

EBA/GL/2025/03

27. lipnja 2025.

Smjernice

o ADC izloženostima osiguranima
stambenim nekretninama u skladu s
člankom 126.a Uredbe (EU) br. 575/2013

1. Obveze u pogledu usklađenosti i izvješćivanja

Status ovih smjernica

1. Ovaj dokument sadrži smjernice izdane na temelju članka 16. Uredbe (EU) br. 1093/2010¹. U skladu s člankom 16. stavkom 3. Uredbe (EU) br. 1093/2010 nadležna tijela i financijske institucije moraju ulagati napore da se usklade sa smjernicama.
2. U smjernicama se iznosi EBA-ino stajalište o odgovarajućim nadzornim praksama unutar Europskog sustava financijskog nadzora ili o tome kako bi se pravo Unije trebalo primjenjivati u određenom području. Nadležna tijela kako su definirana u članku 4. točki 2. Uredbe (EU) br. 1093/2010 na koja se smjernice primjenjuju trebala bi se s njima uskladiti tako da ih na odgovarajući način uključe u svoje prakse (npr. izmjenama svojeg pravnog okvira ili nadzornih postupaka), uključujući i u slučajevima kada su smjernice prvenstveno upućene institucijama.

Zahtjevi za izvješćivanje

3. U skladu s člankom 16. stavkom 3. Uredbe (EU) br. 1093/2010 nadležna tijela moraju obavijestiti EBA-u o tome jesu li usklađena ili se namjeravaju uskladiti s ovim smjernicama, odnosno o razlozima neusklađenosti do 04.11.2025. U slučaju izostanka takve obavijesti unutar tog roka, EBA će smatrati da nadležna tijela nisu usklađena. Obavijesti se dostavljaju slanjem ispunjenog obrasca koji se nalazi na internetskim stranicama EBA-e s naznakom „EBA/GL/2025/03”. Obavijesti bi trebale dostaviti osobe s odgovarajućim ovlastima za izvješćivanje o usklađenosti u ime svojih nadležnih tijela. Svaka se promjena statusa usklađenosti također mora prijaviti EBA-i.
4. Obavijesti će biti objavljene na internetskim stranicama EBA-e u skladu s člankom 16. stavkom 3. Uredbe (EU) br. 1093/2010.

¹ Uredba (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europskog nadzornog tijela za bankarstvo), kojom se izmjenjuje Odluka br. 716/2009/EZ i stavlja izvan snage Odluka Komisije 2009/78/EZ (SL L 331, 15.12.2010., str. 12.).

2. Predmet, područje primjene i definicije

Predmet

5. Ovim se smjernicama utvrđuju, u skladu s člankom 126.a stavkom 3. Uredbe (EU) br. 575/2013 (CRR), pojmovi „znatan gotovinski plog”, „financiranje osigurano na istovjetan način”, „odgovarajući iznos doprinosa dužnika vlastitim ulaganjima” i „značajan udio ukupnih ugovora”, uzimajući u obzir posebnosti koje institucije imaju pri kreditiranju subjekata javnog stanovanja ili subjekata koji ne posluju s ciljem ostvarivanja dobiti u cijeloj Uniji koji su pravno uređeni i postoje radi zadovoljenja društvenih potreba te da bi se stanarima ponudilo dugoročno stanovanje, za potrebe članka 126.a stavka 2. te uredbe.

Područje primjene

6. Ove se smjernice primjenjuju u skladu s područjem primjene članka 126.a CRR-a.

Adresati

7. Ove su smjernice upućene nadležnim tijelima kako su definirana u članku 4. točki 2. podtočki i. Uredbe (EU) br. 1093/2010 i financijskim institucijama kako su definirane u članku 4. točki 1. Uredbe (EU) br. 1093/2010.

Definicije

8. Ako nije drugačije naznačeno, pojmovi upotrijebljeni i utvrđeni u CRR-u imaju isto značenje u ovim smjernicama.

3. Provedba

Datum početka primjene

9. Ove se smjernice primjenjuju od 04.11.2025.

4. Pravno obvezujući kupoprodajni ugovori

Znatani gotovinski polog

10. Za potrebe članka 126.a stavka 2. točke (a) CRR-a gotovinski polog koji je dan za pravno obvezujući predugovor o kupoprodaji trebalo bi smatrati znatnim ako je sljedeći omjer jednak ili veći od 10 %:

$$\frac{GP}{PC}$$

pri čemu je:

- GP: gotovinski polog koji je platio kupac i koji se u slučaju raskida predugovora o kupoprodaji gubi
- PC: prodajna cijena kako je navedena u predugovoru o kupoprodaji.

11. Za potrebe članka 126.a stavka 2. točke (a) CRR-a gotovinski polog koji je dan za pravno obvezujući predugovor o najmu trebalo bi smatrati znatnim ako je sljedeći omjer jednak ili veći od 300 %:

$$\frac{GP}{MN}$$

pri čemu je:

- GP: gotovinski polog koji je platio najamoprimac i koji se u slučaju raskida predugovora o najmu gubi
- MN: mjesečna najamnina kako je navedena u predugovoru o najmu.

Financiranje osigurano na istovjetan način

12. Za potrebe članka 126.a stavka 2. točke (a) CRR-a trebalo bi smatrati da je financiranje osigurano na način koji je istovjetan osiguranju gotovinskim pologom koji se u slučaju raskida ugovora gubi ako su ispunjeni svi sljedeći uvjeti:

- a. kupac ili najamoprimac platio je obroke ili je prenio gotovinu na odvojeni račun
- b. obroci ili gotovina na odvojenom računu iz podtočke (a) gube se u slučaju raskida predugovora o kupoprodaji ili najmu

- c. iznosi obroka ili gotovine na odvojenom računu iz podtočke (a) znatni su sukladno omjerima koji se za predugovore o kupoprodaji navode u točki 10., a za predugovore o najmu u točki 11. ovih smjernica.

Značajan udio ukupnih ugovora

13. Za potrebe članka 126.a stavka 2. točke (a) CRR-a trebalo bi smatrati da pravno obvezujući predugovori o kupoprodaji i kupoprodajni ugovori te pravno obvezujući predugovori i ugovori o najmu dosežu značajan udio ukupnih ugovora ako je njihov postotak jednak ili veći od 50 % ukupnih ugovora. Taj postotak trebalo bi izračunati u skladu s točkama od 14. do 16. ovih smjernica.
14. Kad je riječ o predugovorima o kupoprodaji i kupoprodajnim ugovorima, postotak iz točke 13. trebalo bi izračunati na sljedeći način:
 - a. u brojniku, zbroj prodajnih cijena kako su utvrđene u sljedećim ugovorima koji se odnose na stambenu nekretninu:
 - i. pravno obvezujućim predugovorima o kupoprodaji sa znatnim gotovinskim pologom ili financiranjem osiguranim na istovjetan način u skladu s točkama 10. i 12. ovih smjernica
 - i
 - ii. pravno obvezujućim kupoprodajnim ugovorima
 - b. u nazivniku, ukupan iznos kreditnog proizvoda, uključujući iskorišteni i neiskorišteni iznos, koji je institucija odobrila dužniku za financiranje projekta stjecanja, razvoja i građenja (ADC) koji se odnosi na stambenu nekretninu.
15. U slučaju da se projekt ADC-a koji se odnosi na stambenu nekretninu financira sindiciranim kreditom ili većim brojem kredita, institucija bi u nazivniku iz točke 14.b trebala razmotriti zbroj svih kredita i kreditnih proizvoda koje su odobrile sve institucije za potrebe financiranja tog projekta ADC-a. Za potrebe izračuna omjera iz točke 14., u slučaju u kojem se jednim kreditnim proizvodom financira nekretnina koja je namijenjena djelomično za prodaju, a djelomično za najam, nazivnik u obzir mora uzeti samo dio kreditnog proizvoda kojim se financira izgradnja namijenjena prodaji.
16. Kad je riječ o predugovorima i ugovorima o najmu, postotak iz točke 13. trebalo bi izračunati na sljedeći način:
 - a. u brojniku, zbroj:
 - i. broja pravno obvezujućih predugovora o najmu sa znatnim gotovinskim pologom ili financiranjem osiguranim na istovjetan način u skladu s točkama 11. i 12. ovih smjernica

i

ii. broja pravno obvezujućih ugovora o najmu

- b. u nazivniku, ukupan broj jedinica koje su dio projekta ADC-a koji se odnosi na stambenu nekretninu.

17. Kada je nekretnina namijenjena djelomično za prodaju, a djelomično za najam, institucija izračunava zasebne omjere u skladu s točkama 14. i 15. za predugovore o kupoprodaji i kupoprodajne ugovore te u skladu s točkom 16. za predugovore i ugovore o najmu. Udio ukupnih ugovora trebalo bi smatrati značajnim ako svaki od dvaju omjera odgovara minimalnom omjeru utvrđenom u točki 13. ovih smjernica.
18. Kada je nekretnina namijenjena djelomično za prodaju, a djelomično za najam, i ako institucija odobrava zasebne proizvode za dio koji je namijenjen prodaji i za dio koji je namijenjen davanju u najam, povlašteni ponder rizika za ADC može se primijeniti na razini kreditnog proizvoda pod uvjetom da se može osigurati da se otplata proizvoda koji se odnosi na prodaju temelji samo na prodaji jedinica odnosno da se otplata proizvoda koji se odnosi na najam temelji samo na najmu jedinica. U tom slučaju institucija izračunava dva zasebna omjera na razini proizvoda za potrebe procjene značajnog udjela ukupnih ugovora.

5. Odgovarajući iznos doprinosa dužnika vlastitim ulaganjima

19. Iznos doprinosa dužnika vlastitim ulaganjima naspram vrijednosti stambene nekretnine nakon dovršenja trebalo bi smatrati odgovarajućim za potrebe članka 126.a stavka 2. točke (b) CRR-a kada je omjer iznosa doprinosa dužnika vlastitim ulaganjima i vrijednosti stambene nekretnine nakon dovršenja jednak ili veći od 25 %.
20. Za potrebe točke 19. ovih smjernica doprinosom dužnika vlastitim ulaganjima smatraju se samo ona ulaganja dužnika u nekretninu koja, ako postoje, za dužnika sadržavaju samo rezidualno pravo na nekretninu, u obliku vlastita korištenja nekretnine ili u obliku novčanih tokova nastalih prodajom ili najmom nekretnine, koje je osobito podređeno bilo kojem pravu koje bi institucija mogla imati na temelju pruženog financiranja, i radi se o jednom od sljedećih oblika ulaganja ili njihovoj kombinaciji:
- a. gotovina uložena u projekt i odvojena od druge imovine dužnika, dostupna za pokrivanje predviđenih troškova projekta, mjerena u valuti financiranja dužnika i u trenutku izračuna kapitalnih zahtjeva
 - b. subvencije i bespovratna sredstva koja su već uložena u pokrivanje troškova nastalih u okviru projekta ili su odvojena od druge imovine dužnika dostupna za pokrivanje predviđenih troškova projekta, mjerena u valuti financiranja dužnika i u trenutku izračuna kapitalnih zahtjeva
 - c. neopterećena lako utrživa imovina izravno povezana s projektom i dostupna za pokrivanje predviđenih troškova projekta trebala bi se mjeriti u valuti financiranja dužnika i vrednovati po tržišnoj vrijednosti te imovine u trenutku izračuna kapitalnih zahtjeva. Tu bi imovinu trebalo biti lako prodati ili bi se njome trebalo moći lako trgovati na tržištu. Trebala bi postojati ugovorna obveza da se ta imovina upotrebljava za plaćanje troškova razvoja ili izgradnje povezanih s projektom i ona ne bi smjela biti predmet bilo kakvih pravnih zahtjeva, založnih prava ili ograničenja
 - d. troškovi razvoja ili izgradnje koji su izravno povezani s projektom i koje je neposredno platio dužnik, mjereni u valuti financiranja dužnika i u trenutku izračuna kapitalnih zahtjeva
 - e. zemljište ili poboljšanja koji su izravno povezani s projektom i koje je neposredno platio dužnik ili su već u njegovu vlasništvu, mjereni u valuti financiranja dužnika i po tržišnoj vrijednosti u trenutku doprinosa dužnika projektu.

21. Doprinos dužnika vlastitim ulaganjima ukupan je iznos ulaganja koja ispunjavaju uvjete iz točke 20. kojima je dužnik već doprinio, umanjen za sve prekomjerne troškove koji se trenutačno očekuju za dovršenje nekretnine. Prekomjerni troškovi izračunavaju se kao razlika, ako je pozitivna, između ukupnih troškova za dovršenje nekretnine, onih već nastalih i onih koji se još očekuju, i vrijednosti nekretnine nakon dovršenja, izmjerene u skladu s člankom 229. stavkom 1. CRR-a, tj. kao da je nekretnina već dovršena, uzimajući u obzir trajanje kredita i mogućnost da sadašnja tržišna vrijednost takve dovršene nekretnine bude znatno veća od vrijednosti koja bi bila održiva za vrijeme trajanja kredita. Za potrebe te definicije pojam „prekomjerni troškovi” odnosi se na iznos za koji ukupni troškovi za dovršenje nekretnine premašuju vrijednost nekretnine po dovršenju, a ne na iznos za koji troškovi premašuju procijenjene troškove pri odobrenju kredita.

6. Razmatranje posebnosti kreditiranja subjekata javnog stanovanja ili subjekata koji ne posluju s ciljem ostvarivanja dobiti

22. S ADC izloženostima prema subjektima javnog stanovanja ili subjektima koji ne posluju s ciljem ostvarivanja dobiti u cijeloj Uniji koji su pravno uređeni i postoje radi zadovoljenja društvenih potreba te da bi se stanarima ponudilo dugoročno stanovanje trebalo bi postupati kako je opisano u točkama 23. i 24. ako su ispunjena oba sljedeća uvjeta:
- a. nekretnina je namijenjena isključivo za najam
 - b. na imovinu koja se financira primjenjuje se propis kojim se utvrđuju uvjeti za ostvarivanje prava na socijalno/javno stanovanje, uključujući kriterije za podnositelje zahtjeva u vezi s njihovim dohotkom, veličinom obitelji, boravišnim statusom i zahtjeve u pogledu izgradnje, uključujući veličinu svake jedinice ili pristup objektu bez prepreka.
23. Za ADC izloženosti iz točke 22., zahtjev u pogledu značajnog udjela ukupnih ugovora, kako je naveden u članku 126.a stavku 2. točki (a) CRR-a, trebalo bi smatrati ispunjenim ako za predmetni projekt i za svaku vrstu socijalnih stambenih jedinica u projektu broj podnositelja zahtjeva premašuje broj socijalnih stambenih jedinica dostupnih za najam. Ako broj podnositelja zahtjeva nije dostupan za određeni projekt, ali je dostupan na razini jedinica lokalne samouprave, usporedba broja podnositelja zahtjeva za svaku vrstu socijalnih stambenih jedinica i broja socijalnih stambenih jedinica dostupnih za najam može se provesti na razini jedinice lokalne samouprave.
24. Za ADC izloženosti iz točke 22., odgovarajući iznos doprinosa dužnika vlastitim ulaganjima za potrebe članka 126.a stavka 2. točke (b) CRR-a trebalo bi utvrditi u skladu sa zahtjevima iz točaka od 19. do 21. ovih smjernica, uz sljedeću prilagodbu:
- a. [smanjenje praga za vlastito ulaganje]: omjer iznosa doprinosa dužnika vlastitim ulaganjima naspram vrijednosti stambene nekretnine nakon dovršenja iz točke 19. trebao bi biti jednak ili veći od 20 %
 - b. [dopuštanje subvencija i bespovratnih sredstava odobrenih dužniku]: subvencije i bespovratna sredstva iz točke 20. podtočke (b) također uključuju subvencije i bespovratna sredstva odobrena dužniku za potrebe pokrivanja troškova nastalih u okviru projekta, uključujući subvencije odobrene u obliku sredstava koja potječu od državno potpomognutih neosiguranih podređenih kredita s povlaštenim kamatnim

stopama, mjerene u valuti financiranja dužnika i u trenutku izračuna kapitalnih zahtjeva.