverov na bývanie, postupe správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie a poskytnutí informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim úvery na bývanie a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení je povinný tieto informácie zverejniť na svojom webovom sídle a vo svojich prevádzkových priestoroch písomnou formou v štátnom jazyku. Súčasťou informácií, ktoré je veriteľ povinný sprístupniť vo svojich prevádzkových priestoroch alebo iným spôsobom, musia byť aj všeobecné obchodné podmienky a ich dodatky platné po účinnosti zákona veriteľa súvisiace s poskytovaním úverov na bývanie, ak sa pri uzavretí zmluvy o úvere na bývanie na ne odkazuje.

Veriteľ je povinný informovať spotrebiteľa o každej zmene súvisiacej s postupom poskytovania úveru na bývanie a s postupom správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, najmenej 60 dní pred nadobudnutím účinnosti príslušnej zmeny.

Veriteľ vo všeobecnosti poskytne informácie spotrebiteľovi o pôsobnosti spotrebiteľských združení teda napr., že klient sa môže na takéto organizácie obrátiť a využívať ich pôsobnosť vyplývajúcu z predpisov upravujúcu ich činnosť.

Ustanovenie § 5 upravuje aj problematiku poskytovania všeobecných informácií o úvere na bývanie spotrebiteľovi. Spotrebiteľovi budú poskytované informácie, ktoré sú definované v ustanovení odseku 7. Dôvodom na zavedenie tejto povinnosti je zvýšiť mieru informovanosti spotrebiteľa o ponúkanom úvere na bývanie. Medzi povinne poskytované všeobecné informácie patria napríklad informácie o veriteľovi, prípadne sprostredkovateľovi, účelu použitia úveru na bývanie, forme zábezpeky alebo poistení, type úrokovej sadzby, cudzej mene alebo menách vrátane možných dôsledkov pre spotrebiteľa, v prípade úveru stanoveného v cudzej mene, celkovej výške úveru na bývanie, budúcich možných nákladoch nezahrnutých do celkových nákladov spotrebiteľa, možnostiach úhrady úveru na bývanie, podmienkach jeho čerpania, potrebe ocenenia majetku, povinnosti uzavrieť zmluvu o doplnkovej službe, výške úroku zaplateného celkovo do najbližšej zmeny úrokovej sadzby a zostatok istiny ku dňu zmeny úrokovej sadzby a ku koncu obdobia predchádzajúceho nasledujúcej zmene úrokovej sadzby.

Informácie o výške úroku zaplateného celkovo do najbližšej zmeny úrokovej sadzby a o zostatku istiny ku dňu zmeny úrokovej sadzby a ku koncu obdobia predchádzajúceho nasledujúcej zmene úrokovej sadzby 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, a to aj na požiadanie spotrebiteľa.

Uvedené ustanovenie zavádza nový Európsky štandardizovaný informačný formulár (ďalej len „Formulár (ESIS)“), stanovený v prílohe č. 1, prostredníctvom ktorého je veriteľ povinný poskytnúť spotrebiteľovi stanovené všeobecné a predzmluvné informácie.

# K § 6

§ 6 upravuje osobitné ustanovenia o informáciách poskytovaných před uzavretím zmluvy o úvere na bývanie, a to o povinnosti jednoznačného a zrozumiteľného vysvetlenia objasnením informácií, ktoré sa poskytujú pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie, základných vlastnostiach ponúkaných úverových produktov, doplnkovej služby a konkrétného vplyvu, ktorý môže mať vplyv na spotrebiteľa, vrátane dôsledkov neplnenia zmluvy o úvere na bývanie a doplnkovej služby.

Spotrebiteľovi na základe uvedeného ustanovenia sa dáva možnosť posúdenia, či ponúkaná zmluva o úvere na bývanie a doplnková služba, spĺňa potreby spotrebiteľa a zodpovedá finančnej situácii spotrebiteľa a spotrebiteľ sa môže rozhodnúť, ktorá zmluva o úvere na bývanie zo škály ponúkaných produktov mu najlepšie vyhovuje. Veritelia sú povinní spôsob takéhoto vysvetlenia prispôsobiť okolnostiam, za ktorých sa úver ponúka, a potrebe spotrebiteľa získať pomoc.

Veriteľ v nadväznosti na uvedené ustanovenie je povinný informovať spotrebiteľa o tom, že doplnkovú službu súvisiacu so zmluvou o úvere na bývanie môže vypovedať samostatne, a o dôsledkoch takéhoto konania pre spotrebiteľa.

# K § 7

Predmetné ustanovenie jednoznačne vymedzuje, aké náklady možno a aké nemožno použiť na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov a ktoré náklady sa zahrnú do celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie, ak otvorenie alebo vedenie účtu je potrebné na získanie úveru na bývanie alebo jeho získanie za podmienok, za akých sa ponúka a je na žiadosť spotrebiteľa.

Ak zmluva o úvere na bývanie umožňuje zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie a zmenu poplatkov zahrnutých v ročnej percentuálnej miere nákladov, ktoré sa 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. 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 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. Výpočet dodatočnej názornej ročnej percentuálnej miery nákladov sa uvádza prostredníctvom formulára (ESIS).

Ak ide o zmluvu o úvere na bývanie, pri ktorej sa dohodla variabilná úroková sadzba úveru na bývanie, stanovuje sa povinnosť veriteľovi informovať spotrebiteľa o možnom vplyve zmien úrokovej sadzby na výšku splátok a na  ročnú percentuálnu mieru nákladov písomnou formou alebo prostredníctvom formulára (ESIS).

Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa použije vzorec stanovený v prílohe č. 2 tohto zákona a stanovuje sa možnosť využiť dodatočné predpoklady na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov uvedené v prílohe č. 2. Cieľom dodatočných predpokladov pre výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov je zabezpečiť jednotnosť výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov a porovnateľnosť. Dodatočné odhady sú nevyhnutné pri špecifických druhoch zmlúv o úvere na bývanie, keď napríklad výška úveru na bývanie, doba jeho trvania alebo náklady spojené s úverom sú neisté alebo sa menia v závislosti od toho, ako sa zmluva uplatňuje.

Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa predpokladá, 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.

**K § 8 a § 11**

Uvedené ustanovenia zavádzajú povinnosť posúdiť s odbornou starostlivosťou schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie na základe relevantných a aktuálnych informácií získaných z interných alebo hodnoverných externých zdrojov, od spotrebiteľa a finančného agenta a overovať informácie prostredníctvom registrov.

Novou povinnosťou stanovenou v tomto zákone pre posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver je, určovať, dodržiavať a pravidelne prehodnocovať limit pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, na účely zvýšenia odborného posúdenia schopnosti splácať úver na bývanie a povinnosť opätovne posúdiť schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie na základe aktualizovaných informácií v prípade, ak ide o výrazné navýšenie celkovej výšky úveru na bývanie. Veritelia opätovné posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie nemusia vykonať, ak sa dodatočné navýšenie úveru na bývanie predpokladalo a zohľadnilo už pri pôvodnom posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

Predmetným ustanovením sa určujú položky, ktoré vstupujú do výpočtu limitu ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie. Ide o demonštratívny výpočet položiek do ktorého je možné zahrnúť okrem zákonom uvedených položiek aj ďalšie súvisiace položky. Príjmom uvedeným v písmene a) sa rozumie napríklad „priemerný čistý mesačný zárobok“ spotrebiteľa podľa § 134 ods. 9 Zákonníka práce. Výškou splátky úveru na bývanie uvedenou v písmene c) sa rozumie výška splátky (novo) poskytnutého úveru na bývanie. Peňažnými záväzkami znižujúcimi príjem spotrebiteľa uvedenými v písmene d) sa rozumejú všetky pravidelné výdavky spotrebiteľa, ktoré znižujú jeho príjem (výška výživného, výška splátky úverov a pôžičiek a pod.). Položky uvedené v písmenách a) až d) vstupujú do ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie prepočítané na obdobie jedného mesiaca.

Navrhovaným ustanovením § 8 ods. 5 sa stanovuje podmienka na určenie limitu pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie spočívajúca v tom, aby položky (výdavky) zohľadňované pri výpočte toho limitu nikdy nepresiahli príjem spotrebiteľa.

Navrhovaným ustanovením § 8 ods. 6 sa určuje ďalšia podmienka na výpočet limitu pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, ktorá spočíva v tom, že keď (nový) úver na bývanie nemá určenú fixnú úrokovú sadzbu počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie je potrebné do výpočtu limitu ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie zahrnúť splátku tohto úveru na bývanie pri zohľadnení možného zvýšenia úrokovej sadzby, ktoré stanoví Národná banka Slovenska opatrením podľa § 9 ods. 19.

Ustanovením § 8 ods. 7 sa určuje podmienka, ktorú je veriteľ povinný uplatniť pri poskytovaní úveru na bývanie. Od tejto podmienky je možné upustiť za predpokladu, že nastanú prípady uvedené v § 8 ods. 8, ktorým sa určuje výnimka z uplatnenia ustanovenia § 8 ods. 7 pre prípad, keď sa úver na bývanie splatí úverom na bývanie alebo spotrebiteľským úverom podľa osobitného predpisu (refinancovaný úver) a pre prípad, keď nastane zmena zmluvy (o  úvere na bývanie) spočívajúca v navýšení počiatočnej výšky úveru (navýšený úver); za predpokladu, že v týchto prípadoch bude splnená určitá podmienka. Táto podmienka spočíva v tom, že výška (novo) poskytnutého úveru na bývanie výrazne neprevýši súčet zostávajúcich výšok refinancovaných alebo navýšených úverov.

Ustanovením § 8 ods. 9 sa ukladá povinnosť veriteľovi pri posudzovaní schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie nezohľadňovať zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere na bývanie podľa písmena a), predpokladaný nárast príjmov spotrebiteľa podľa písmena b) a poistenie úveru na bývanie podľa písmena c).

Dôvodom vylúčenia posudzovania zabezpečenia pohľadávky z úveru na bývanie je najmä to, že v aplikačnej praxi dochádzalo k prípadom, keď veritelia pri posudzovaní schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie zohľadňovali toto zabezpečenie (napríklad automobil, nehnuteľnosť a podobne) ako jediné kritérium, čím sa spotrebiteľ mnohokrát dostal do nepriaznivej finančnej situácie, ktorá mala za následok to, že sa uspokojenie pohľadávky z úveru na bývanie realizovalo z tohto zabezpečenia (čím spotrebiteľ prišiel o toto zabezpečenie).

Dôvodom vylúčenia posudzovania predpokladaného nárastu príjmu spotrebiteľa je najmä to, aby bol príjem spotrebiteľa dôkladne posudzovaný a aby sa jeho posudzovanie nezakladalo na predpokladoch, očakávaniach či prísľuboch ale na preukázateľných a overiteľných podkladoch.

Poistením splatenia úveru na bývanie alebo jeho časti podľa písmena c) sa rozumie poistenie týkajúce sa spotrebiteľa aj veriteľa. Dôvodom vylúčenia posudzovania poistenia splatenia úveru na bývanie alebo jeho časti je najmä to, aby si veriteľ prostredníctvom poistenia splatenia úveru na bývanie neznižoval (nekompenzoval) riziko nesplatenia úveru na bývanie z takéhoto poistenia.

Na druhej strane, aby sa predchádzalo takým prípadom, že keď bude spotrebiteľ poistený, veriteľ mu poskytne, úver za (zdanlivo) priaznivejších podmienok, ktoré ho môžu v konečnom dôsledku dostať do nepriaznivej finančnej situácie.

Ustanovenie § 8 ods. 10 sa ukladá povinnosť posudzovať položky vstupujúce do výpočtu pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie na základe jednoznačných, overiteľných, aktuálnych a pravdivých informácii. Tieto informácie, majú byť ľahko a jednoznačne overiteľné nielen na základe predložených podkladov od spotrebiteľa ale aj ďalších zdrojov, ktoré sú nezávislé od spotrebiteľa (napríklad overovaním predložených dokladov u osôb, ktoré ich vystavili, používaním spoločnej databázy na overovanie údajov a podobne).

Navrhovaným ustanovením § 8 ods. 11 sa ukladá povinnosť posudzovať príjem z pohľadu jeho zmeny predovšetkým, pokiaľ ide o jeho zníženie. V prípade, že je zrejmé, že sa spotrebiteľ stane poberateľom starobného dôchodku alebo iného dôchodku (prípadne je spotrebiteľ vo výpovednej lehote alebo je poberateľom príjmov za vykonávanie sezónnych prác) v dôsledku čoho dôjde k zníženiu jeho príjmu, je potrebné túto skutočnosť zohľadniť pri posudzovaní schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

Ustanovením§ 8 ods. 12 sa ukladá povinnosť určovať, dodržiavať a na pravidelnej báze prehodnocovať limit lehoty splatnosti úveru na bývanie a ustanovením § 8 ods. 13 sa určuje podmienka, ktorú je veriteľ povinný uplatniť pri poskytovaní úveru na bývanie. Od tejto podmienky je možné upustiť za predpokladu, že nastane prípad uvedený v § 8 ods. 14.

Ustanovením § 8 ods. 14 sa určuje výnimka z uplatnenia ustanovenia § 8 ods. 13 pre prípad, keď sa iný úver (úver na bývanie alebo spotrebiteľský úver) splatí úverom na bývanie (refinancovaný uver) pričom platí, že

1. výška (novo) poskytnutého úveru na bývanie výrazne neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov a

2. zároveň doba splatnosti (novo) poskytnutého úveru na bývanie neprevyšuje priemernú zostatkovú dobu splatností refinancovaných úverov.

Hodnota priemernej zostatkovej doby splatnosti sa vypočíta ako vážený priemer zostatkových dôb splatností refinancovaných úverov pričom vstupnými položkami (váhami) sú zostatkové istiny jednotlivých refinancovaných úverov.

Ustanovením § 8 ods. 16 sa ukladá povinnosť vypracúvať vnútorné predpisy o určení podmienok pre postupné splácanie úverov na bývanie a zároveň ich pravidelne prehodnocovať a § 8 ods. 15 sa uvádzajú podrobnosti ako je potrebné nastaviť podmienky na postupné splácanie úveru na bývanie. Od tejto podmienky je možné upustiť za predpokladu, že nastanú prípady počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie a ktoré spočívajú

a) vo vzniku možnosti odkladu alebo dočasného zníženia splátok úroku alebo istiny z dôvodu neočakávaných finančných ťažkostí spotrebiteľa (napríklad, keď sa spotrebiteľ dostane do platobnej neschopnosti),

b) v zmene úrokovej sadzby v čase jej refixácie na základe vývoja na finančných trhoch (ide o zmenu úrokovej sadzby založenej na základe kvalifikovaného odhadu počas jej refixácie),

c) v možnosti, ak sa ich neplnenie počas celého obdobia splatnosti úveru na bývanie týka najviac šiestich splátok úveru na bývanie (to znamená, že počas celej doby splatnosti spotrebiteľského úveru je možné poskytnúť spotrebiteľovi odklad najviac 6 splátok).

d) a e) sú existujúce výnimky podľa zákona o bankách,

f) v prípade podmienky, ktorú si vyžiadala aplikačná prax. Pri výstavbe nehnuteľností sa úver čerpá postupne a počas tohto obdobia sa úver nespláca.

Ustanovenie § 9 ods. 17 ukladá povinnosť regulovať a monitorovať objem úverov na bývanie poskytnutých prostredníctvom samostatných finančných agentov a viazaných finančných agentov voči objemu poskytnutých úverov na bývanie veriteľom. V prípade, identifikovania vyššieho rizika nesplácania úverov na bývanie poskytnutých prostredníctvom samostatných finančných agentov v porovnaní s ostatnými úvermi na bývanie poskytnutými veriteľom, je veriteľ povinný vykonať bezodkladne potrebné opatrenie na zmiernenie tohto rizika.

Navrhovaným ustanovením § 8 ods. 18 sa do návrhu zákona dopĺňa splnomocňovacie ustanovenie pre Národnú banku Slovenka na vydanie opatrenia (prípadne viacerých opatrení) za účelom úpravy podrobností o povinnostiach ustanovených § 8.

Predmetným ustanovením sa zavádza aj povinnosť veriteľovi stanoviť, zdokumentovať a zachovávať postupy a informácie, na základe ktorých sa posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie zakladá a povinnosť postupovať v súlade s týmito postupmi a informáciami a povinnosť poskytovať údaje o úveroch na bývanie najmenej do jedného elektronického registra údajov. Veriteľovi sa povoľuje s odbornou starostlivosťou získavať a účelne využívať údaje o úveroch na bývanie týkajúce sa spotrebiteľov z registra údajov a je povinný dodržiavať práva, povinností a postupy súvisiace s registrom Predmetné údaje je veriteľ povinný použiť iba na účely posudzovania schopnosti spotrebiteľa splácať úver. Veriteľovi sa stanovuje povinnosť informovať spotrebiteľa, že nahliadol do registra alebo do databázy a poskytnúť spotrebiteľovi úver na bývanie iba, ak je spotrebiteľ schopný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie.

Toto ustanovenie by malo zabezpečiť záujem veriteľov správne odhadnúť schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie a správať sa tak obozretne jednak z pohľadu návratnosti úveru na bývanie a jednak z pohľadu dôsledkov nezodpovedného požičiavania na strane spotrebiteľov.

**K § 9**

V ustanovení § 9 ods. 1 a 2 sa veriteľom ukladá povinnosť implementovať interné limity pre maximálnu hodnotu ukazovateľa podielu výšky úveru k hodnote zabezpečenia (tzv. loan-to-value, LTV). Cieľom tohto ustanovenia je predovšetkým obozretný prístup veriteľa k stanoveniu požiadaviek na zabezpečenie úveru s cieľom zmierniť negatívny dopad prípadného neskoršieho poklesu hodnoty zabezpečenia na veriteľa aj dlžníka.

Ustanovenie § 9 ods. 3 ukladá veriteľovi povinnosť obozretného prístupu k oceneniu založenej nehnuteľnosti s cieľom získať reálny obraz o skutočnej hodnote zabezpečenia úveru.

**K § 10**

Navrhovaným ustanovením sa transponuje ustanovenie článku 7 ods. 1 až 3 smernice, ktorým sa veriteľovi, ukladá povinnosť uplatňovať zásady odmeňovania na svojich zamestnancov, finančných agentov alebo finančných poradcov. Veriteľ je povinný uplatňovať zásady odmeňovania, takým spôsobom, aby úvery na bývanie boli poskytované riadne, čestne a spravodlivo, a aby ich uplatňovanie nemalo negatívny vplyv na poskytnutie úveru na bývanie spotrebiteľovi, neboli v rozpore so záujmami spotrebiteľa a aby vzbudzovali dôveru spotrebiteľov vo finančný sektor.

# K § 12

Vzhľadom na to, že smernica v článku 21 požaduje zabezpečiť pre veriteľov prístup k databázam používaným pre posudzovanie schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, ukladá návrh zákona osobám, ktoré spracovávajú príslušné údaje o spotrebiteľoch, aby umožnili prístup k požadovaným údajom zahraničným veriteľom za nediskriminujúcich podmienok. Nediskriminujúcimi podmienkami pre zahraničných veriteľov sa chápu rovnaké podmienky, ako sú stanovené pre veriteľov, ktorých sídlo je v Slovenskej republike. To znamená, že ak je do príslušného registra prístup na členskom základe, členovia majú rovnaké práva a povinnosti (najmä povinnosť do registra poskytovať informácie o svojich dlžníkoch).

Ďalej sa v tomto ustanovení stanovuje, že predmetné databázy sa vzťahujú na všetky registre bez ohľadu na zriaďovateľa, to zn., že ide o všetky verejné a súkromné úverové databázy týkajúce sa spotrebiteľov.

# K § 13

Uvedené ustanovenie zavádza požiadavku písomnej formy zmluvy, na základe ktorej sa uzatvára úver na bývanie a vyplýva z nutnosti nastolenia právnej istoty v zmluvných vzťahoch a z nutnosti zabezpečenia dôkazov pre prípadné budúce spory a ďalšie povinnosti veriteľa týkajúcich sa zmluvy o úvere na bývanie.

Zásadný význam v ochrane spotrebiteľa v zmluvných vzťahoch má dostatočné množstvo informácií o podmienkach úveru na bývanie, nákladoch a záväzkoch, ktoré z neho vyplývajú.

Medzi náležitosti zmluvy o úvere na bývanie patria napríklad:

Identifikácia zmluvných strán.

Adresa veriteľa, na ktorej môže spotrebiteľ uplatniť reklamáciu alebo sťažnosť.

Celková výška, mena poskytnutého úveru na bývanie, podmienky upravujúce jeho čerpanie a určenie, či ide o zmluvu o úvere na bývanie v cudzej mene.

V zmluve o úvere na bývanie bude zrozumiteľne uvedené, aká je celková výška a mena poskytnutého úveru na bývanie. Zároveň je potrebné informovať spotrebiteľa aj o podmienkach zmeny meny v zmluve o úvere na bývanie a presne o značiť nehnuteľnosť určenú na bývanie na ktorú sa poskytuje úver na bývanie.

Úroková sadzba úveru na bývanie a 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.

Výška, počet a termíny splátok istiny, úrokov a iných poplatkov. Spotrebiteľ musí byť zrozumiteľne informovaný v akých termínoch, resp. kedy, v akej výške a ako dlho je povinný plniť si povinnosti (splácať istinu, úroky a iné poplatky) vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie.

Ročná percentuálna miera nákladov a celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom na bývanie vypočítané na základe údajov platných v čase uzatvorenia zmluvy o úvere na bývanie (veriteľ musí spotrebiteľa zreteľne informovať o výške ročnej percentuálnej miery nákladov a o celkových nákladoch spotrebiteľa spojených s úverom na bývanie. Hodnoty týchto údajov musia byť vypočítané na základe údajov platných v čase uzatvorenia zmluvy).

Veriteľom vyžadované podrobné vymedzenie druhu, spôsobu a rozsahu zabezpečenia pohľadávok alebo poistenia (spotrebiteľ musí byť v zmluve o úvere na bývanie informovaný aj o povinnosti zabezpečiť ručenie, resp. uzatvoriť poistenie, ktoré je podmienkou poskytnutia úveru na bývanie).

Právo na splatenie úveru na bývanie pred lehotou splatnosti, postup pri takomto splatení úveru na bývanie a spôsob určenia výšky poplatku za splatenie úveru na bývanie pred lehotou splatnosti (spotrebiteľ bude v zmluve informovaný nielen o spôsobe určenia poplatku za predčasné splatenie úveru na bývanie, ale aj o tom či veriteľ bude tento poplatok požadovať).

Informácia o možnosti mimosúdneho riešenia sporov zo zmluvy o úvere na bývanie (v súvislosti s možnosťou mimosúdneho riešenia sporov bude v zmluve informácia, či spory zo zmluvy o úvere na bývanie je možné riešiť mimosúdnou cestou).

Názov a adresa príslušného kontrolného orgánu (cieľom ustanovenia je informovať spotrebiteľa, kto vykonáva kontrolu v súvislosti s poskytovaním úveru na bývanie. Tým bude zabezpečené, že spotrebitelia budú informovaní, kam sa obrátiť v prípade pochybností ohľadom porušenia zákona).

Ak je spotrebiteľom osoba, ktorá ku dňu podania žiadosti o úver na bývanie dovŕšila vek 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.

Odloženie splátok istiny úveru na bývanie alebo zníženie mesačnej splátky úveru na bývanie 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.

Predmetné ustanovenie v súvislosti so stanovenými náležitosťami zmluvy o úvere na bývanie dáva povinnosť veriteľovi meniť podstatné náležitosti zmluvy o úvere na bývanie iba vo forme uzatvárania dodatku k  zmluve alebo uzavretím novej zmluvy a 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. Veriteľovi sa stanovuje povinnosť informovať spotrebiteľa o podmienkach predčasného splatenia úveru na bývanie a o tom, keď nedošlo k splateniu splátky z úveru na bývanie v lehote jej splatnosti a to písomne alebo formou krátkej textovej správy (SMS) najneskôr do 15 dní odo dňa splatnosti splátky úveru na bývanie. Poplatky, ktoré môže vyžadovať veriteľ od spotrebiteľa za informácie poskytnuté o tom, že nedošlo k splateniu splátky úveru na bývanie v lehote jej splatnosti, nesmú presiahnuť skutočne vynaložené a hodnoverne preukázané náklady súvisiace so zaslaním upomienky.

**K § 14**

Uvedené ustanovenie dáva možnosť spotrebiteľovi premyslieť si uzavretie zmluvy o úvere na bývanie alebo odstúpiť od zmluvy o úvere na bývanie bez uvedenia dôvodu do 14 kalendárnych dní.

Spotrebiteľovi sa stanovuje možnosť si vybrať medzi premyslením si uzavretia zmluvy o úvere na bývanie alebo odstúpením od zmluvy o úvere na bývanie. Ak spotrebiteľ využije právo na premyslenie pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie, stráca právo na odstúpenie od zmluvy o úvere na bývanie.

Spotrebiteľ má právo odstúpiť od zmluvy o úvere na bývanie do 14 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.

Ide o významný inštitút ochrany spotrebiteľa predovšetkým tým, že na jeho uplatnenie nie je potrebné splnenie ďalších podmienok. Štrnásťdňová lehota má spotrebiteľovi umožniť plne si uvedomiť svoje práva a povinnosti plynúce zo zmluvy a poskytnúť dostatok času na porozumenie, zváženie a overenie všetkých informácií.

Pokiaľ spotrebiteľ uplatní toto svoje právo, má povinnosť tak urobiť najneskôr posledný deň lehoty, a to spôsobom a postupom stanoveným v návrhu zákona. Informácie o podmienkach na výkon tohto práva sú podstatnou náležitosťou zmluvy o úvere na bývanie. Veriteľ má po odstúpení od zmluvy nárok na 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 veriteľovi. Veriteľ nemá v prípade odstúpenia od zmluvy právo na žiadnu inú kompenzáciu od spotrebiteľa okrem kompenzácie nenávratných poplatkov, ktoré veriteľ zaplatil orgánu verejnej správy v súvislosti s týmto úverom na bývanie. Takýmito poplatkami sú napríklad poplatky za overenie podpisov na zmluvách. Veriteľ má nárok splatenie istiny a úroku, ktorý sa vypočíta na základe dohodnutej úrokovej sadzby úveru na bývanie.

V prípade, že je na zmluve o úvere na bývanie závislý ďalší záväzok, napr. vo forme doplnkovej služby (poistenie) zánikom zmluvy o úvere na bývanie zanikajú aj ďalšie súvisiace záväzky.

**K § 15**

Ustanovením § 15 sa zavádzajú určité dôsledky porušenia určitých povinností ustanovených týmto zákonom. Ide o súkromnoprávny inštitút. Toto ustanovenie je súčasťou dôslednej ochrany slabšej zmluvnej strany – spotrebiteľa a je transpozíciou všeobecnej požiadavky smernice na stanovenie účinných, primeraných a odrádzajúcich sankcií. Ide o mechanizmus, ktorý motivuje veriteľa a prináša spotrebiteľovi prípadnú finančnú výhodu v prípade pochybenia veriteľa.

# K § 16

Pri zmluvách o úvere na bývanie v cudzej mene, ide o zmluvy, kde poskytnutý úver je denominovaný v inej mene, v ktorej spotrebiteľ poberá príjem alebo je držiteľom aktív, z ktorých sa má úver splatiť alebo v mene členského štátu, v ktorom mal spotrebiteľ trvalý pobyt v dobe uzavretia zmluvy o úvere na bývanie alebo v ktorom má trvalý pobyt v súčasnosti. Pre spotrebiteľa z uvedeného ustanovenia vyplýva právo kedykoľvek počas trvania zmluvy o úvere na bývanie bezodplatne zmeniť menu zmluvy o úvere na bývanie. Na zmenu meny sa 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. Ak spotrebiteľ požiada o zmenu meny úveru na bývanie, výmenným kurzom pre zmenu meny je kurz určený pre príslušné meny Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska.

Uvedeným ustanovením sa zavádza pre veriteľa povinnosť pravidelne informovať spotrebiteľa písomnou formou alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu, ktoré je dostupné spotrebiteľovi, ak má spotrebiteľ uzavretú zmluvu o úvere na bývanie v cudzej mene, 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%.

Cieľom poskytnutých informácií je upozorniť spotrebiteľa na zvýšenie celkovej čiastky úveru na bývanie, ktorú musí zaplatiť, na stanovenie práva uskutočniť zmenu na alternatívnu menu a podmienky takejto zmeny a na mechanizmus uplatniteľný na obmedzenie rizík výmenného kurzu, ktorým je spotrebiteľ vystavený.

Veriteľ je povinný poskytnúť predmetné informácie písomnou formou alebo v podobe zápisu na inom trvanlivom médiu a prostredníctvom formulára (ESIS).

# K § 17

Uvedené ustanovenie zavádza možnosť poskytovať úvery na bývanie s variabilnou úrokovou sadzbou. Pri uzavretí zmluvy o úvere na bývanie, pri ktorej sa dohodla variabilná úroková sadzba, zmluva o úvere na bývanie musí obsahovať jasné, dostupné, objektívne a overiteľné indexy a referenčné sadzby použité na výpočet úrokovej sadzby pre potreby zmluvných strán a pre orgán dohľadu.

Predmetné ustanovenie obsahuje povinnosť veriteľa alebo poskytovateľa indexov uchovávať záznamy o indexoch pre výpočet úrokových sadzieb úveru na bývanie. Táto povinnosť musí byť vykonávaná desať rokov po skončení platnosti indexu.

**K § 18**

Uvedené ustanovenie zavádza možnosť spotrebiteľovi vyrovnať svoje záväzky kedykoľvek počas trvania zmluvy o úvere na bývanie pred dohodnutou lehotou splatnosti zmluvy o úvere na bývanie s cieľom zabezpečiť pre spotrebiteľa splnenie povinností dohodnutých v zmluve o úvere na bývanie pred uplynutím lehoty dohodnutej v zmluve o úvere na bývanie.

Ak spotrebiteľ splatí úver na bývanie pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie, 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 takáto náhrada odôvodnená a nemôže prekračovať finančnú stratu veriteľa. Zároveň sa zakazuje veriteľovi požadovať od spotrebiteľa pokutu a iné sankcie alebo plnenia v súvislosti s predčasným splatením úveru na bývanie.

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 uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie, a to najneskôr dva mesiace pred uplynutím tejto doby a vykonanie zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie, úrokovú sadzbu na nasledujúce úrokové obdobie, aktuálnu výšku základnej úrokovej sadzby úveru na bývanie zverejnenú 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.

Uvedené ustanovenie zavádza aj povinnosť veriteľovi poskytnúť spotrebiteľom všetky podklady týkajúce sa predčasného splatenia úveru na bývanie a 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.

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 takýto 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.

# K § 19

Predmetné ustanovenie obsahuje povinnosť veriteľa informovať spotrebiteľa v priebehu zmluvného vzťahu o každej zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie, a to v listinnej podobe alebo podobe zápisu na inom trvanlivom médiu. Táto informácia musí byť poskytnutá v primeranom predstihu, zákon ustanovuje 2 mesiace pred nadobudnutím účinnosti tejto zmeny. Informácia zahŕňa výšku splátok, ktoré sa majú zaplatiť po tom, ako nadobudne účinnosť nová úroková sadzba úveru na bývanie, ak sa počet alebo frekvencia splátok zmení, podrobnosti o ich počte a frekvencii a dôvody zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie.

Ak zmena úrokovej sadzby úveru na bývanie súvisí so zmenou referenčnej sadzby, veriteľovi sa zavádza povinnosť informovať spotrebiteľa o zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie pravidelne najmä prostredníctvom výpisu z účtu a oznámiť spotrebiteľovi informáciu o výške základnej úrokovej sadzby a novej referenčnej sadzby úveru na bývanie spolu so sumou nových pravidelných splátok úveru na bývanie. Informáciu o výške základnej úrokovej sadzby, novej referenčnej sadzbe úveru na bývanie ako aj jej zmene je veriteľ povinný zároveň zverejniť na svojom webovom sídle a aj vo svojich prevádzkových priestoroch.

V prípade zmeny úrokovej sadzby úveru na bývanie prostredníctvom aukcie na kapitálových trhoch, veriteľovi sa zavádza povinnosť v dostatočnom časovom predstihu pred aukciou informovať spotrebiteľa v listinnej podobe alebo na inom trvanlivom médiu o postupe a možnom vplyve na úrokovú sadzbu úveru na bývanie.

Pri nesplnení povinností zavedených uvedeným ustanovením veriteľ nie je oprávnený meniť úrokovú sadzbu úveru na bývanie, pokiaľ by to bolo v neprospech spotrebiteľa.

# K § 20

S cieľom priviesť veriteľov k primeranej ústretovosti voči spotrebiteľovi, predtým než začnú konať vo veci realizácie záložného práva odporúča smernica 2014/17/EÚ 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 vychádzať zo štruktúry smernice 2008/48/ES zaviesť na tento účel primerané opatrenia.

V súvislosti s uvedeným cieľom sa stanovuje povinnosť veriteľovi v prípade neplnenia povinností spotrebiteľom riadne a včas informovať spotrebiteľa o uvedenej skutočnosti podľa § 13 ods. 15 návrhu zákona. Ak je spotrebiteľ v omeškaní so splácaním dlhu alebo inej povinnosti voči veriteľovi aj napriek písomnej výzve veriteľa dlhšie ako 90 kalendárnych dní alebo ak spotrebiteľ obdobným spôsobom opakovane porušuje svoje povinnosti voči veriteľovi, veriteľ je oprávnený po predchádzajúcom upozornení spotrebiteľa aj bez jeho súhlasu informovať ostatných veriteľov prostredníctvom registra o tom, že spotrebiteľ porušil svoje povinnosti dohodnuté v zmluve o úvere na bývanie. Veriteľovi sa zavádza povinnosť uviesť len označenie spotrebiteľa jeho meno a priezvisko vrátane miesta jeho sídla alebo miesta trvalého pobytu a označenie porušenej povinnosti. Ak príde zo strany spotrebiteľa k úhrade omeškaného dlhu v celom rozsahu vrátane jeho príslušenstva, veriteľ bezodkladne informuje ostatných veriteľov o splnení jeho povinnosti prostredníctvom registrov.

Ak si spotrebiteľ aj naďalej neplní riadne a včas svoje záväzky voči veriteľovi ani napriek písomnej výzve, veriteľ je oprávnený aj bez súhlasu dotknutého spotrebiteľa, informácie o tomto spotrebiteľovi a informácie a doklady o spotrebiteľom neplnených záväzkoch poskytnúť subjektom a na účely podľa osobitného predpisu. 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. Veriteľ je povinný pri postúpení pohľadávky odovzdať postupníkovi aj dokumentáciu o záväzkovom vzťahu, na ktorého základe vznikla postúpená pohľadávka.

Ak príde k dohode medzi zmluvnými stranami v zmluve o úvere na bývanie, že zisk z predaja zábezpeky je dostatočným krytím na splatenie dlžnej sumy úveru na bývanie spotrebiteľom, veriteľ neuplatní svoje práva súvisiace s oprávnením veriteľa poskytnúť informácie o spotrebiteľovi a informácie a doklady o spotrebiteľom neplnených záväzkoch na účely a subjektom podľa osobitného predpisu, a to aj osobe, ktorá nie je veriteľom (ide o postupníka).

**K § 21**

Nová právna úprava zavádza nové povinnosti pre finančných agentov poskytujúcich úvery na bývanie. Napríklad finančný agent je povinný oboznámiť spotrebiteľa o 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 takýto poplatok alebo iné náklady spotrebiteľovi vznikajú, o výške provízií alebo iných stimulov, ktoré majú veriteľ alebo tretie strany zaplatiť finančnému agentovi za služby súvisiace so zmluvou o úvere na bývanie. Ak výška provízií alebo iných stimulov nie je známa v čase oznámenia, finančný agent informuje spotrebiteľa, že skutočná výška provízií alebo iných stimulov bude uvedená v neskoršom štádiu v rozsahu informácií uvedených vo formulári (ESIS) a informácie o práve požadovať informácie o provízii.

Finančnému agentovi poskytujúcemu úvery na bývanie je stanovená povinnosť oboznámiť veriteľa s výškou poplatku, ktorú má zaplatiť spotrebiteľ finančnému agentovi na účel výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov.

V súlade so smernicou 2014/17/EÚ 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 sa zakazuje finančnému agentovi poskytovať svoje služby súvisiace so zmluvami o úvere na bývanie, ktoré poskytujú veritelia stanovení zákonom č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov, spotrebiteľom v členskom štáte, v ktorom takýto veritelia nemajú povolenie na vykonávanie takýchto činností a vykonávať časť alebo všetky činnosti spojené so sprostredkovaním úverov na bývanie v oblasti úverov na bývanie v členskom štáte, kde takýto finančný agent nemôže vykonávať finančné sprostredkovanie.

**K § 22**

Nová právna úprava zavádza nové povinnosti pre finančných poradcov v oblasti poskytovania úverov na bývanie s cieľom poskytovaťspotrebiteľovi produkty, ktoré sú vhodné z hľadiska jeho potrieb.

Predmetným ustanovením sa zavádza pre finančných poradcov povinnosť vybrať dostatočný počet ponúk o úvere na bývanie a odporučenia zmluvy o úvere na bývanie alebo zmluvy o úvere na bývanie, ktoré sú vhodné z hľadiska potrieb spotrebiteľa, jeho finančnej a osobnej situácie zo svojej ponuky produktov a v prípade finančných agentov, zvažovanie dostatočného počtu ponúk o úvere na bývanie a odporúčaní zmluvy o úvere na bývanie, ktoré sú vhodné z hľadiska potrieb spotrebiteľa, jeho finančnej a osobnej situácii z ponuky úverov na bývanie dostupných na trhu.

Zavádza sa aj povinnosť aby finančné poradenstvo vychádzalo z riadneho pochopenia finančnej situácie spotrebiteľa, jeho preferencií a cieľov, a to na základe potrebných aktuálnych informácií a odôvodnených predpokladov o rizikách pre okolnosti spotrebiteľa počas trvania zmluvy o úvere na bývanie.

# K § 23

Obsahom tohto ustanovenia je stanovenie inštitúcie pre výkon dohľadu nad dodržiavaním povinností stanovených týmto zákonom. Pre účely výkonu dohľadu nad dodržiavaním povinností stanovených v tomto zákone sa stanovuje Národná banka Slovenska. Národná banka Slovenska bude vykonávať dohľad nad dodržiavaním zákonnej (právnej) regulácie verejnoprávnych vzťahov v oblasti poskytovania úverov na bývanie podľa zákona č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**K § 24**

Obsahom tohto ustanovenia je stanovenie opatrení na nápravu a sankcie za ustanovené porušenia. Národná banka Slovenska môže pri zistení nedostatkov v činnosti veriteľov podľa závažnosti, dĺžky trvania, rozsahu, následkov a povahy týchto nedostatkov uložiť sankcie. Sankcie a opatrenia k náprave umožňujú Národnej banke Slovenska včasný a efektívny zásah pri neplnení podmienok uložených týmto zákonom.

Národná banka Slovenska je oprávnená uložiť aj 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, 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.

Opatrenia na nápravu zistených nedostatkov, pokutu a iné sankcie možno ukladať samostatne alebo súbežne a opakovane a možno ich uložiť do dvoch rokov od zistenia nedostatkov, najneskôr však do desiatich rokov od ich vzniku. Pokuta je splatná do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty. Uložená pokuta je príjmom štátneho rozpočtu.

O každej sankcii uloženej veriteľovi poskytujúcemu úvery na bývanie na území iného členského štátu je povinná Národná banka Slovenska informovať príslušný orgán dohľadu tohto členského štátu.

**K § 25 a § 26**

V súlade s čl. 39 smernice 2014/17/EÚ 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 sa ustanovuje povinnosť veriteľom pred uzavretím zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie alebo ak je to odôvodnené pri jej zmene, oznámiť spotrebiteľovi 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 upravujúcich mimosúdne vyrovnanie sporov. Uvedeným ustanovením sa zabezpečí bezproblémového fungovanie alternatívnych postupov riešenia sporov.

Na uvedený účel sa veriteľovi stanovuje povinnosť vypracovať a dodržiavať vnútorné predpisy upravujúce evidenciu a vybavovanie reklamácií a náprav v prípade mimosúdneho riešenia sporov so spotrebiteľom a viesť záznam o každej reklamácii a náprave v prípade mimosúdneho riešenia sporov a opatreniach prijatých na ich vybavenie. Na vykonanie reklamácie sa veriteľovi stanovuje doba vybavenia reklamácie, ktorá nesmie presiahnuť viac ako 30 kalendárnych dní, v zložitých prípadoch nie viac ako tri mesiace. Veriteľ v prípade zložitých reklamácií je povinný informovať spotrebiteľa o tejto skutočnosti do 30 dní.

Pri vykonávaní reklamácií sú veriteľ a spotrebiteľ si povinní poskytovať vzájomnú súčinnosť.

# K § 27

Predmetným ustanovením sa zavádza povinnosť pre Ministerstvo financií SR v súlade s čl. 42 smernice informovať Európsku komisiu o prijatí tohto zákona a úprave úverov na bývanie.

# K § 28

V tomto ustanovení sú uvedené prechodné ustanovenia k úpravám obsiahnutým v návrhu zákona. Prechodné ustanovenia určujú na aké žiadosti o úvere na bývanie sa tento zákon vzťahuje a lehotu od ktorého dátumu sa na tieto žiadosti vzťahuje nový všeobecný právny predpis a postup a lehoty pre zosúladenie činnosti veriteľov a finančných agentov podľa doterajších právnych predpisov s novou právnou úpravou.

# K § 29

Príloha č. 3 k zákonu obsahuje zoznam preberaných právnych aktov.

**K čl. II**

ČlánokII predloženého návrhu zákona obsahuje návrh novely zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o stavebnom sporení“), ktorá primárne súvisí s návrhom zákona č. .../2015 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým sa implementuje smernica Európskeho parlamentu a Rady z 23. júla 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.

**K bodu 1**

Navrhuje sa doplnenie § 7 zákona o stavebnom sporení o nové odseky 6 a 7, ktoré reflektujú na čl. I návrhu zákona č. ..../2015 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na čl. V návrhu tohto zákona. Právna úprava týchto nových ustanovení je navrhnutá tak, aby bolo jednoznačné, či má stavebná sporiteľňa pri poskytovaní stavebného úveru alebo úveru podľa § 2 ods. 3 písm. d) fyzickej osobe-nepodnikateľovi, t. j. spotrebiteľovi postupovať z hľadiska účelu takéhoto úveru podľa zákona o úveroch na bývanie alebo podľa zákona o spotrebiteľských úveroch, to znamená, že prakticky nemôže vzniknúť situácia, že by stavebný úver alebo úver podľa § 2 ods. 3 písm. d) poskytnutý takémuto spotrebiteľovi nemal charakter úveru na bývanie ani charakter spotrebiteľského úveru, samozrejme s výnimkou marginálnych situácií vyplývajúcich z negatívnych definícií úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov.

**K bodu 2**

Explicitné vyňatie účtu stavebného sporiteľa z definičného rozsahu platobného účtu podľa zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov reaguje na potreby praxe. Uvedené vyplýva aj zo samotného účelu a realizácií daného účtu, ktorý nie je spojený s bežným poskytovaním štandardných platobných služieb. Predmetný účet je zriadený účelovo a vedený podľa zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

**K bodu 3, 4, 5 a 6**

Ide o legislatívno-technické spresnenie a zosúladenie ustanovenia § 11 ods. 1 zákona o stavebnom sporení, ktoré reflektujú na čl. I a čl V návrh zákona č. .../2015 Z. z. o úveroch na bývanie a zohľadňujú roztriedenie stavebných účelov na spotrebiteľské účely a na účely týkajúce sa bývania.

**K čl. III**

ČlánokIII predloženého návrhu zákona obsahuje návrh novely zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o bankách“), ktorá primárne súvisí s návrhom zákona č. .../2015 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým sa implementuje smernica Európskeho parlamentu a Rady z 23. júla 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.

**K bodu 1**

Navrhuje sa čiastkové legislatívne vyprecizovanie § 33n zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov.

**K bodu 2**

Navrhuje sa vypustiť § 36a a tým súvisiaca poznámka pod čiarou 32a zo zákona o bankách z dôvodu odstránenia dvojkoľajnosti ustanovení aj v zákone o bankách a v návrhu zákona č. .../2015 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, aby nedochádzalo k situáciám, že banky a pobočky zahraničných bánk budú musieť postupovať pri poskytovaní účelových úverov na bývanie aj podľa § 36a zákona o bankách, pri ktorom sa aplikujú vybrané ustanovenia hypotekárneho bankovníctva, aj podľa ustanovení nového zákona o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom v snahe dodržať oba zákony môže dôjsť k jeho nevykonateľnosti, ak sa pri aplikácii konkrétneho postupu v praxi dostanú do vzájomného rozporu.

S uvedeným ustanovením sa vypúšťa aj poznámka pod čiarou 32a – ide o legislatívno-technické zosúladenie textu.

**K bodu 3 až 8**

Navrhnutím vypustením ustanovení § 50 ods. 1 a 12 a § 53 ods. 5, vypustením ustanovení § 50 ods. 20 a § 50b zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o bankách“) a zároveň ich zoskupením a presunom do nového § 65a zákona o bankách sa v záujme správnej systematiky v rámci osobitného paragrafu upravujú opatrenia včasnej intervencie, ktoré majú slúžiť na predchádzanie aj riešenie krízových situácií bánk (úverových inštitúcií) ako vybraných finančných inštitúcií, keďže – aj vzhľadom na reguláciu riešenia krízových situácií na finančnom trhu podľa zákona č. 471/2014 Z. z. v znení zákona č. 39/2015 Z. z. – sa opatrenia včasnej intervencie majú uplatňovať pri dôvodne hroziacom porušení, kým za vzniknuté a zistené porušenie sa uplatňujú sankcie upravené v § 50 až § 65 zákona o bankách.

**K bodu 9**

Navrhuje sa doplniť § 67 o nový odsek 4, ktorým sa stanovuje, že na podmienky poskytovania hypotekárnych úverov spotrebiteľom, ktoré nie sú ustanovené v § 67 až 88, sa vzťahuje všeobecný predpis o úveroch na bývanie.

Zároveň sa vkladá nová poznámka pod čiarou, ktorá odkazuje na zákon o úveroch na bývanie.

Cieľom je previazanie nového všeobecného právneho predpisu s osobitným zákonom o bankách.

**K bodu 10**

Navrhuje sa čiastková legislatívna úprava § 75 ods. 4 písmena h) zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov z dôvodu zosúladenia uvedeného ustanovenia s ustanovením navrhovaného § 13 ods. 16 návrhu zákona o úveroch na bývanie.

**K čl. IV**

ČlánokIV predloženého návrhu zákona obsahuje návrh novely zákona č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dohľade nad finančným trhom“), ktorou sa navrhujú legislatívno-technické spresnenia a doplnenia textu zákona o dohľade nad finančným trhom.

**K bodu 1**

Ide o legislatívno-technické spresnenie textu v nadväznosti na viackrát novelizované a aktuálne platné znenie §23 ods.1 zákona č.129/2010Z.z. v znení neskorších predpisov vrátane zákona č.35/2015Z.z.

**K bodu 2, 4, 5 a 6**

Údaje o osobách, ktoré vykonávajú dohľad, môžu byť v prípade dohľadu vykonávanom pod utajenou identitou zúžené len na číslo preukazu, ktorý vydala Národná banka Slovenska. Tieto osoby budú spravidla vykonávať len vymedzený rozsah úkonov v rámci dohľadu pod utajenou identitou, najmä vykonanie kontrolného zaobstarania finančnej služby. V niektorých prípadoch nemusí nastať uzavretie zmluvy o finančnej službe a v takom prípade bude účelnejšie nezverejňovať identitu takejto osoby dohliadanému subjektu. Údaje o týchto osobách Národná banka Slovenska eviduje v rámci spisu o konaní.

**K bodu 3 a 7**

V rámci čl. IV bodov 3 a 7 sa navrhujú čiastkové legislatívne úpravy ustanovení § 7 ods. 5, § 12 ods. 1 a § 22 ods. 1 písm. j) a § 38 ods. 1 písm. b) a nadpisu tretej časti zákona č. 747/2004 Z. z. zákona o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorými sa zohľadňuje súvisiaca aktualizovaná legislatíva v oblasti finančného trhu tak, aby procesné postupy pre oblasť finančného trhu podľa zákona č. 747/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov mohli popri Národnej banke Slovenska využívať (na základe špecifickej zákonnej úpravy) aj ďalšie inštitúcie v oblasti finančného trhu, napríklad Rada pre riešenie krízových situácií na finančnom trhu na základe špecifickej zákonnej úpravy podľa ustanovení zákona č. 371/2014 Z. z. o riešení krízových situácií na finančnom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**K bodu 8,  9 a 11**

Doplnením ustanovení § 16 ods. 6, § 18 ods. 9 a § 26 zákona o dohľade nad finančným trhom sa pre opatrenia včasnej intervencie, ktoré majú slúžiť na predchádzanie krízovým situáciám aj na riešenie krízových situácií vybraných finančných inštitúcií, navrhuje uplatňovať rovnaké postupy podľa § 16 ods. 6, § 18 ods. 9 a § 26 ako pri nútenej správe nad dohliadanými subjektmi finančného trhu, keďže sú navzájom plnohodnotne porovnateľné z hľadiska ich významu a dôležitosti..

**K bodu 10 a 13**

Ide o legislatívno-technické spresnenie a zosúladenie ustanovení § 19 ods. 4 a § 35h ods. 1 zákona o dohľade nad finančným trhom tak, aby sa pravidlá pre plynutie a prerušovanie lehôt, ktoré pre veci dohľadu nad finančným trhom ustanovené v § 19 ods. 4, rovnako uplatňovali aj na prípady podľa § 35h ods. 1 tohto zákona o dohľade. Pritom sa zároveň z ustanovenia § 35h ods. 1 vypúšťa nadbytočná časť tohto ustanovenia.

**K bodu 12**

Zákon o dohľade nad finančným trhom neobsahoval možnosť prerokovať nedostatky menej závažného charakteru s dohliadaným subjektom. Okrem tejto právomoci bude Národná banka Slovenska oprávnená aj mimo režim pravidelných hlásení a správ ukladať povinnosť predkladať osobitné výkazy, hlásenia a správy v špecifických prípadoch.

**K bodu 14**

Navrhuje sa aktualizovať poznámku pod čiarou k odkazu 49c tak, aby bola zohľadnená medzičasom prijatá súvisiaca aktuálna legislatíva.

**K čl. V**

ČlánokV predloženého návrhu zákona č. .../2015 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov obsahuje návrh novely 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 neskorších predpisov (ďalej len „zákon o spotrebiteľských úveroch“), ktorá primárne súvisí s navrhnutým novým zákonom o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým sa implementuje smernica Európskeho parlamentu a Rady z 23. júla 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.

**K bodom 1 až 4**

V zákone o spotrebiteľských úveroch sa navrhuje legislatívna úprava ustanovení § 1 ods. 2 a ods. 3 písm. b), c) a písm. e), ktorými sa reflektuje na nový zákon č. .../2015 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov čl. I.

Zároveň sa dopĺňajú poznámky pod čiarou súvisiace s legislatívnou úpravou.

Cieľom uvedenej legislatívno-technickej úpravy je zosúladenie zákona o spotrebiteľských úverov s navrhnutým novým zákonom o úveroch na bývanie.

**K bodu 5**

Ide o legislatívno-technické spresnenie ustanovenia § 7 ods. 7, ktorým sa zavádza povinnosť pre veriteľa, banku a pobočku zahraničnej banky bez súhlasu spotrebiteľa poskytnúť do registra údaje o spotrebiteľovi aj pri zmene alebo ukončení zmluvy o spotrebiteľskom úvere do jedného mesiaca od zmeny alebo ukončenia zmluvy o spotrebiteľskom úvere.

**K čl. VI**

Navrhnutým predposledným článkom predloženého návrhu zákona sa v súlade s legislatívnymi pravidlami pre tvorbu zákonov navrhuje splnomocňovacie ustanovenie pre predsedu Národnej rady Slovenskej republiky na to, aby v Zbierke zákonov Slovenskej republiky – vzhľadom na rozsah navrhovaných úprav a doterajšie viaceré novelizácie – vyhlásil úplné znenie zákona č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**K čl. VII**

Účinnosť zákona sa navrhuje od 21. marca 2016.

Schválené vládou Slovenskej republiky dňa 26. augusta 2015.

**Robert F i c o, v. r.**

predseda vlády

Slovenskej republiky

**Peter K a ž i m í r, v. r.**

podpredseda vlády a minister financií

Slovenskej republiky

**Jozef M a k ú c h, v. r.**

guvernér

Národnej banky Slovenska