

---

EBA/GL/2015/11

---

19.08.2015

---

# Obecné pokyny Evropského orgánu pro bankovníctví

---

## k posouzení úvěruschopnosti

# Obsah

---

<b>Oddíl 1 – Dodržování předpisů a oznamovací povinnost</b>	<b>3</b>
<b>Oddíl 2 – Předmět, oblast působnosti a definice</b>	<b>4</b>
<b>Oddíl 3 – Implementace</b>	<b>5</b>
<b>Oddíl 4 – Požadavky ohledně posouzení úvěruschopnosti</b>	<b>6</b>

# Oddíl 1 – Dodržování předpisů a oznamovací povinnost

---

## Status těchto obecných pokynů

1. Tento dokument obsahuje obecné pokyny vydané podle článku 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010<sup>1</sup>. V souladu s čl. 16 odst. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 příslušné orgány a finanční instituce vynaloží veškeré úsilí, aby se těmito obecnými pokyny řídily.
2. Obecné pokyny formulují názor orgánu EBA na náležité postupy dohledu v rámci Evropského systému dohledu nad finančním trhem nebo na to, jak by unijní právní předpisy měly být uplatňovány v konkrétní oblasti. Příslušné orgány ve smyslu čl. 4 odst. 2 nařízení (EU) č. 1093/2010, na které se tyto obecné pokyny vztahují, by s nimi měly být v souladu a začlenit je do svých postupů (např. pozměněním právního rámce nebo dohledových postupů), včetně případů, kdy jsou obecné pokyny zaměřeny v první řadě na instituce.

## Oznamovací povinnost

3. V souladu s čl. 16 odst. 3 nařízení (EU) č. 1093/2010 musí příslušné orgány do 19.10.2015 orgánu EBA oznámit, zda se těmito obecnými pokyny řídí nebo hodlají řídit, a v opačném případě uvést do tohoto data důvody, proč se jimi neřídí či nehodlají řídit. Neposkytnou-li příslušné orgány oznámení v této lhůtě, bude mít orgán EBA za to, že se těmito obecnými pokyny neřídí nebo nehodlají řídit. Oznámení by měla být zasílána na formuláři, který je k dispozici na internetových stránkách orgánu EBA, na adresu [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu) s označením „EBA/GL/2015/11“. Oznámení by měly předkládat osoby s příslušným oprávněním oznamovat, zda se jejich příslušné orgány těmito obecnými pokyny řídí nebo hodlají řídit. Jakoukoli změnu stavu dodržování pokynů je rovněž nutno oznámit orgánu EBA.
4. Oznámení budou zveřejněna na internetových stránkách orgánu EBA v souladu s čl. 16 odst. 3.

---

<sup>1</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví), o změně rozhodnutí č. 716/2009/ES a o zrušení rozhodnutí Komise 2009/78/ES (Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 12).

## Oddíl 2 – Předmět, oblast působnosti a definice

---

### Předmět a oblast působnosti

5. Tyto obecné pokyny poskytují další informace k požadavkům uvedeným v článku 18 a v čl. 20 odst. 1 směrnice 2014/17/EU<sup>2</sup>, pokud jde o posouzení úvěruschopnosti spotřebitele u smluv o úvěru, na které se vztahuje článek 3 směrnice 2014/17/EU.

### Určení

#### Subjekty, kterým jsou tyto obecné pokyny určeny

6. Obecné pokyny jsou určeny:
- příslušným orgánům podle čl. 4 odst. 2 nařízení (EU) č. 1093/2010 (příslušný orgán ve smyslu nařízení o zřízení orgánu EBA), které jsou rovněž příslušnými orgány podle čl. 4 odst. 22 směrnice 2014/17/EU. Použijí se v tom rozsahu, v jakém byly tyto orgány určeny jako příslušné k zajištění a vynucování dodržování ustanovení směrnice 2014/17/EU, ke kterým se tyto obecné pokyny vztahují; a
  - rovněž finančním institucím podle čl. 4 odst. 1 nařízení (EU) č. 1093/2010, které jsou věřiteli podle čl. 4 odst. 2 směrnice 2014/17/EU.

#### Subjekty, na které se vztahuje informační povinnost

7. Bez ohledu na to, zda je příslušný orgán ve smyslu nařízení o zřízení orgánu EBA subjektem, jemuž jsou tyto obecné pokyny podle odst. 6 písm. a) určeny, pokud členský stát určí podle článku 5 směrnice 2014/17/EU více než jeden orgán, který není příslušným orgánem ve smyslu nařízení o zřízení orgánu EBA, měl by příslušný orgán ve smyslu nařízení o zřízení orgánu EBA určený podle zmíněného článku, aniž jsou dotčeny vnitrostátní mechanismy přijaté podle čl. 5 odst. 3 uvedené směrnice:
- neprodleně informovat jiný určený orgán o těchto obecných pokynech a datu jejich použití;
  - písemně dotyčný orgán požádat, aby zvážil uplatnění těchto obecných pokynů;

---

<sup>2</sup> Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (Úř. věst. L 60, 28.2.2014, s. 34).

- c. písemně dotyčný orgán požádat, aby do dvou měsíců od oznámení podle písmene a) informoval orgán EBA nebo příslušný orgán ve smyslu nařízení o zřízení orgánu EBA, zda tyto obecné pokyny uplatňuje nebo zamýšlí uplatňovat; a
- d. je-li to relevantní, neprodleně předat orgánu EBA informace, které obdrží podle písmene c).

## Definice

8. Není-li uvedeno jinak, mají pojmy použité a vymezené směrnicí 2014/17/EU v těchto obecných pokynech stejný význam. Kromě toho pro účely těchto obecných pokynů platí následující definice:

balonová splátka: zbývající část jistiny splatná v rámci poslední splátky úvěru, který není plně umořen.

## Externí zajištění služeb nebo činností (outsourcing)

9. V případě, kdy je činnost věřitele zcela nebo zčásti zajišťována třetími stranami nebo jiným způsobem prováděna jiným subjektem, měli by věřitelé zajistit, aby byly současně dodrženy požadavky stanovené obecnými pokyny Evropského výboru orgánů bankovního dohledu (CEBS) k outsourcingu<sup>3</sup>. Jedná se zejména o obecný pokyn CEBS č. 2, který stanovuje, že „konečnou odpovědnost za řádné řízení rizik souvisejících s outsourcingem nebo s činnostmi zajišťovanými externě nese vrcholné vedení instituce, která outsourcing využívá“.

# Oddíl 3 – Provádění

---

## Datum použití

10. Tyto obecné pokyny se použijí od 21. března 2016, a to s výjimkou pokynů týkajících se informační povinnosti uvedených v odstavci 7, které se použijí od [datum zveřejnění v úředních jazycích + 1 den].

---

<sup>3</sup> Viz CEBS (2006), *Obecné pokyny k outsourcingu*, na adrese <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/104404/GL02OutsourcingGuidelines.pdf>

## Oddíl 4 – Požadavky ohledně posouzení úvěruschopnosti

---

### Obecný pokyn č. 1: Ověření příjmu spotřebitele

- 1.1 Při ověřování pravděpodobnosti, že spotřebitel splní své závazky ze smlouvy o úvěru, podle článku 18 směrnice 2014/17/EU, by měl věřitel přiměřeně prošetřit základní výši příjmů spotřebitele, historii příjmů spotřebitele a případné výkyvy v průběhu času a učinit odpovídající kroky k ověření zjištěných údajů.
- 1.2 V případě spotřebitelů, kteří jsou osobami samostatně výdělečně činnými nebo mají sezónní nebo jiný nepravidelný příjem, by měl věřitel přiměřeně prošetřit informace týkající se schopnosti spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru, včetně výše zisku a potvrzení o příjmu vystaveného třetí stranou, a učinit odpovídající kroky k ověření zjištěných údajů.

### Obecný pokyn č. 2: Dokumentace a uchování informací

- 2.1 Věřitel by měl vést úplné záznamy o informacích, na jejichž základě je hypotéka schválena, a tuto dokumentaci uchovávat nejméně po dobu trvání smlouvy o úvěru.
- 2.2 Věřitel by měl zajistit, aby příslušné orgány měly ihned k dispozici záznam s patřičným vysvětlením kroků, které byly za účelem ověření příjmu učiněny. Záznam by měl dokumentovat alespoň historii příjmu týkající se každého žadatele.

### Obecný pokyn č. 3: Odhalování a prevence zkreslených informací

- 3.1 Věřitel by měl pro účely spolehlivého posouzení úvěruschopnosti koncipovat dokumentaci k úvěru tak, aby napomáhala odhalovat a předcházet zkreslení informací spotřebitelem, věřitelem nebo zprostředkovatelem úvěru.

### Obecný pokyn č. 4: Posouzení schopnosti spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru

- 4.1 Při posuzování schopnosti spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru by měl věřitel zohlednit relevantní faktory, které by mohly ovlivnit schopnost spotřebitele plnit závazky, aby nedošlo k nepřiměřenému strádání a předlužení spotřebitele. Těmito faktory mohou být závazky ze splácení jiných úvěrů, jejich úrokové sazby a nesplacená jistina daného dluhu; doklady o zpožděných platbách; i přímo související daně a pojištění, jsou-li tyto informace k dispozici.

- 4.2 Věřitel by měl zavést spolehlivé postupy pro posouzení schopnosti spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru a měl by o nich vést aktuální záznamy. Věřitel by měl přezkoumávat tyto postupy v pravidelných intervalech.
- 4.3 Pokud doba splácení úvěru přesahuje předpokládaný věk pro odchod spotřebitele do důchodu, měl by věřitel patřičně zohlednit přiměřenost pravděpodobného příjmu spotřebitele a jeho schopnost nadále plnit závazky ze smlouvy o úvěru i po odchodu do důchodu.
- 4.4 Věřitel by se měl ujistit, že schopnost spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru nezávisí na předpokládaném výrazném zvýšení spotřebitelova příjmu, pokud dokumentace neposkytuje dostatečný důkaz o tom, že ke zvýšení dojde.

## Obecný pokyn č. 5: Zohlednění povinných a jiných nezbytných výdajů spotřebitele

- 5.1 Při posuzování schopnosti spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru by měl věřitel přiměřeným způsobem zohlednit povinné a jiné nezbytné výdaje, jako např. aktuální závazky spotřebitele, včetně odpovídajícího doložení a zohlednění životních nákladů spotřebitele.

## Obecný pokyn č. 6: Zohlednění možných budoucích negativních scénářů

- 6.1 Při posuzování schopnosti spotřebitele plnit závazky ze smlouvy o úvěru by měl věřitel obezřetně zohlednit potenciální negativní scénáře budoucího vývoje zahrnující například snížení příjmu v důchodu; zvýšení referenčních úrokových sazeb u hypotečních úvěrů s pohyblivou úrokovou sazbou; záporné amortizace; balonové splátky nebo odložení plateb jistiny nebo úroku.