

EBA/GL/2025/03

2025 06 27

Gairės

dėl gyvenamosios paskirties
nekilnojamojo turto ADC pozicijų pagal
Reglamento (ES) 575/2013 126a straipsnį

1. Prievolė laikytis gairių ir apie tai pranešti

Šių gairių statusas

1. Šiame dokumente pateiktos pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010¹ 16 straipsnį parengtos gairės. Pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 16 straipsnio 3 dalį kompetentingos institucijos ir finansų įstaigos turi dėti visas pastangas siekdamos laikytis šių gairių.
2. Gairėse išdėstoma EBI nuomonė dėl tinkamos priežiūros praktikos Europos finansų priežiūros institucijų sistemoje arba dėl to, kaip Sąjungos teisė turėtų būti taikoma tam tikroje srityje. Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 4 straipsnio 2 dalyje apibrėžtos kompetentingos institucijos, kurioms taikomos šios gairės, turėtų jų laikytis ir atitinkamai jas įtraukti į savo praktiką (pvz., iš dalies pakeisti savo teisinę sistemą arba priežiūros procesus), įskaitant tuos atvejus, kai gairės pirmiausia yra skiriamos finansų įstaigoms.

Pranešimo reikalavimai

3. Pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 16 straipsnio 3 dalį kompetentingos institucijos iki 04.11.2025 privalo EBI pranešti, ar laikosi arba ketina laikytis šių gairių, arba nurodyti nesilaikymo priežastis. Jeigu kompetentingos institucijos iki šio termino nepateiks jokio pranešimo, EBI laikys, kad jos gairių nesilaiko. Pranešimus reikėtų siųsti užpildžius EBI svetainėje pateiktą formą ir įrašius nuorodą „EBA/GL/2025/03“. Pranešimus turėtų teikti asmenys, turintys reikiamus įgaliojimus pranešti apie gairių laikymąsi savo kompetentingų institucijų vardu. Apie visus gairių laikymosi pasikeitimus taip pat būtina pranešti EBI.
4. Pranešimai bus skelbiami EBI interneto svetainėje pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 16 straipsnio 3 dalį.

¹ 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 1093/2010, kuriuo įsteigiama Europos priežiūros institucija (Europos bankininkystės institucija), iš dalies keičiamas Sprendimas Nr. 716/2009/EB ir panaikinamas Komisijos sprendimas 2009/78/EB (OL L 331, 2010 12 15, p. 12).

2. Dalykas, taikymo sritis ir sąvokų apibrėžtys

Dalykas

5. Šiose gairėse pagal Reglamento (ES) Nr. 575/2013 (KRR) 126a straipsnio 3 dalį paaiškinami terminai „didelis piniginis užstatas“, „lygiaverčiu būdu užtikrinamas finansavimas“, „atitinkama įsipareigojančiojo asmens įnešto nuosavo kapitalo suma“ ir „didelė dalis visų sutarčių“, atsižvelgiant į įstaigų skolinimo viešojo būsto arba ne pelno bendrovėms, reguliuojamoms teisės aktais ir veikiančioms tam, kad būtų tenkinami socialiniai tikslai ir suteikiamas ilgalaikis būstas nuomininkams, ypatumus visoje Sąjungoje, to reglamento 126a straipsnio 2 dalies tikslais.

Taikymo sritis

6. Šios gairės taikomos atsižvelgiant į KRR 126a straipsnio taikymo sritį.

Kam skirtos šios gairės?

7. Šios gairės skirtos kompetentingoms institucijoms, apibrėžtoms Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 4 straipsnio 2 dalies i punkte, ir finansų įstaigoms, apibrėžtoms Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 4 straipsnio 1 dalyje.

Sąvokų apibrėžtys

8. Jeigu nenurodyta kitaip, KRR vartojami ir apibrėžti terminai šiose gairėse turi tokią pačią reikšmę.

3. Įgyvendinimas

Taikymo pradžios data

9. Šios gairės taikomos nuo 04.11.2025.

4. Teisiškai privalomos sutartys

Didelis piniginis užstatas

10. Pagal KRR 126a straipsnio 2 dalies a punktą piniginis užstatas, sumokėtas pagal teisiškai privalomą preliminarąją pirkimo–pardavimo sutartį, turėtų būti laikomas dideliu, jeigu toliau nurodytas santykis yra 10 % arba didesnis:

$$\frac{PU}{PK}$$

čia:

- PU – pirkėjo sumokėtas piniginis užstatas, kuris negrąžinamas, jei preliminarioji pirkimo–pardavimo sutartis nutraukiama;
- PK – preliminariojoje pirkimo–pardavimo sutartyje nurodyta pardavimo kaina.

11. Taikant KRR 126a straipsnio 2 dalies a punktą, piniginis užstatas, sumokėtas pagal teisiškai privalomą preliminarąją nuomos sutartį turėtų būti laikomas dideliu, jei toliau nurodytas santykis yra lygus 300 % arba didesnis:

$$\frac{PU}{MN}$$

čia:

- PU – nuomininko sumokėtas piniginis užstatas, kuris negrąžinamas, jeigu preliminarioji nuomos sutartis nutraukiama;
- MN – mėnesinis nuomos mokestis, kaip nurodyta preliminariojoje nuomos sutartyje.

Lygiaverčiu būdu užtikrinamas finansavimas

12. Taikant KRR 126a straipsnio 2 dalies a punktą, finansavimas turėtų būti laikomas užtikrintu, jei jis yra lygiavertis piniginiam užstatui, kuris negrąžinamas, jei tenkinamos visos šios sąlygos:

- a. pirkėjas arba nuomininkas atliko įmokas arba pervedė pinigines lėšas į atskirą sąskaitą;
- b. a punkte nurodytos įmokos arba į atskirą sąskaitą pervestos piniginės lėšos nutraukus preliminarąją pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartį negrąžinamos;
- c. a punkte nurodytos įmokų arba į atskirą sąskaitą pervestų piniginių lėšų sumos yra laikomos didelėmis pagal šių gairių 10 ir 11 dalyse nurodytus koeficientus – atitinkamai preliminariosioms pirkimo–pardavimo ir nuomos sutartims.

Didelė dalis visų sutarčių

13. Pagal KRR 126a straipsnio 2 dalies a punktą teisiškai privalomos preliminariosios ir pagrindinės pirkimo-pardavimo sutartys bei teisiškai privalomos preliminariosios ir pagrindinės nuomos sutartys turėtų būti laikomos sudarančiomis didelę visų sutarčių dalį, kai jų procentinė dalis yra lygi arba didesnė nei 50 % visų sutarčių. Ta procentinė dalis turėtų būti apskaičiuojama pagal šių gairių 14–16 dalis.
14. Preliminariųjų ir pagrindinių pirkimo–pardavimo sutarčių atveju 13 dalyje nurodytas procentinis dydis turėtų būti apskaičiuojamas taip:
 - a. skaitiklyje – pardavimo kainų, nurodytų šiose sutartyse dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, suma:
 - i. teisiškai privalomos preliminariosios pirkimo-pardavimo sutartys su dideliu piniginiu užstatu arba lygiaverčiu būdu užtikrinamu finansavimu pagal šių gairių 10 ir 12 dalis;
 - ir
 - ii. teisiškai privalomos pagrindinės pirkimo-pardavimo sutartys;
 - b. vardiklyje – visa kredito priemonės suma, įskaitant panaudotą ir nepanaudotą dalį, kurią įstaiga suteikė įsipareigojančiajam asmeniui ADC projektui, susijusiam su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, finansuoti.
15. Tuo atveju, kai ADC projektas, susijęs su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, finansuojamas sindikuotąja paskola arba keliomis paskolomis, įstaiga į 14.b dalyje nurodytą vardiklį turėtų įtraukti visų paskolų ir kredito priemonių, kurias visos įstaigos suteikė ADC projektui finansuoti, sumą. Apskaičiuojant 14 dalyje nurodytą santykį, tuo atveju, kai viena kredito priemone finansuojamas turtas, kurio numatyta paskirtis iš dalies yra pardavimas ir iš dalies nuoma, vardiklis turi atspindėti tik tą kredito priemonės dalį, kuria finansuojama parduoti skirta statyba.
16. Preliminariųjų ir pagrindinių nuomos sutarčių atveju 13 dalyje nurodyta procentinė dalis turėtų būti apskaičiuojama taip:
 - a. skaitiklyje nurodoma šių elementų suma:
 - i. teisiškai privalomų preliminariųjų nuomos sutarčių, pagal kurias sumokamas didelis piniginis užstatas arba lygiaverčiu būdu užtikrinamas finansavimas, kaip numatyta šių gairių 11 ir 12 dalyse, skaičių;
 - ir

ii. teisiškai privalomų pagrindinių nuomos sutarčių skaičius;

b. vardiklyje – bendras vienetų, kurie yra ADC projekto, susijusio su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, dalis, skaičius.

17. Jeigu numatoma turto naudojimo paskirtis yra iš dalies pardavimui, o iš dalies nuomai, įstaiga pagal 14 ir 15 dalis turėtų apskaičiuoti atskirus koeficientus preliminaroms ir pagrindinėms pirkimo–pardavimo sutartims ir pagal 16 dalį – preliminaroms ir pagrindinėms nuomos sutartims. Visų sutarčių dalis turėtų būti laikoma didele, kai kiekvienas iš šių dviejų koeficientų atitinka šių gairių 13 dalyje nustatytą minimalų koeficientą.
18. Kai numatoma turto naudojimo paskirtis yra iš dalies pardavimui ir iš dalies nuomai ir kai įstaiga suteikia atskiras priemones pardavimo daliai ir nuomajamai daliai, ADC lengvatinis rizikos svoris gali būti taikomas priemonės lygiu, jeigu galima užtikrinti, kad pardavimų priemonės (atitinkamai nuomos priemonės) grąžinimas būtų grindžiamas tik vienetų pardavimais (atitinkamai nuoma). Šiuo tikslu įstaiga turi apskaičiuoti du atskirus koeficientus priemonės lygiu, siekdama įvertinti, ar sudaryta didelė visų sutarčių dalis.

5. Atitinkama įsipareigojančiojo asmens įnešto nuosavo kapitalo suma

19. Įsipareigojančiojo asmens įnešto nuosavo kapitalo suma, palyginti su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto verte po projekto užbaigimo, turėtų būti laikoma tinkama pagal KRR 126a straipsnio 2 dalies b punkto nuostatas, kai įsipareigojančiojo asmens įnešto nuosavo kapitalo ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vertės po projekto užbaigimo santykis yra lygus arba didesnis nei 25 %.
20. Taikant šių gairių 19 dalį, tik tos įsipareigojančiojo asmens investicijos į nekilnojamąjį turtą laikomos įsipareigojančiojo asmens įneštu nuosavu kapitalu, kurios (jei tokių yra) suteikia įsipareigojančiajam asmeniui tik likutinę teisę į turtą, tiek nuosavo naudojimo forma, tiek per pinigų srautus, gautus iš turto pardavimo ar nuomos, ir kurios, visų pirma, yra subordinuotos bet kokiems įstaigos reikalavimams, kylantiems iš suteikto finansavimo, bei yra atliktos viena iš toliau nurodytų formų arba jų derinių:
- a. į projektą investuoti ir nuo kito įsipareigojančiojo asmens turto atskirti pinigai, kuriais galima padengti numatomas projekto sąnaudas, įvertinti įsipareigojančiojo asmens finansavimo valiuta ir kapitalo poreikio apskaičiavimo momentu;
 - b. subsidijos ir dotacijos, jau investuotos siekiant padengti patirtas projekto sąnaudas arba atskirtos nuo kito įsipareigojančiojo asmens turto, kuriomis galima padengti numatomas projekto sąnaudas, įvertintos įsipareigojančiojo asmens finansavimo valiuta ir kapitalo reikalavimų apskaičiavimo momentu;
 - c. nesuvaržytas lengvai parduodamas turtas, tiesiogiai susijęs su projektu ir skirtas numatomoms projekto sąnaudoms padengti, turėtų būti vertinamas įsipareigojančiojo asmens finansavimo valiuta ir vertinamas šio turto rinkos verte kapitalo reikalavimų apskaičiavimo momentu. Šį turtą turėtų būti lengva parduoti arba juo turėtų būti galima lengvai prekiauti rinkoje. Šis turtas pagal sutartį turėtų būti privalomas naudoti su projektu susijusioms plėtros ar statybos išlaidoms padengti ir jam neturėtų būti jokių teisinių pretenzijų, įkeitimo ar apribojimų;
 - d. įsipareigojančiojo asmens iš asmeninių lėšų apmokėtos su projektu tiesiogiai susijusios plėtros arba statybos išlaidos, išreikštos įsipareigojančiojo asmens finansavimo valiuta kapitalo reikalavimų apskaičiavimo momentu;
 - e. žemė arba patobulinimai, išmokėti iš asmeninių lėšų arba jau priklausantys įsipareigojančiajam asmeniui, tiesiogiai susiję su projektu, vertinami įsipareigojančiojo asmens finansavimo valiuta ir įsipareigojančiojo asmens įnašo į projektą metu galiojusia rinkos verte.

21. Įsipareigojančiojo asmens įneštu nuosavu kapitalu laikoma bendra skolininko jau atliktų investicijų, atitinkančių 20 dalies sąlygas, suma, sumažinta prognozuojamomis perteklinėmis išlaidomis, reikalingomis nekilnojamajam turtui užbaigti. Perteklinės išlaidos apskaičiuojamos kaip skirtumas, jei teigiamas, tarp visų jau patirtų ir vis dar numatomų nekilnojamajo turto užbaigimo išlaidų ir nekilnojamajo turto vertės pabaigus statyti, nustatytos, kaip reikalaujama pagal KRR 229 straipsnio 1 dalį, t. y. tarsi nekilnojamasis turtas jau būtų pastatytas, atsižvelgiant į paskolos galiojimo laikotarpį ir galimybę, kad dabartinė tokio užbaigto turto rinkos vertė būtų gerokai didesnė už vertę, kuri būtų tvari per paskolos galiojimo laikotarpį. Šioje apibrėžtyje „perteklinės išlaidos“ reiškia sumą, kuria visos nekilnojamajo turto užbaigimo išlaidos viršija turto vertę jį užbaigus, o ne suma, kuria išlaidos viršija numatytas sąnaudas sandorio sudarymo metu.

6. Skolinimo viešojo būsto arba ne pelno bendrovėms ypatumų nagrinėjimas

22. ADC pozicijoms, susijusioms su viešuoju būstu arba ne pelno bendrovėmis, reguliuojamomis teisės aktais ir egzistuojančiomis tam, kad būtų tenkinami socialiniai tikslai ir suteikiamas ilgalaikis būstas nuomininkams, visoje Sąjungoje, turėtų būti taikoma 23 ir 24 dalyse nurodyta tvarka, jeigu tenkinamos abi šios sąlygos:
- a. numatoma turto paskirtis yra tik nuoma;
 - b. finansuojamam turtui taikomas reglamentas, kuriuo nustatoma teisė gauti socialinį ir (arba) viešąjį būstą, įskaitant pareiškėjams taikomus kriterijus, susijusius su jų pajamomis, šeimos dydžiu, gyvenamosios vietos statusu ir statybos reikalavimais, įskaitant kiekvieno vieneto dydį arba galimybę naudotis be kliūčių.
23. 22 dalyje nurodytų ADC pozicijų atveju reikalavimas dėl didelės visų sutarčių dalies, kaip nurodyta KRR 126a straipsnio 2 dalies a punkte, turėtų būti laikomas įvykdytu, jei pagal nagrinėjamą projektą ir kiekvienos rūšies projekto socialinius būstus pareiškėjų skaičius viršija nuomai skirtų socialinių būstų skaičių. Kai konkretaus projekto pareiškėjų skaičius nežinomas, tačiau yra žinomas savivaldybių lygmeniu, pareiškėjų dėl kiekvieno socialinio būsto tipo ir socialinio būsto, kurį galima išsinuomot, skaičiaus palyginimas gali būti atliekamas savivaldybės lygmeniu.
24. 22 dalyje nurodytų ADC pozicijų tinkama įsipareigojančiojo asmens įnešto nuosavo kapitalo suma KRR 126a straipsnio 2 dalies b punkto taikymo tikslais turėtų būti nustatoma pagal šių gairių 19–21 dalių reikalavimus, atliekant šias korekcijas:
- a. [Nuosavo kapitalo ribos sumažinimas]: įsipareigojančiojo asmens įnešto nuosavo kapitalo sumos santykis su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto verte po projekto užbaigimo, kaip nurodyta 19 dalyje, turėtų būti 20 % arba didesnis.
 - b. [Leidžiamos subsidijos ir dotacijos, skirtos įsipareigojančiajam asmeniui]: 20 dalies b punkte nurodytos subsidijos ir dotacijos taip pat apima įsipareigojančiajam asmeniui skirtas subsidijas ir dotacijas patirtoms projekto išlaidoms padengti, įskaitant subsidijas, skirtas lėšų, gautų iš valstybės remiamų neužtikrintųjų paskolų, subordinuotų finansų įstaigos paskolų atžvilgiu, su lengvatinėmis palūkanų normomis, forma, išreikštas įsipareigojančiojo asmens finansavimo valiuta kapitalo reikalavimų apskaičiavimo momentu.