

EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Treoirlínte

maidir le neamhchosaintí ADC ar mhaoín chónaithe faoi Airteagal 126a de Rialachán (AE) 575/2013

1. Comhlíonadh agus oibleagáidí tuairiscithe

Stádas na dtreoirlínte seo

1. Tá treoirlínte sa doiciméad seo a eisíodh de bhun Airteagal 16 de Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010¹. De réir Airteagal 16(3) de Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010, ní mór d'údaráis inniúla agus d'institiúidí airgeadais gach iarracht a dhéanamh na treoirlínte a chomhlíonadh.
2. Sna treoirlínte leagtar amach tuairim ÚBE maidir le cleachtais mhaoirseachta iomchuí laistigh den Chóras Eorpach um Maoirseacht Airgeadais nó maidir le conas ba cheart dlí an Aontais a chur i bhfeidhm i réimse ar leith. Ba cheart d'údaráis inniúla, mar a shainmhínítear iad in Airteagal 4(2) de Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010 lena mbaineann treoirlínte, comhlíonadh trí na treoirlínte a ionchorprú ina gcleachtais mar is cuí (e.g. trína gcreat dlíthiúil nó a bpróisis mhaoirseachta a leasú), lena n-áirítear cásanna ina bhfuil na treoirlínte dírithe go príomha ar institiúidí airgeadais.

Ceanglais maidir le tuairisciú

3. De réir Airteagal 16(3) de Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010, ní mór d'údaráis inniúla fógra a thabhairt do ÚBE maidir le cibé an bhfuil nó nach bhfuil na treoirlínte seo á gcomhlíonadh acu, nó cibé an bhfuil nó nach bhfuil sé beartaithe acu iad a chomhlíonadh, nó cúiseanna a sholáthar le neamhchomhlíonadh ar shlí eile, faoin 04.11.2025. In éagmais aon fhógra faoin spriocdháta seo, measfaidh ÚBE go bhfuil údaráis inniúla neamhchomhlíontach. Ba chóir fógraí a sheoladh tríd an bhfoirm atá ar fáil ar shuíomh gréasáin ÚBE a chur isteach agus an tagairt 'EBA/GL/2025/03' uirthi. Ba cheart go mbeadh fógraí curtha isteach thar ceann a n-údarás inniúil ag daoine a bhfuil an t-údarás cuí acu chun comhlíonadh a thuairisciú. Ní mór aon athrú ar an stádas comhlíonta a thuairisciú do ÚBE chomh maith.
4. Foilseofar fógraí ar shuíomh gréasáin ÚBE, i gcomhréir le hAirteagal 16(3) de Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010.

¹ Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 24 Samhain 2010 lena mbunaítear Údarás Maoirseachta Eorpach (An tÚdarás Baincéireachta Eorpach), lena leasaítear Cinneadh Uimh. 716/2009/CE agus lena n-aisghairtear Cinneadh 2009/78/CE ón gCoimisiún (IO L 331, 15.12.2010, lch. 12).

2. Ábhar, raon feidhme agus sainmhínithe

Ábhar

5. Sonraítear sna treoirlínte seo, i gcomhréir le hAirteagal 126a(3) de Rialachán (AE) 575/2013 (CRR), na téarmaí “taiscí suntasacha airgid”, “maoiniú a áirithítear ar bhealach coibhéiseach”, “méid iomchuí cothromais a ranníoctar le féichiúnaí”, agus “cuid shuntasach d’iomlán na gconarthaí”, agus sainiúlachtaí iasachtaí institiúidí le tithíocht phoiblí nó le heintitis neamhbhrabúis ar fud an Aontais á gcur san áireamh, ar conarthaí iad a rialaítear leis an dlí agus atá ann chun freastal ar chuspóirí sóisialta agus chun tithíocht fhadtéarmach a thairiscint do thionóntaí, chun críocha Airteagal 126a(2) den Rialachán sin.

Raon feidhme cur i bhfeidhm

6. Tá feidhm ag na treoirlínte seo i gcomhréir le raon feidhme cur i bhfeidhm Airteagal 126a de CRR.

Seoltaí

7. Tá na treoirlínte seo dírithe ar údaráis inniúla mar a shainmhínítear iad in Airteagal 4, pointe (2)(i) de Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010 agus ar institiúidí airgeadais mar a shainmhínítear iad in Airteagal 4, pointe (1) de Rialachán (AE) Uimh. 1093/2010.

Sainmhínithe

8. Mura sonraítear a mhalairt, tá an bhrí chéanna ag téarmaí a úsáidtear agus a shainmhínítear in CRR agus atá sna treoirlínte.

3. Cur chun feidhme

Dáta cur i bhfeidhm

9. Tá feidhm ag na Treoirlínte seo ó 04.11.2025.

4. Conarthaí atá ceangailteach ó thaobh dlí

Taisce Shubstaintiúil Airgid

10. Chun críocha Airteagal 126a(2), pointe (a), de CRR, ba cheart a mheas gur taisce shubstaintiúil í an taisce in airgead tirim a dhéantar le haghaidh conradh réamhdhíola atá ceangailteach de réir an dlí i gcás ina bhfuil an cóimheas seo a leanas cothrom le nó níos airde ná 10 %:

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

I gcás inarb amhlaidh:

- CD: an taisce in airgead tirim arna híoc ag an gceannaitheoir atá faoi réir forghéillte má fhoirceanntar an conradh réamhdhíola;
- SP: an praghas díola mar a léirítear sa chonradh réamhdhíola.

11. Chun críocha Airteagal 126a(2), pointe (a), de CRR, ba cheart a mheas gur taisce shubstaintiúil í an taisce in airgead tirim a dhéantar le haghaidh conradh réamhléasa atá ceangailteach ó thaobh dlí i gcás ina bhfuil an cóimheas seo a leanas cothrom le 300 % nó níos airde ná sin:

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

I gcás inarb amhlaidh:

- CD: an taisce in airgead tirim arna híoc ag an tionónta atá faoi réir forghéillte má fhoirceanntar an conradh réamhléasa;
- MR: an cíós míosúil mar a léirítear sa chonradh réamhléasa.

Maoiniú áirithithe ar bhealach coibhéiseach

12. Chun críocha Airteagal 126a(2), pointe (a), de CRR, ba cheart a mheas go n-áirithítear an maoiniú ar bhealach atá coibhéiseach le taiscí in airgead tirim atá faoi réir forghéillte i gcás ina gcomhlíontar na coinníollacha seo a leanas go léir:

- a. gur íoc an ceannaitheoir nó an tionónta tráthchodanna, nó gur aistrigh siad airgead tirim chuig cuntas leithscartha;
- b. go bhfuil na tráthchodanna nó an t-airgead leithscartha dá dtagraítear i bpointe (a) faoi réir forghéillte má fhoirceanntar an conradh réamhdhíola nó réamhléasa;

- c. go bhfuil méideanna na dtráthchodanna nó méideanna an airgid leithscartha dá dtagraítear i bpointe (a) substaintiúil i gcomhréir leis na cóimheasa dá dtagraítear i míreanna 10 agus 11 de na Treoirí seo, le haghaidh conarthaí réamhdhíola agus conarthaí réamhléasa, faoi seach.

Cuid shuntasach d'iomlán na gconarthaí

- 13. Chun críocha Airteagal 126a(2)(a) de CRR, ba cheart a mheas gurb ionann na conarthaí réamhdhíola agus díola atá ceangailteach ó thaobh dlí agus na conarthaí réamhléasa agus léasa atá ceangailteach ó thaobh dlí agus cuid shuntasach d'iomlán na gconarthaí i gcás inarb ionann iad agus céatadán atá cothrom le nó níos airde ná 50 % d'iomlán na gconarthaí. Ba cheart an céatadán sin a ríomh i gcomhréir le míreanna 14 go 16 de na Treoirí seo.
 - 14. Maidir le conarthaí réamhdhíola agus díola, ba cheart an céatadán dá dtagraítear i mír 13 a ríomh mar seo a leanas:
 - a. San uimhreo, bhain suim na bpraghsanna díola mar a shonraítear sna conarthaí seo a leanas leis an maoin chónaithe:
 - i. na conarthaí réamhdhíola atá ceangailteach ó thaobh dlí lena ngabhann taisce shuntasach airgid nó maoiniú suntasach a áirithítear ar bhealach coibhéiseach i gcomhréir le míreanna 10 agus 12 de na Treoirí seo;
 - agus
 - ii. na conarthaí díola atá ceangailteach ó thaobh dlí;
 - b. San ainmneoir, méid iomlán na saoráide creidmheasa, lena n-áirítear an méid tarraingthe agus an méid neamhtharraingthe, arna dheonú ag an institiúid don fhéichiúnaí chun an tionscadal ADC a bhaineann leis an maoin chónaithe a mhaoiniú.
15. I gcás ina maoinítear tionscadal ADC a bhaineann leis an maoin chónaithe trí iasacht shindeacáite nó iasachtaí iomadúla, ba cheart don institiúid suim na n-iasachtaí agus na saoráidí creidmheasa uile a chuireann na h-institiúidí uile ar fáil chun tionscadal ADC a mhaoiniú a mheas san ainmneoir faoi mhír 14.b. Chun críocha an cóimheas dá dtagraítear i mír 14 a ríomh, i gcás ina maoiníonn saoráid chreidmheasa aonair maoin a bhfuil a húsáid beartaithe le díol go páirteach agus le ligean ar léas go páirteach, ní mór don ainmneoir a léiriú ach an chuid den tsaoirid chreidmheasa a mhaoiníonn an tógáil atá beartaithe le díol.
16. I gcás conarthaí réamhléasa agus léasa, ba cheart an céatadán dá dtagraítear i mír 13 a ríomh mar a leanas:
 - a. San uimhreo, suim na nithe seo a leanas:

- i. líon na gconarthaí réamhléasa atá ceangailteach ó thaobh dlí lena ngabhann taisce shubstaintiúil airgid nó maoiniú substaintiúil arna áirithiú ar bhealach coibhéiseach i gcomhréir le míreanna 11 agus 12 de na Treoirlínte seo;

agus

- ii. líon na gconarthaí léasa atá ceangailteach ó thaobh dlí;

- b. San ainmneoir, an líon iomlán aonad atá mar chuid de thionscadal ADC a bhaineann leis an maoín chónaithe.

17. Maidir le maoín a bhfuil a húsáid beartaithe le díol go páirteach agus le ligean ar léas go páirteach, ríomhfaidh an institiúid cóimheasa ar leithligh, i gcomhréir le míreanna 14 agus i 15 gcás conarthaí réamhdhíola agus díola agus i gcomhréir le mír 16 i gcás conarthaí réamhléasa agus léasa. Ba cheart a mheas go bhfuil an chuid d'iomlán na gconarthaí suntasach i gcás ina gcomhlíonann gach ceann den dá chóimheas an cóimheas íosta a leagtar amach i mír 13 de na Treoirlínte seo.

18. Maidir le maoín a bhfuil a húsáid beartaithe le díol go páirteach agus le ligean ar léas go páirteach agus i gcás ina ndeonaíonn an institiúid saoráidí ar leith don chuid díolacháin agus do chuid an léasa, is féidir ualú riosca fabhrach ADC a chur i bhfeidhm ar leibhéal na saoráide ar choinníoll gur féidir a áirithiú nach bhfuil aisíocaíocht na saoráide díolacháin (saoráid léasanna faoi seach) bunaithe ach ar dhíolacháin (léasanna faoi seach) na n-aonad. Chun na críche seo, ríomhfaidh an institiúid dhá chóimheas ar leithligh ar leibhéal na saoráide chun cuid shuntasach d'iomlán na gconarthaí a mheasúnú.

5. Méid iomchuí cothromais arna ranníoc ag an bhféichiúnaí

19. Ba cheart a mheas gurb iomchuí méid an chothromais arna ranníoc ag an bhféichiúnaí le luach na maoine cónaithe nuair a chríochnaítear í chun críocha Airteagal 126a(2), pointe (b), de CRR, i gcás ina bhfuil an cóimheas idir méid an chothromais arna ranníoc ag an bhféichiúnaí agus luach na maoine cónaithe nuair a chríochnaítear í cothrom le 25 % nó níos airde ná sin.
20. Chun críocha mhír 19 de na Treoirilínite seo, ní cháilíonn ach na hinfheistíochtaí sin a dhéanann an féichiúnaí sa mhaoín dhochorraithe mar chothromas arna ranníoc ag an bhféichiúnaí nach ndéanann, más ann dó, ach éileamh iarmharach ar an maoín a thíolacadh don fhéichiúnaí, cibé acu i bhfoirm úsáid féin na maoine nó trí na sreafaí airgid a ghintear tríd an maoín a dhíol nó a ligean ar léas, atá fo-ordaithe go háirithe le haon éileamh a d'fhéadfadh a bheith ag an institiúid ón maoiniú a sholáthraítear, agus ar infheistíochtaí iad i bhfoirm ceann amháin díobh seo a leanas nó teaghlaim díobh:
 - a. Airgead tirim arna infheistiú sa tionscadal agus arna leithscaradh ó shócmhainní eile an fhéichiúnaí, atá ar fáil chun costas réamh-mheasta an tionscadail a chumhdach, arna thomhas in airgeadra an mhaoinithe don fhéichiúnaí agus tráth ríomha na gceanglas caipitil;
 - b. Fóirdheontais agus deontais a infheistíodh cheana féin chun costais thabhairthe an tionscadail a chumhdach nó a leithscaradh ó shócmhainní eile an fhéichiúnaí atá ar fáil chun costas réamh-mheasta an tionscadail a chumhdach, arna dtomhas in airgeadra an mhaoinithe don fhéichiúnaí agus tráth ríomha na gceanglas caipitil;
 - c. Maidir le sócmhainní nach bhfuil faoi eire atá indíolta go héasca agus atá nasctha go díreach leis an tionscadal agus atá ar fáil chun costas réamh-mheasta an tionscadail a chumhdach, ba cheart iad a thomhas in airgeadra an mhaoinithe don fhéichiúnaí agus ba cheart iad a luacháil ag margadhluach na sócmhainní sin tráth ríomha na gceanglas caipitil. Ba cheart na sócmhainní sin a dhíol nó a thrádáil go héasca ar an margadh. Ba cheart na sócmhainní sin a bheith faoi cheangal conarthach lena n-úsáid chun costais forbartha nó tógála a bhaineann leis an tionscadal a íoc, agus ba cheart go mbeadh siad saor ó aon éilimh dhlíthiúla, liain nó srianta;
 - d. Speansais le haghaidh forbartha nó tógála, íoctha ag an bhféichiúnaí as póca atá nasctha go díreach leis an tionscadal, arna dtomhas in airgeadra an mhaoinithe don fhéichiúnaí tráth ríomha na gceanglas caipitil;
 - e. Talamh nó feabhsuithe, arna n-íoc as póca nó atá faoi úinéireacht an fhéichiúnaí cheana féin, atá nasctha go díreach leis an tionscadal, arna dtomhas in airgeadra an

mhaoinithe don fhéichiúnaí agus ar luach an mhargaidh tráth ranníoca an fhéichiúnaí leis an tionscadal.

21. Is éard is cothromas arna ranníoc ag an bhféichiúnaí ann méid iomlán na n-infheistíochtaí atá cáilithe de réir mhír 20 a ranníoc an féichiúnaí cheana féin, arna laghdú ag aon chostais iomarcacha a bhfuiltear ag súil leo faoi láthair chun an mhaoín dhochorraithe a chur i gcrích. Déantar costais iomarcacha a chainníochtú tríd an difríocht, más dearfach í, idir na costais iomlána a bhaineann leis an maoín dhochorraithe a chur i gcrích, idir chostais a tabhaíodh cheana féin agus costais a bhfuiltear ag súil leo fós, agus luach na maoine arna thomhas nuair a chuirtear i gcrích é arna thomhas mar a cheanglaítear le hAirteagal 229(1) CRR, i.e. dá mbeadh an mhaoín dhochorraithe curtha i gcrích cheana féin, agus saolré na hiasachta á cur san áireamh agus an acmhainneacht atá ann go mbeadh an margadhluach reatha do mhaoín mar sin a cuireadh i gcrích i bhfad níos airde ná an luach a bheadh inbhuanaithe thar shaolré na hiasachta. Chun críocha an tsainmhínithe seo, tagraíonn “costais iomarcacha” don mhéid ar mó na costais iomlána chun an mhaoín dhochorraithe a chur i gcrích ná luach na maoine tráth a chríochnaithe, agus ní don mhéid a sháraíonn na costais na costais mheasta tráth an tionscanta.

6. Na sainsiúlachtaí a bhaineann le hiasachtaí a thabhairt do thithíocht phoiblí nó d'eintitis neamhbhrabúis a chur san áireamh

22. Maidir le neamhchosaintí ADC ar eintitis tithíochta poiblí nó neamhbhrabúis ar fud an Aontais a rialaítear leis an dlí agus atá ann chun freastal ar chuspóirí sóisialta agus chun tithíocht fhadtéarmach a thairiscint do thionóntaí, ba cheart go mbeadh siad faoi réir na láimhseála dá dtagraítear i mír 23 agus 24 i gcás ina gcomhlíontar an dá cheann de na coinníollacha seo a leanas:
- Is le haghaidh léasa amháin atá an úsáid atá beartaithe don mhaoín;
 - Tá an mhaoín atá á maoiniú faoi réir rialacháin lena sonraítear an incháilitheacht chun cáiliú do thithíocht shóisialta/phoiblí, lena n-áirítear critéir d'iarraitasóirí i ndáil lena n-ioncam, le méid a dteaghlaigh, lena stádas cónaitheachta, agus le ceanglais maidir leis an tógáil, lena n-áirítear méid gach aonaid nó a bheith saor ó bhacainní.
23. Maidir leis na neamhchosaintí ADC a luaitear i mír 22, ba cheart a mheas go bhfuil an ceanglas maidir le cuid shuntasach d'iomlán na gconarthaí, mar atá leagtha amach in Airteagal 126a(2)(a) de CRR comhlíonta, más rud é, maidir leis an tionscadal atá á bhreithniú agus maidir le gach cineál aonad tithíochta sóisialta sa tionscadal, go sáraíonn líon na n-iarraitasóirí líon na n-aonad tithíochta sóisialta atá ar fáil le ligean ar léas. I gcás nach bhfuil líon na n-iarraitasóirí ar fáil le haghaidh tionscadal ar leith, ach go bhfuil sé ar fáil ar leibhéal an bhardais, is féidir an chomparáid idir líon na n-iarraitasóirí ar gach cineál aonaid tithíochta sóisialta agus líon na n-aonad tithíochta sóisialta atá ar fáil le ligean ar léas a dhéanamh ar leibhéal an bhardais.
24. Maidir leis na neamhchosaintí ADC dá dtagraítear i mír 22, ba cheart méid iomchuí an chothromais arna ranníoc ag féichiúnaí chun críocha Airteagal 126a(2), pointe (b), de CRR a shocrú de réir cheanglais na míreanna 19 go 21 de na Treoirí seo, leis an gcoigeartú seo a leanas:
- [An tairseach chothromais a laghdú]: ba cheart go mbeadh an cóimheas idir méid an chothromais arna ranníoc ag an bhféichiúnaí agus luach na maoiní cónaithe nuair a chuirfear i gcrích í dá dtagraítear i mír 19 cothrom le 20 % nó níos airde ná sin.

- b. [Fóirdheontais agus deontais a gealladh don fhéichiúnaí a cheadú]: Áirítear freisin leis na fóirdheontais agus na deontais dá dtagraítear i mír 20, pointe (b), na fóirdheontais agus na deontais a gealladh don fhéichiúnaí chun costais thabhairthe an tionscadail a chumhdach, lena n-áirítear fóirdheontais a gealladh i bhfoirm cistí a dhíorthaítear ó iasachtaí sóisearacha neamhurraithe, faoi thacaíocht an stáit le rátaí úis fabhracha, mar a thomhaistear in airgeadra an mhaoinithe don fhéichiúnaí tráth ríomha na gceanglas caipitil.