

EBA/GL/2025/03

27. junij 2025

## Smernice

---

o izpostavljenostih ADC v zvezi s  
stanovanjskimi nepremičninami v skladu  
s členom 126a Uredbe (EU) št. 575/2013

# 1. Obveznosti glede skladnosti in poročanja

---

## Vloga teh smernic

1. Dokument vsebuje smernice, izdane v skladu s členom 16 Uredbe (EU) št. 1093/2010<sup>1</sup>. V skladu s členom 16(3) Uredbe (EU) št. 1093/2010 si morajo pristojni organi in finančne institucije na vsak način prizadevati za upoštevanje smernic.
2. V smernicah je predstavljeno stališče organa EBA o ustreznih nadzorniških praksah v Evropskem sistemu finančnega nadzora oziroma o tem, kako bi bilo treba zakonodajo Unije uporabljati na določenem področju. Pristojni organi iz člena 4(2) Uredbe (EU) št. 1093/2010, za katere smernice veljajo, bi jih morali upoštevati tako, da jih ustrezno vključijo v svoje prakse (npr. s spremembo svojega pravnega okvira ali nadzorniških postopkov), tudi če so smernice namenjene predvsem institucijam.

## Zahteve glede poročanja

3. Pristojni organi morajo v skladu s členom 16(3) Uredbe (EU) št. 1093/2010 do 04.11.2025 organ EBA uradno obvestiti, ali ravnajo oziroma nameravajo ravnati v skladu s temi smernicami, ali pa mu sporočiti razloge za njihovo neupoštevanje. Če pristojni organi do tega roka ne bodo poslali uradnega obvestila, bo organ EBA štel, da jih ne upoštevajo. Uradna obvestila je treba poslati na obrazcu, ki je na voljo na spletni strani organa EBA, z navedbo sklica „EBA/GL/2025/03“. Predložiti jih morajo osebe, ki so pooblaščenice za poročanje o skladnosti v imenu svojih pristojnih organov. Organu EBA je treba sporočiti tudi vsako spremembo stanja glede skladnosti s smernicami.
4. Uradna obvestila bodo v skladu s členom 16(3) Uredbe (EU) št. 1093/2010 objavljena na spletni strani organa EBA.

---

(<sup>1</sup>) Uredba (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES (UL L 331, 15.12.2010, str. 12).

## 2. Vsebina, področje uporabe in opredelitev pojmov

---

### Vsebina

5. V teh smernicah so v skladu s členom 126a(3) Uredbe (EU) št. 575/2013 (v nadaljnjem besedilu: uredba CRR) opredeljeni pojmi „znatni gotovinski pologi“, „zagotovitev enakovrednega financiranja“, „ustrezen znesek lastniškega kapitala, ki ga prispeva dolžnik“ in „znaten delež vseh pogodb“, pri čemer so upoštevane posebnosti institucij v zvezi s kreditiranjem javnih stanovanjskih in neprofitnih subjektov v Uniji, ki jih ureja pravo in služijo socialnim namenom ter nudijo najemnikom dolgoročne nastanitve, za namene člena 126a(2) navedene uredbe.

### Področje uporabe

6. Te smernice se uporabljajo v skladu s področjem uporabe člena 126a uredbe CRR.

### Naslovniki

7. Te smernice so naslovljene na pristojne organe, kot so opredeljeni v členu 4, točka 2(i), Uredbe (EU) št. 1093/2010, in finančne institucije, kot so opredeljene v členu 4, točka 1, navedene uredbe.

### Opredelitev pojmov

8. Če ni določeno drugače, imajo pojmi v teh smernicah enak pomen kot pojmi, ki se uporabljajo in so opredeljeni v uredbi CRR.

## 3. Izvajanje

---

### Datum začetka uporabe

9. Te smernice se uporabljajo od 04.11.2025.

## 4. Pravno zavezujoče pogodbe

---

### Znaten gotovinski polog

10. Za namene člena 126a(2), točka (a), uredbe CRR se gotovinski polog, plačan za pravno zavezujočo predprodajno pogodbo, šteje za znaten, če je naslednje razmerje enako ali večje od 10 %:

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

pri čemer je:

- GP: gotovinski polog, ki ga plača kupec in ki se v primeru prekinitve predprodajne pogodbe zaseže;
- PC: prodajna cena, kot je navedena v predprodajni pogodbi.

11. Za namene člena 126a(2), točka (a), uredbe CRR se gotovinski polog, plačan za pravno zavezujočo prednajemno pogodbo, šteje za znaten, če je naslednje razmerje enako ali večje od 300 %:

$$\frac{GP}{MR}$$

pri čemer je:

- GP: gotovinski polog, ki ga plača najemnik in ki se v primeru prekinitve prednajemne pogodbe zaseže;
- MR: mesečna najemnina, kot je navedena v prednajemni pogodbi.

### Zagotovitev enakovrednega financiranja

12. Za namene člena 126a(2), točka (a), uredbe CRR se šteje, da je zagotovljeno financiranje enakovredno gotovinskim polgom, ki se zasežejo, če so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- kupec ali najemnik je plačal obroke ali prenesel gotovino na ločen račun;
- obroki ali ločena gotovina iz točke (a) se zasežejo, če se predprodajna ali prednajemna pogodba prekine;
- zneski obrokov ali ločene gotovine iz točke (a) so znatni glede na razmerji iz odstavkov 10 in 11 teh smernic za predprodajno oziroma prednajemno pogodbo.

## Znaten delež vseh pogodb

13. Za namen člena 126a(2), točka (a), uredbe CRR se šteje, da pravno zavezujoče predprodajne in prodajne pogodbe ter pravno zavezujoče prednajemne in najemne pogodbe predstavljajo znaten delež vseh pogodb, če predstavljajo odstotek vseh pogodb, ki je enak ali večji od 50 %. Ta odstotek je treba izračunati v skladu z odstavki 14 do 16 teh smernic.
14. Za predprodajne in prodajne pogodbe je treba odstotek iz odstavka 13 izračunati na naslednji način:
- a. v števcu je vsota prodajnih cen, kot so določene v naslednjih pogodbah, povezanih s stanovanjsko nepremičnino:
    - i. pravno zavezujočih predprodajnih pogodbah z znatnim gotovinskim pologom ali zagotovljenim enakovrednim financiranjem v skladu z odstavkoma 10 in 12 teh smernic
    - ter
    - ii. pravno zavezujočih prodajnih pogodb;
  - b. v imenovalcu je skupni znesek kreditnega posla, ki vključuje črpan in nečrpan znesek, ki ga je institucija odobrila dolžniku za financiranje projekta ADC, povezanega s stanovanjsko nepremičnino.
15. Če se projekt ADC, povezan s stanovanjsko nepremičnino, financira s sindiciranim kreditom ali več krediti, mora institucija v imenovalcu iz odstavka 14.b upoštevati vsoto vseh kreditov in kreditnih poslov, ki so jih zagotovile vse institucije za financiranje projekta ADC. Za namene izračuna razmerja iz odstavka 14 mora v primeru, ko se z enim samim kreditnim poslom financira nepremičnina, katere predvidena uporaba je delno za prodajo in delno za najem, imenovalec odražati le del kreditnega posla, s katerim se financira gradnja nepremičnine, namenjene za prodajo.
16. Za prednajemne in najemne pogodbe je treba odstotek iz odstavka 13 izračunati na naslednji način:
- a. v števcu je vsota:
    - i. števila pravno zavezujočih prednajemnih pogodb z znatnim gotovinskim pologom ali zagotovljenim enakovrednim financiranjem v skladu z odstavkoma 11 in 12 teh smernic
    - ter
    - ii. števila pravno zavezujočih najemnih pogodb;

- b. v imenovalcu je skupno število enot, ki so del projekta ADC, povezanega s stanovanjsko nepremičnino.
- 17. Kadar je predvidena uporaba nepremičnine delno za prodajo in delno za najem, institucija ločeno izračuna razmerje v skladu z odstavkoma 14 in 15 za predprodajne ter prodajne pogodbe in razmerje v skladu z odstavkom 16 za prednajemne ter najemne pogodbe. Delež vseh pogodb bi se moral šteti za znaten, če je vsako od obeh razmerij skladno z minimalnim razmerjem iz odstavka 13 teh smernic.
- 18. Kadar je predvidena uporaba nepremičnine delno za prodajo in delno za najem in institucija odobri ločena posla za prodajni in najemni del, se lahko ugodnejša utež tveganja za izpostavljenosti ADC uporabi na ravni posla, če se lahko zagotovi, da odplačilo posla, ki se nanaša na prodajni del (oziroma posla, ki se nanaša na najemni del) temelji samo na prodaji (oziroma najemih) enot. Za ta namen institucija za oceno znatnega deleža vseh pogodb izračuna dve ločeni razmerji na ravni posla.

## 5. Ustrezen znesek lastniškega kapitala, ki ga prispeva dolžnik

---

19. Znesek lastniškega kapitala, ki ga prispeva dolžnik k vrednosti stanovanjske nepremičnine ob dokončanju, se šteje za ustrezen za namene člena 126a(2), točka (b), uredbe CRR, kadar je razmerje med zneskom lastniškega kapitala, ki ga prispeva dolžnik, in vrednostjo stanovanjske nepremičnine ob dokončanju enako ali večje od 25 %.
20. Za namene odstavka 19 teh smernic se kot lastniški kapital, ki ga prispeva dolžnik, štejejo samo tiste naložbe dolžnika v nepremičnino, ki, če obstajajo, dolžniku zagotavljajo le preostalo terjatev na nepremičnini, bodisi v obliki lastne uporabe nepremičnine bodisi prek denarnih tokov, ustvarjenih s prodajo ali najemom nepremičnine, pri čemer je ta terjatev zlasti podrejena kateri koli terjatvi, ki bi jo institucija lahko imela iz naslova zagotovljenega financiranja, in so naložbe v eni od naslednjih oblik ali v njihovi kombinaciji:
- a. denarna sredstva, vložena v projekt in ločena od drugih sredstev dolžnika, ki so na voljo za kritje predvidenih stroškov projekta, merjena v valuti financiranja dolžnika in v trenutku izračuna kapitalskih zahtev;
  - b. subvencije in nepovratna sredstva, že vloženi za kritje nastalih stroškov projekta ali ločeni od drugih sredstev dolžnika, ki so na voljo za kritje predvidenih stroškov projekta, merjeni v valuti financiranja dolžnika in v trenutku izračuna kapitalskih zahtev;
  - c. neobremenjena tržljiva sredstva, ki so neposredno povezana s projektom in so na voljo za kritje predvidenih stroškov projekta, meriti pa jih je treba v valuti financiranja dolžnika in vrednotiti po tržni vrednosti teh sredstev v času izračuna kapitalskih zahtev. Ta sredstva bi se morala zlahka prodati ali bi se moralo z njimi zlahka trgovati na trgu. Ta sredstva morajo biti pogodbeno vezana na uporabo za plačilo stroškov razvoja ali gradnje, povezanih s projektom, in ne bi smela biti predmet pravnih zahtevkov, zastavnih pravic ali omejitev;
  - d. stroški razvoja ali gradnje, ki jih je dolžnik plačal iz lastnih sredstev in so neposredno povezani s projektom, merjeni v valuti financiranja dolžnika in v trenutku izračuna kapitalskih zahtev;
  - e. zemljišče ali izboljšave, ki jih je dolžnik plačal iz lastnih sredstev ali so že v njegovi lasti in so v neposredni povezavi s projektom, oboje merjeno v valuti financiranja dolžnika in vrednoteno po tržni vrednosti v trenutku, ko dolžnik prispeva ta sredstva v projekt.



21. Lastniški kapital, ki ga prispeva dolžnik, je skupni znesek naložb, ki izpolnjujejo pogoje iz odstavka 20 in jih je dolžnik že prispeval, zmanjšan za morebitne presežne stroške, ki se trenutno pričakujejo za dokončanje nepremičnine. Presežni stroški so opredeljeni kot razlika, če je ta pozitivna, med skupnimi stroški za dokončanje nepremičnine, že nastalimi in tudi še pričakovanimi stroški, in vrednostjo nepremičnine ob dokončanju, ocenjeno v skladu s členom 229(1) uredbe CRR, tj. kot če bi bila nepremičnina že dokončana, pri čemer se upoštevata čas trajanja kredita in možnost, da bi bila trenutna tržna vrednost take dokončane nepremičnine znatno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna v času trajanja kredita. Za namene te opredelitve se „presežni stroški“ nanašajo na znesek, za katerega skupni stroški za dokončanje nepremičnine presegajo vrednost nepremičnine ob dokončanju, in ne na znesek, za katerega stroški presegajo ocenjene stroške ob nastanku kredita.

## 6. Upoštevanje posebnosti kreditiranja javnih stanovanjskih in neprofitnih subjektov

---

22. Izpostavljenosti ADC iz naslova javnih stanovanjskih in neprofitnih subjektov v Uniji, ki jih ureja pravo in služijo socialnim namenom ter nudijo najemnikom dolgoročne nastanitve, bi bilo treba obravnavati v skladu z odstavkoma 23 in 24, kadar sta izpolnjena oba naslednja pogoja:
- a. predvidena uporaba nepremičnine je izključno za najem;
  - b. nepremičnina, ki se financira, je predmet predpisa, ki določa pogoje za upravičenost do socialnih/javnih stanovanj, vključno z merili za prosilce za najem stanovanja glede njihovega dohodka, velikosti družine, statusa rezidenta, in zahteve za gradnjo, vključno z velikostjo posamezne stanovanjske enote in ali da je nepremičnina/enota brez ovir.
23. Za izpostavljenosti ADC iz odstavka 22 bi bilo treba šteti, da je zahteva po znatnem deležu vseh pogodb, kot je določena v členu 126a(2), točka (a), uredbe CRR, izpolnjena, če za zadevni projekt in za vsako vrsto socialnih stanovanjskih enot v projektu število prosilcev presega število socialnih stanovanjskih enot, ki so na voljo za najem. Kadar število prosilcev ni na voljo za posamezni projekt, temveč je na voljo na ravni občine, se lahko primerjava med številom prosilcev za posamezno vrsto socialnih stanovanjskih enot in številom socialnih stanovanjskih enot, ki so na voljo za najem, izvede na ravni občine.
24. Za izpostavljenosti ADC iz odstavka 22 bi bilo treba ustrezen znesek lastniškega kapitala, ki ga prispeva dolžnik, za namene člena 126a(2), točka (b), uredbe CRR določiti v skladu z zahtevami iz odstavkov 19 do 21 teh smernic, z naslednjo prilagoditvijo:
- a. [znižanje praga za lastniški kapital]: razmerje med zneskom lastniškega kapitala, ki ga prispeva dolžnik, in vrednostjo stanovanjske nepremičnine ob dokončanju iz odstavka 19 bi moralo biti enako ali večje od 20 %.
  - b. [upoštevanje subvencij in nepovratnih sredstev, dodeljenih dolžniku]: subvencije in nepovratna sredstva iz odstavka 20, točka (b), vključujejo tudi subvencije in nepovratna sredstva, dodeljena dolžniku za kritje nastalih stroškov projekta, vključno s subvencijami, dodeljenimi v obliki sredstev, ki izhajajo iz nezavarovanih podrejenih (junior) kreditov z državno podporo in s preferenčnimi obrestnimi merami, merjenimi v valuti financiranja dolžnika in v trenutku izračuna kapitalskih zahtev.