Europos Sąjungos
oficialusis leidinys

LT
L serija

2026/849

2026 7 23

KOMISIJOS DELEGUOTASIS REGLAMENTAS (ES) 2026/849

2026 m. balandžio 16 d.

kuriuo Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 papildomas techniniais reguliavimo standartais, kuriais nustatoma, kas yra lygiavertis teisinis mechanizmas, kuriuo užtikrinama, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį

(Tekstas svarbus EEE)

EUROPOS KOMISIJA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

atsižvelgdama į 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 575/2013 dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito įstaigoms, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 ([1]), ypač į jo 124 straipsnio 14 dalį,

kadangi:

(1) siekiant užtikrinti, kad nekilnojamojo turto statyba, kaip nurodyta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunktyje, būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį, to reglamento 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunkčio 2 dalyje nurodytame teisiniame mechanizme turėtų būti numatytas užtikrinimo teikėjas, kuris gali veikti per pagrįstą laikotarpį ir kurio kreditingumas yra pakankamas;

(2) Sąjungoje veiklos leidimą gavusioms kredito įstaigoms ir draudimo įmonėms taikomi griežti prudenciniai reikalavimai. Dėl tos priežasties jos turi geriausias galimybes veikti kaip užtikrinimo teikėjos;

(3) siekiant užtikrinti, kad Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunkčio 2 dalyje nurodytas teisinis mechanizmas būtų lygiavertis tame straipsnyje nurodytai tvarkai, jis turėtų būti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statybai taikytinos nacionalinės teisės dalis;

(4) kai užtikrinimą teikia subjektas, kuris naudojasi tuo pačiu užtikrinimu, rizika nesumažėtų, nes tas subjektas tuo pačiu metu naudotųsi garantija ir būtų už ją atsakingas. Todėl, kai ir skolinančioji įstaiga, ir užtikrinimo teikėjas priklauso tai pačiai grupei, vertinimas neturėtų būti taikomas konsoliduotu lygmeniu. Vietoj to rizikos mažinimo nauda, atsirandanti dėl užbaigimo garantijos, ir konkrečiai nekilnojamojo turto vertinimas kaip užbaigto turėtų būti pripažįstami tik apskaičiuojant nuosavų lėšų reikalavimus atskiros įstaigos lygmeniu;

(5) kadangi kelių užtikrinimo teikėjų koegzistavimas gali trukdyti koordinuoti viso nekilnojamojo turto statybos užbaigimą, būtina reikalauti, kad visų gyvenamųjų būstų statome gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objekte užbaigimo garantijas suteiktų tas pats subjektas arba kad keli užtikrinimo teikėjai solidariai suteiktų vieną garantiją;

(6) siekiant išlaikyti užbaigimo garantijos veiksmingumą ir užtikrinti, kad užtikrinimo teikėjas ir toliau būtų įsipareigojęs užtikrinti, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta laiku, užtikrinimo teikėjui neturėtų būti leidžiama padidinti faktinių užtikrinimo išlaidų, vienašališkai sutrumpinti to užtikrinimo trukmės, panaikinti to užtikrinimo ar kitaip nevykdyti savo pareigų, išskyrus atvejus, susijusius su nenumatytais ir neišvengiamais įvykiais, kuriems taikomas kitas draudimas arba garantija;

([1]) OL L 176, 2013 6 27, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) užbaigimo garantiją galima pakeisti grąžinimo garantija, kurią taikant įsipareigojantysis asmuo gali gauti finansinę kompensaciją iš užtikrinimo teikėjo. Kad įsipareigojantysis asmuo negalėtų laisvai disponuoti tokia kompensacija, jis turėtų būti įpareigotas tokią kompensaciją pervesti skolinančiajai įstaigai, kad būtų grąžinta paskola, užtikrinta neužbaigtu nekilnojamuoju turtu;

(8) šis reglamentas grindžiamas Europos bankininkystės institucijos Komisijai pateiktais techninių reguliavimo standartų projektais;

(9) Europos bankininkystės institucija dėl techninių reguliavimo standartų projektų, kuriais grindžiamas šis reglamentas, surengė atviras viešas konsultacijas, išnagrinėjo galimas susijusias sąnaudas ir naudą ir paprašė Bankininkystės suinteresuotųjų subjektų grupės, įsteigtos pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 1093/2010 ([2]) 37 straipsnį, pateikti rekomendacijų,

PRIĖMĖ ŠĮ REGLAMENTĄ:

1 straipsnis

Lygiavertis teisinis mechanizmas

1. Teisinis mechanizmas, kuriuo užtikrinama, kad nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį, kaip nurodyta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunkčio 2 dalyje, turi atitikti 2–13 dalyse nustatytas sąlygas.

2. Užbaigimo garantijos reikalaujama pagal valstybės narės, kurioje statomas gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, teisę.

3. Pagal teisinį mechanizmą reikalaujama ir užtikrinama, kad užbaigimo garantija, kuri taikoma tol, kol užbaigiama gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba, ir kuri yra įforminama raštu, būtų vykdytina.

4. 2 dalyje nurodytą užbaigimo garantiją suteikia užtikrinimo teikėjas, kuris yra arba kredito įstaiga, kaip nurodyta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 4 straipsnio 1 dalies 3 punkte, arba draudimo įmonė, kaip nurodyta to reglamento 4 straipsnio 1 dalies 5 punkte.

5. Jeigu užtikrinimo teikėjas ir skolinančioji įstaiga priklauso tai pačiai grupei, užbaigimo garantija nelaikoma lygiaverčiu teisiniu mechanizmu jokios grupės, kuriai priklauso ir skolinančioji įstaiga, ir užtikrinimo teikėjas, konsoliduotu lygmeniu.

6. Rizikos koeficientas, taikytinas tiesioginei neužtikrintai pozicijai užtikrinimo teikėjo atžvilgiu, neviršija 30 % tokios pozicijos pagal Reglamento (ES) Nr. 575/2013 120–122 straipsnius.

7. 2 dalyje nurodytos užbaigimo garantijos mastas aiškiai nustatomas skolinančiosios įstaigos, užtikrinimo teikėjo ir įsipareigojančiojo asmens sutartiniuose dokumentuose.

8. 2 dalyje nurodyta užbaigimo garantija galioja iki gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statybos užbaigimo.

9. Kai tam tikrame statomame gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objekte yra keli gyvenamieji būstai, visiems gyvenamiesiems būstams taikoma viena užbaigimo garantija, kurią suteikia vienas užtikrinimo teikėjas arba keli užtikrinimo teikėjai, kurie yra solidariai atsakingi už tą vieną užbaigimo garantiją.

([2]) 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, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. Pagal užbaigimo garantiją užtikrinimo teikėjo pareiga pradeda galioti laiku ir netaikant jokių sąlygų, kuriomis būtų ribojamos galimybės pasinaudoti užbaigimo garantija. Įsipareigojančiojo asmens įsipareigojimų neįvykdymas netrukdo pasinaudoti užbaigimo garantija.

11. Užbaigimo garantija neapima jokios sąlygos, kuri suteiktų galimybę užtikrinimo teikėjui dėl kitų priežasčių nei tos, kurias tiesiogiai kontroliuoja įsipareigojantysis asmuo, įskaitant rizikos, kad nekilnojamojo turto plėtotojas neužbaigs nekilnojamojo turto statybos, padidėjimą, atlikti bet kurį iš šių veiksmų:

a) padidinti faktines užbaigimo garantijos išlaidas;

b) panaikinti užbaigimo garantiją;

c) vienašališkai sumažinti užbaigimo garantijos sumą arba trukmę;

d) užtikrinimo teikėjui nebevykdyti:

i) pareigos laiku užbaigti nekilnojamojo turto statybą, kaip nurodyta 12 dalies a punkte;

ii) 12 dalies b punkte nurodytos mokėjimo pareigos, kai užbaigimo garantija pakeičiama grąžinimo garantija.

d punktas netaikomas nenuspėjamų ir neišvengiamų įvykių, kurių susijusios šalys negali kontroliuoti, atveju, jeigu tiems įvykiams taikomas kitas draudimas arba garantija užtikrinimo teikėjo, skolinančiosios įstaigos arba įsipareigojančiojo asmens naudai.

12. Kai tik nebeužtikrinama, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba bus užbaigta per pagrįstą laikotarpį, užtikrinimo teikėjas privalo:

a) nepagrįstai nedelsdamas ir netaikydamas apribojimų ar viršutinės ribos, be kita ko, susijusių su galimu biudžeto viršijimu, finansuoti visas likusias gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statybai užbaigti reikalingas išlaidas, kol statyba bus užbaigta;

b) kai užbaigimo garantija pakeičiama grąžinimo garantija, kaip nurodyta 2 straipsnyje, skolinančiajai įstaigai tiesiogiai arba per įsipareigojantįjį asmenį nepagrįstai nedelsdamas sumokėti sumą, kuri yra bent lygi sumai, kurią įsipareigojantysis asmuo vis dar skolingas skolinančiajai įstaigai už neužbaigtą gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą.

13. Įsipareigojantysis asmuo ir skolinančioji įstaiga visose atitinkamose valstybėse narėse turi teisiškai įgyvendinamą teisę reikalauti užtikrinimo teikėjo vykdyti 12 dalies a arba b punkte nurodytas pareigas.

2 straipsnis

Užbaigimo garantijos pakeitimas grąžinimo garantija

Jokia užbaigimo garantija negali būti pakeista grąžinimo garantija, išskyrus atvejus, kai įvykdomos visos šios sąlygos:

a) 1 straipsnio 12 dalies b punkte nurodyta suma tampa teisiškai mokėtina nedelsiant;

b) kai užtikrinimo teikėjas 1 straipsnio 12 dalies b punkte nurodytą sumą sumoka per įsipareigojantįjį asmenį, teisiškai reikalaujama, kad įsipareigojantysis asmuo gautą sumą grąžintų skolinančiajai įstaigai nedelsdamas, kai tik jis gauna atitinkamą sumą iš užtikrinimo teikėjo;

c) pasinaudojus grąžinimo garantija, negalima panaudoti jokių papildomų neužbaigtu nekilnojamuoju turtu užtikrintos pozicijos sumų, nebent prieš suteikiant galimybę panaudoti tokias lėšas nustatomas naujas lygiavertis teisinis mechanizmas, atitinkantis visus 1 straipsnyje nustatytus kriterijus.

3 straipsnis

Įsigaliojimas

Šis reglamentas įsigalioja dvidešimtą dieną po jo paskelbimo *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje*.

Šis reglamentas privalomas visas ir tiesiogiai taikomas visose valstybėse narėse.

Priimta Briuselyje 2026 m. balandžio 16 d.

Komisijos vardu
Pirmininkė
Ursula VON DER LEYEN