

EBA/GL/2025/03

27.6.2025 г.

Насоки

относно експозициите към ПРС за
жилищни имоти съгласно член 126а от
Регламент (ЕС) № 575/2013

1. Спазване на насоките и задължения за докладване

Статут на насоките

1. Този документ съдържа насоки, издадени съгласно член 16 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 ¹ . Съгласно член 16, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 компетентните органи и финансовите институции трябва да полагат всички усилия за спазване на насоките.
2. В насоките е представено становището на ЕБО за подходящите надзорни практики в Европейската система за финансов надзор или за това как правото на Съюза следва да се прилага в дадена област. Компетентните органи, както са дефинирани в член 4, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1093/2010, за които се отнасят тези насоки, трябва да ги спазват, като ги включат в практиките си по подходящ начин (напр. като изменят своята правна рамка или надзорни процеси), включително когато насоките са насочени основно към институциите.

Изисквания за докладване

3. Съгласно член 16, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 1093/2010, най-късно до 04.11.2025 компетентните органи са длъжни да уведомят ЕБО дали спазват или възнамеряват да спазват тези насоки, в противен случай — за причините за неспазване. При липса на уведомление в този срок ЕБО ще счита, че компетентните органи не спазват изискването за докладване. Уведомленията трябва да се изпратят чрез подаване на формата, намираща се на уебсайта на ЕБО, като се посочи референтен номер „EBA/GL/2025/03“. Уведомленията следва да се подават от лица, оправомощени да докладват за наличието на съответствие от името на техните компетентни органи. Всяка промяна в статута на спазването трябва също да се докладва пред ЕБО.
4. Уведомленията се публикуват на уебсайта на ЕБО в съответствие с член 16, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 1093/2010.

¹ Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/78/ЕО на Комисията (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 12).

2. Предмет, обхват и определения

Предмет

5. В съответствие с член 126а, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 575/2013 (РКИ) в настоящите насоки се определят понятията „съществени парични депозити“, „гарантирано по равностоеен начин финансиране“, „подходящ размер на предоставения от длъжника капитал“ и „значителен дял от всички договори“, като се вземат предвид особеностите на кредитирането от страна на институциите на дружества за жилищно настаняване или дружества с нестопанска цел в целия Съюз, които са уредени със закон и които са създадени със социална цел, както и за да предлагат дългосрочно жилищно настаняване на наемателите за целите на член 126а, параграф 2 от същия регламент.

Обхват на прилагане

6. Настоящите насоки се прилагат в съответствие с обхвата на прилагане на член 126а от РКИ.

Адресати

7. Настоящите насоки са предназначени за компетентните органи, както са определени в член 4, параграф 2, подточка i) от Регламент (ЕС) № 1093/2010, и за финансовите институции, както са определени в член 4, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 1093/2010.

Определения

8. Освен ако не е посочено друго, термините, използвани и дефинирани в РКИ, имат същото значение в насоките.

3. Въвеждане

Дата на прилагане

9. Настоящите насоки се прилагат от 04.11.2025.

4. Правно обвързващи договори

Съществен паричен депозит

10. За целите на член 126а, параграф 2, буква а) от РКИ паричният депозит, направен за правно обвързващ предварителен договор за продажба, следва да се счита за съществен, когато следното съотношение е равно на или по-голямо от 10 %:

$$\frac{CD}{SP}$$

Където:

- CD: е паричният депозит, платен от купувача, който подлежи на отнемане, ако предварителният договор за продажба бъде прекратен;
- SP: е продажната цена, както е посочена в предварителния договор за продажба.

11. За целите на член 126а, параграф 2, буква а) от РКИ паричният депозит, направен за правно обвързващ предварителен договор за наем, следва да се счита за съществен, когато следното съотношение е равно на или по-голямо от 300 %:

$$\frac{CD}{MR}$$

Където:

- CD: е паричният депозит, платен от наемателя, който подлежи на отнемане, ако предварителният договор за наем бъде прекратен;
- MR: е месечният наем, посочен в предварителния договор за наем.

Гарантирано по равностоен начин финансиране

12. За целите на член 126а, параграф 2, буква а) от РКИ финансирането следва да се счита за гарантирано по начин, равностоен на паричните депозити, подлежащи на отнемане, когато са изпълнени всички долупосочени условия:

- а. купувачът или наемателят е платил вноски или е прехвърлил парични средства в отделна сметка;
- б. вноските или отделените парични средства, посочени в буква а), подлежат на отнемане, ако предварителният договор за продажба или наем бъде прекратен;

- в. размерът на вноските или отделените парични средства, посочени в буква а), са значителни в съответствие със съотношенията, посочени в точки 10 и 11 от настоящите насоки, съответно за предварителни договори за продажба и за предварителни договори за наем.

Съществен дял от всички договори

13. За целите на член 126а, параграф 2, буква а) от РКИ правно обвързващите предварителни договори за продажба и договори за продажба и правно обвързващите предварителни договори за наем и договори за наем следва да се считат за значителен дял от всички договори, когато представляват процент, равен или по-висок от 50 % от общия размер на договорите. Този процент следва да се изчислява в съответствие с точки от 14 до 16 от настоящите насоки.
14. За предварителни договори за продажба и договори за продажба процентът, посочен в точка 13, се изчислява, както следва:
 - а. В числителя — сумата на продажните цени, както са посочени в следните договори, свързани с жилищния имот:
 - i. правно обвързващите предварителни договори за продажба със съществен паричен депозит или гарантирано по равностоеен начин финансиране в съответствие с точки 10 и 12 от настоящите насоки;
 - и
 - ii. правно обвързващите договори за продажба;
 - б. В знаменателя — общата сума на кредитната линия, включително усвоената сума и неусвоената сума, която институцията предоставя на длъжника за финансирането на проекта за придобиване, разработване и строителство (ПРС), свързан с жилищния имот.
15. В случай че проектът за ПРС, свързан с жилищен имот, е финансиран чрез синдикиран заем или няколко заема, институцията следва да вземе предвид в знаменателя съгласно точка 14б сумата на всички заеми и кредитни линии, предоставени от всички институции за финансиране на проекта за ПРС. За целите на изчисляването на съотношението, посочено в точка 14, в случай че с една кредитна линия се финансира имот, чието предназначение е отчасти за продажба и отчасти за отдаване под наем, знаменателят трябва да отразява само частта от кредитната линия, с която се финансира строителството, предназначено за продажба.

16. За предварителни договори за наем и договори за наем процентът, посочен в точка 13, се изчислява по следния начин:

а. В числителя — сумата от:

i. броя на правно обвързващите предварителни договори за наем със съществен паричен депозит или гарантирано по равностоеен начин финансиране в съответствие с точки 11 и 12 от настоящите насоки;

и

ii. броя на правно обвързващите договори за наем;

б. В знаменателя — общият брой на единиците, които са част от проекта за ПРС, свързан с жилищния имот.

17. Когато предназначението на имота е отчасти за продажба и отчасти за отдаване под наем, институцията изчислява отделни съотношения в съответствие с точки 14 и 15 за предварителните договори за продажба и договорите за продажба, както и съгласно точка 16 за предварителните договори за наем и договорите за наем. Делът от общия размер на договорите следва да се счита за съществен, когато всяко от двете съотношения отговаря на минималното съотношение, посочено в точка 13 от настоящите насоки.

18. Ако предназначението на имота е отчасти за продажба и отчасти за отдаване под наем и ако институцията предоставя отделни линии за частта продажби и за частта отдаване под наем, преференциалното рисково тегло на ПРС може да се приложи на ниво линия, при условие че може да се гарантира, че погасяването на линията за продажби (съответно линията за отдаване под наем) се основава само на продажбите (съответно на отдаването под наем) на единиците. За тази цел институцията изчислява две отделни съотношения на равнище кредитна линия за оценка на значителния дял от общия размер на договорите.

5. Подходящ размер на предоставения от длъжника капитал

19. Размерът на предоставения от длъжника капитал спрямо стойността на жилищния имот след завършване се счита за подходящ за целите на член 126а, параграф 2, буква б) от РКИ, когато съотношението между размера на предоставения от длъжника капитал и стойността на жилищния имот при завършване е по-голямо или равно на 25 %.
20. За целите на точка 19 от настоящите насоки само инвестициите, които са направени от длъжника в недвижимия имот, се определят като предоставен от длъжника капитал, който, ако има такъв, дава право на длъжника само на остатъчно вземане за имота под формата на собствено ползване на имота или чрез паричните потоци, генерирани от продажбата или отдаването под наем на имота, като това вземане е подчинено по-специално на всяко вземане, което институцията може да има от предоставеното финансиране; и тези инвестиции представляват инвестиции под формата на едно от следните или комбинация от тях:
- а. парични средства, инвестирани в проекта и отделени от другите активи на длъжника, налични за покриване на прогнозните разходи по проекта, измерени във валутата на финансирането за длъжника и в момента на изчисляване на капиталовите изисквания;
 - б. субсидии и безвъзмездни средства, които вече са инвестирани за покриване на направените разходи по проекта или са отделени от другите активи на длъжника и са на разположение за покриване на прогнозните разходи по проекта, измерени във валутата на финансирането за длъжника и към момента на изчисляване на капиталовите изисквания;
 - в. свободните от тежести, лесно търгуеми активи, пряко свързани с проекта и налични за покриване на прогнозните разходи за проекта, следва да се измерват във валутата на финансирането за длъжника и да се оценяват по пазарната стойност на тези активи към момента на изчисляване на капиталовите изисквания. Тези активи следва да бъдат лесно продавани или търгувани на пазара. Тези активи следва да бъдат договорно обвързани да се използват за заплащане на разходите за разработване или строителство, свързани с проекта, и следва да бъдат свободни от правни претенции, залози или ограничения;
 - г. разходи за развойна дейност или строителство, изплатени от длъжника със собствени средства в пряка връзка с проекта, изразени във валутата на финансирането за длъжника и към момента на изчисляване на капиталовите изисквания;

- д. поземлен имот или подобрения, платени със собствени средства или вече притежавани от длъжника, в пряка връзка с проекта, измерени във валутата на финансирането за длъжника и по пазарната стойност към момента на вноската на длъжника в проекта.

21. Предоставеният от длъжника капитал е общият размер на инвестициите, определени съгласно точка 20, които длъжникът вече е направил, намален с всички допълнителни разходи, които понастоящем се очакват за завършване на недвижимия имот. Превишението на разходите се определя количествено чрез разликата, ако е положителна, между общите разходи за завършване на недвижимия имот, както вече направените, така и очакваните разходи, и стойността на имота при завършване, измерена съгласно изискванията на член 229, параграф 1 от РКИ, т.е. както, ако недвижимият имот вече е бил завършен, като се вземе предвид срокът на кредита и възможността текущата пазарна стойност на такъв завършен имот да бъде значително над стойността, която би била устойчива през целия срок на кредита. За целите на това определение „превишени разходи“ се отнасят за сумата, с която общите разходи за завършване на недвижимия имот надхвърлят стойността на имота след завършването му, а не сумата, с която разходите надвишават прогнозните разходи при възникването.

6. Отчитане на особеностите на кредитирането на дружества за жилищно настаняване или дружества с нестопанска цел

22. Експозициите към ПРС за дружества за жилищно настаняване или дружества с нестопанска цел в целия Съюз, които са уредени със закон и които са създадени със социална цел, както и за да предлагат дългосрочно жилищно настаняване на наемателите, следва да подлежат на третирането, посочено в точка 23 и 24, когато са изпълнени следните две условия:
- а. Предназначението на имота е изключително за отдаване под наем;
 - б. Финансираното имущество е предмет на регламент, определящ допустимостта за получаване на социално жилищно настаняване, включително критерии за кандидатите във връзка с техния доход, брой членове на семейството, статута на пребиваване и изискванията към строителството, включително размера на всяка единица или осигуряване на достъпна среда.
23. За експозициите към ПРС, посочени в точка 22, изискването за значителен дял от всички договори, както е посочено в член 126а, параграф 2, буква а) от РКИ, следва да се счита за изпълнено, ако за разглеждания проект и за всеки вид социални жилищни единици в проекта броят на заявителите надвишава броя на социалните жилищни единици, които са на разположение за отдаване под наем. Когато броят на кандидатите не е наличен за конкретен проект, но е наличен на общинско равнище, сравнението между броя на кандидатите за всеки тип социални жилища и броя на социалните жилища, които са на разположение за отдаване под наем, може да се извърши на общинско равнище.
24. При експозициите към ПРС, посочени в точка 22, подходящият размер на предоставения от длъжника капитал, за целите на член 126а, параграф 2, буква б) от РКИ следва да бъде определен съгласно изискванията на точки 19 и 21 от настоящите насоки със следната корекция:
- а. [Намаляване на прага на капитала]: съотношението на размера на предоставения от длъжника капитал спрямо стойността на жилищния имот след завършването, както е посочено в точка 19, следва да бъде равно на или по-голямо от 20%.

- б. [Допускане на субсидии и безвъзмездни средства, предоставени на длъжника]: Субсидиите и безвъзмездните средства, посочени в точка 20, буква б), включват също така субсидиите и безвъзмездните средства, отпуснати на длъжника с цел покриване на направените разходи по проекта, включително субсидии, отпуснати под формата на средства, получени от обезпечени от държавата необезпечени подчинени заеми с преференциални лихвени проценти, измерени във валутата на финансирането за длъжника и към момента на изчисляване на капиталовите изисквания.