

EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Usmernenia

o expozíciách ADC voči nehnuteľnostiam
určeným na bývanie podľa článku 126a
nariadenia (EÚ) č. 575/2013:

1. Povinnosť dodržiavania usmernení a oznamovacia povinnosť

Status týchto usmernení

1. Tento dokument obsahuje usmernenia vydané podľa článku 16 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010¹. V súlade s článkom 16 ods. 3 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010 musia príslušné orgány a finančné inštitúcie vynaložiť všetko úsilie na dodržanie týchto usmernení.
2. Tieto usmernenia zahŕňajú názor EBA na príslušné postupy dohľadu v rámci Európskeho systému finančného dohľadu alebo na spôsob uplatňovania právnych predpisov Únie v konkrétnej oblasti. Príslušné orgány, ako sú vymedzené v článku 4 ods. 2 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010, na ktoré sa tieto usmernenia vzťahujú, ich majú dodržiavať tak, že ich začlenia do svojich postupov dohľadu podľa potreby (napr. zmenou svojho právneho rámca alebo postupov dohľadu), a to aj v prípade, keď sú tieto usmernenia zamerané prevažne na banky.

Požiadavky na oznamovanie

3. Podľa článku 16 ods. 3 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010 musia príslušné orgány oznámiť EBA, či dodržiavajú alebo majú v úmysle dodržiavať tieto usmernenia, alebo musia uviesť dôvody ich nedodržania do 04.11.2025. Ak do tohto dátumu nebude doručené žiadne oznámenie, EBA sa bude domnievať, že ich príslušné orgány nedodržiavajú. Oznámenia sa majú zaslať prostredníctvom formulára dostupného na webovom sídle EBA spolu s označením „EBA/GL/2025/03“. Oznámenia majú predkladať osoby, ktoré sú oprávnené podávať správy o dodržiavaní usmernení v mene svojich príslušných orgánov. Akúkoľvek zmenu statusu dodržiavania usmernení je takisto potrebné oznámiť orgánu EBA.
4. Oznámenia budú uverejnené na webovom sídle EBA v súlade s článkom 16 ods. 3 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

¹ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 z 24. novembra 2010, ktorým sa zriaďuje Európsky orgán dohľadu (Európsky orgán pre bankovníctvo) a ktorým sa mení a dopĺňa rozhodnutie č. 716/2009/ES a zrušuje rozhodnutie Komisie 2009/78/ES (Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Predmet úpravy, rozsah pôsobnosti a vymedzenie pojmov

Predmet úpravy

5. V týchto usmerneniach sa v súlade s článkom 126a ods. 3 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 (CRR) stanovujú pojmy „značné hotovostné vklady“, „financovanie zaručené rovnocenným spôsobom“, „primeraná suma vlastných zdrojov, ktorú poskytol dlžník“ a „významná časť celkových zmlúv“, pričom sa zohľadňujú osobitosti poskytovania úverov inštitúciami pre verejné bytové podniky alebo neziskovým subjektom v celej Únii, ktoré sú regulované právnymi predpismi a ktoré slúžia na sociálne účely a ponúkajú nájomcom dlhodobé bývanie na účely článku 126a ods. 2 uvedeného nariadenia.

Rozsah pôsobnosti

6. Tieto usmernenia sa uplatňujú v súlade s rozsahom uplatňovania článku 126a nariadenia CRR.

Adresáti

7. Tieto usmernenia sú určené príslušným orgánom vymedzeným v článku 4 ods. 2 bodoch i) nariadenia (EÚ) č. 1093/2010 a finančným inštitúciám vymedzeným v článku 4 ods. 1 nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

Vymedzenie pojmov

8. Pokiaľ nie je uvedené inak, pojmy používané a vymedzené v nariadení CRR majú v týchto usmerneniach rovnaký význam.

3. Vykonávanie

Dátum uplatňovania

9. Tieto usmernenia platia od 04.11.2025.

4. Právne záväzné zmluvy

Značný hotovostný vklad

10. Na účely článku 126a ods. 2 písm. a) nariadenia CRR by sa hotovostný vklad uskutočnený pre právne záväznú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve mal považovať za značný, ak sa nasledujúci pomer rovná alebo je vyšší ako 10 %:

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

kde:

- CD: je hotovostný vklad vyplatený kupujúcim, ktorý v prípade ukončenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podlieha prepadnutiu,
- SP: je predajná cena uvedená v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

11. Na účely článku 126a ods. 2 písm. a) nariadenia CRR by sa hotovostný vklad uskutočnený pre právne záväznú zmluvu o budúcej nájomnej zmluve mal považovať za značný, ak sa nasledujúci pomer rovná alebo je vyšší ako 300 %:

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

kde:

- CD: je hotovostný vklad vyplatený nájomcom, ktorý v prípade ukončenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve podlieha prepadnutiu,
- MR: je mesačné nájomné, ako je uvedené v zmluve o budúcej nájomnej zmluve.

Financovanie zaručené rovnocenným spôsobom

12. Na účely článku 126a ods. 2 písm. a) nariadenia CRR by sa financovanie malo považovať za zaručené spôsobom rovnocenným hotovostným vkladom, ktoré podliehajú prepadnutiu, ak sú splnené všetky tieto podmienky:

- a. kupujúci alebo nájomca zaplatil splátky alebo previedol hotovosť na oddelený účet,
- b. splátky alebo oddelená hotovosť uvedené v písmene a) podliehajú prepadnutiu, ak sa zmluva o budúcej kúpnej zmluve alebo zmluva o budúcej nájomnej zmluve ukončí,
- c. sumy splátok alebo oddelenej hotovosti uvedené v písmene a) sú značné v súlade s pomermi uvedenými v odsekoch 10 a 11 týchto usmernení, pokiaľ ide o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, resp. zmluvu o budúcej nájomnej zmluve.

Významná časť celkových zmlúv

13. Na účely článku 126a ods. 2 písm. a) nariadenia CRR by sa právne záväzné zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a kúpne zmluvy a právne záväzné zmluvy o budúcej nájomnej zmluve a nájomné zmluvy mali považovať za zmluvy predstavujúce značnú časť celkových zmlúv, ak predstavujú percentuálny podiel, ktorý sa rovná alebo je vyšší než 50 % celkových zmlúv. Tento percentuálny podiel by sa mal vypočítať v súlade s odsekmi 14 až 16 týchto usmernení.
14. V prípade zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a kúpnej zmluvy by sa percento uvedené v odseku 13 malo vypočítať takto:
- a. V čitateli je súčet predajných cien, ako sa uvádza v týchto zmluvách týkajúcich sa nehnuteľného majetku určeného na bývanie:
 - i. právne záväzné zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so značným hotovostným vkladom alebo financovaním zaručeným rovnocenným spôsobom v súlade s odsekmi 10 a 12 týchto usmernení,

a
 - ii. právne záväzné kúpne zmluvy,
 - b. V menovateli celková výška úverového rámca vrátane čerpanej sumy aj nevyčerpanej sumy, ktorý inštitúcia poskytla dlžníkovi na financovanie projektu ADC týkajúceho sa nehnuteľného majetku určeného na bývanie.
15. V prípade, že projekt ADC súvisiaci s nehnuteľným majetkom určeným na bývanie je financovaný prostredníctvom syndikovaného úveru alebo viacerých úverov, inštitúcia by mala v menovateli podľa odseku 14.b zohľadniť súčet všetkých úverov a úverových rámcov poskytnutých všetkými inštitúciami na financovanie projektu ADC. Na účely výpočtu pomeru uvedeného v odseku 14 v prípade, keď sa jediným úverovým rámcom financuje nehnuteľnosť, ktorej zamýšľané použitie je čiastočne na predaj a čiastočne na prenájom, menovateľ musí odrážať len tú časť úverového rámca, ktorou sa financuje výstavba určená na predaj.
16. V prípade zmluvy o budúcej nájomnej zmluve a nájomnej zmluvy sa má percentuálny podiel uvedený v odseku 13 vypočítať nasledovne:
- a. V čitateli je súčet:
 - i. počtu právne záväzných zmlúv o budúcej nájomnej zmluve so značným hotovostným vkladom alebo financovaním zaručeným rovnocenným spôsobom v súlade s odsekmi 11 a 12 tohto usmernenia;

a
 - ii. počtu právne záväzných nájomných zmlúv,

- b. V menovateli celkový počet jednotiek, ktoré sú súčasťou projektu ADC týkajúceho sa nehnuteľnosti určenej na bývanie.
17. Ak je zamýšľané použitie nehnuteľnosti čiastočne na predaj a čiastočne na prenájom, inštitúcia vypočíta samostatné pomery v súlade s odsekmi 14 a 15 pre zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a kúpnu zmluvu a s odsekom 16 pre zmluvu o budúcej nájomnej zmluve a nájomnú zmluvu. Časť celkových zmlúv by sa mala považovať za významnú, ak je každý z týchto dvoch pomerov v súlade s minimálnym pomerom stanoveným v odseku 13 týchto usmernení.
18. Ak je zamýšľané použitie nehnuteľnosti čiastočne na predaj a čiastočne na prenájom a ak inštitúcia poskytne samostatné nástroje pre časť na predaj a pre časť na prenájom, preferenčnú rizikovú váhu ADC možno uplatniť na úrovni nástroja za predpokladu, že možno zabezpečiť, že splatenie nástroja týkajúce sa predaja (resp. nástroja týkajúce sa prenájmu) je založené len na predaji (resp. prenájme) bytových jednotiek. Na tento účel inštitúcia vypočíta dva samostatné pomery na úrovni nástrojov na posúdenie značnej časti celkových zmlúv.

5. Primeraná suma vlastných zdrojov, ktorú poskytol dlžník

19. Vlastné zdroje, ktoré poskytol dlžník, k hodnote nehnuteľného majetku určeného na bývanie po dokončení by sa mala považovať za primeranú na účely článku 126a ods. 2 písm. b) nariadenia CRR, ak je pomer hodnoty kapitálu, ktorý poskytol dlžník, k hodnote nehnuteľného majetku určeného na bývanie po dokončení rovný alebo vyšší ako 25 %.
20. Na účely odseku 19 týchto usmernení sa iba tie investície, ktoré dlžník vynaložil do nehnuteľného majetku, kvalifikujú ako kapitál, ktorý poskytol dlžník, ktorý, ak existuje, predstavuje pre dlžníka len zostatkovú pohľadávku voči majetku, a to buď vo forme vlastného použitia nehnuteľného majetku, alebo prostredníctvom peňažných tokov vytvorených predajom alebo prenájmom nehnuteľného majetku, ktorý je najmä podriadený akejkoľvek pohľadávke, ktorú by inštitúcia mohla mať z poskytnutého financovania, a sú investíciami v podobe jednej z nasledujúcich foriem alebo ich kombinácie:
- a. peňažné prostriedky investované do projektu a oddelené od ostatných aktív dlžníka, ktoré sú k dispozícii na pokrytie predpokladaných nákladov na projekt, merané v mene financovania pre dlžníka a v čase výpočtu kapitálových požiadaviek,
 - b. dotácie a granty už investované na pokrytie vzniknutých nákladov na projekt alebo oddelené od iných aktív dlžníka, ktoré sú k dispozícii na pokrytie predpokladaných nákladov na projekt, merané v mene financovania pre dlžníka a v čase výpočtu kapitálových požiadaviek,
 - c. nezaťažené ľahko obchodovateľné aktíva priamo spojené s projektom a dostupné na pokrytie plánovaných nákladov projektu, by sa mali merať v mene financovania pre dlžníka a oceňovať trhovou hodnotou týchto aktív v čase výpočtu kapitálových požiadaviek. Tieto aktíva by sa mali jednoducho predávať alebo obchodovať na trhu. Tieto aktíva by mali byť zmluvne viazané na to, že sa použijú na úhradu nákladov na vývoj alebo výstavbu spojených s projektom, a mali by byť bez akýchkoľvek právnych nárokov, záložných práv alebo obmedzení,
 - d. výdavky na vývoj alebo výstavbu, vyplatené dlžníkom z vlastných zdrojov v priamej súvislosti s projektom, merané v mene financovania pre dlžníka a v čase výpočtu kapitálových požiadaviek,
 - e. pozemky alebo zlepšenia, vyplatené z vlastných zdrojov alebo už vlastnené dlžníkom, v priamej súvislosti s projektom, merané v mene financovania pre dlžníka a v trhovej hodnote v čase príspevku dlžníka do projektu.

21. Vlastné zdroje, ktoré poskytol dlžník, je celková suma investícií kvalifikovaných podľa odseku 20, ktorú dlžník už vložil, znížená o akékoľvek nadmerné náklady, ktoré sa v súčasnosti očakávajú v súvislosti s dokončením nehnuteľného majetku. Nadmerné náklady sú vyčíslené ako rozdiel, ak je kladný, medzi celkovými nákladmi na dokončenie nehnuteľného majetku, už vynaloženými a aj ešte očakávanými nákladmi, a hodnotou nehnuteľného majetku po dokončení vypočítanou podľa článku 229 ods. 1 nariadenia CRR, t. j. ako keby bol nehnuteľný majetok už dokončený, pri zohľadnení dĺžky trvania úveru a možnosti, že súčasná trhová hodnota tohto dokončeného nehnuteľného majetku bude výrazne vyššia ako hodnota, ktorá by bola udržateľná počas trvania úveru. Na účely tohto vymedzenia pojmu „nadmerné náklady“ znamenajú sumu, o ktorú celkové náklady na dokončenie nehnuteľného majetku prevyšujú hodnotu nehnuteľnosti po dokončení, a nie sumu, o ktorú náklady prevyšujú odhadované náklady pri vzniku.

6. Zohľadnenie osobitostí poskytovania úverov subjektom verejného bývania alebo neziskovým subjektom

22. Na expozície ADC voči subjektom verejného bývania alebo neziskovým subjektom v celej Únii, ktoré sú regulované právnymi predpismi a existujú na to, aby slúžili sociálnym účelom a ponúkali nájomcom dlhodobé bývanie, sa vzťahuje zaobchádzanie podľa odsekov 23 a 24, ak sú splnené obe tieto podmienky:
- a. zamýšľané použitie nehnuteľnosti je výhradne na účely prenájmu,
 - b. na financovaný majetok sa vzťahuje nariadenie, v ktorom sa stanovuje nárok na sociálne/verejné bývanie vrátane kritérií pre žiadateľov v súvislosti s ich príjmom, veľkosťou rodiny, pobytovým statusom a požiadavkami na výstavbu vrátane veľkosti každej bytovej jednotky alebo bezbariérového prístupu.
23. V prípade expozícií ADC uvedených v odseku 22 by sa požiadavka na významnú časť celkových zmlúv, ako sa uvádza v článku 126a ods. 2 písm. a) nariadenia CRR, mala považovať za splnenú, ak pre posudzovaný projekt a pre každý typ sociálnych bytov v projekte počet žiadateľov presahuje počet jednotiek sociálneho bývania, ktoré sú k dispozícii na prenájom. Ak počet žiadateľov nie je k dispozícii pre konkrétny projekt, ale je k dispozícii na úrovni obce, porovnanie medzi počtom žiadateľov pre každý typ jednotiek sociálneho bývania a počtom jednotiek sociálneho bývania, ktoré sú k dispozícii na prenájom, sa môže vykonať na úrovni obce.
24. V prípade expozícií ADC uvedených 22v odseku by sa primeraná hodnota vlastných zdrojov, ktoré poskytol dlžník, na účely článku 126a ods. 2 písm. b) nariadenia CRR mala stanoviť podľa požiadaviek odsekov 19 až 21 týchto usmernení s touto úpravou:
- a. [Zníženie prahovej hodnoty zdrojov]: pomer sumy zdrojov, ktorý poskytol dlžník, k hodnote nehnuteľného majetku určeného na bývanie po dokončení, ako sa uvádza v odseku 19, by sa mal rovnať alebo byť vyšší ako 20 %.
 - b. [Povolenie dotácií a grantov viazaných dlžníkovi]: Dotácie a granty uvedené v odseku 20 písm. b) zahŕňajú aj dotácie a granty viazané dlžníkovi s cieľom pokryť vzniknuté náklady na projekt vrátane dotácií viazaných vo forme finančných prostriedkov získaných zo štátom zabezpečených, nezabezpečených podriadených úverov s preferenčnými úrokovými sadzbami, ktoré sa merajú v mene financovania dlžníka a v čase výpočtu kapitálových požiadaviek.