2026/849

23.7.2026.

KOMISIJAS DELEĢĒTĀ REGULA (ES) 2026/849

(2026. gada 16. aprīlis),

ar ko papildina Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 attiecībā uz regulatīvajiem tehniskajiem standartiem, kuros precizē, kas ir līdzvērtīgs juridisks mehānisms, kas nodrošina, ka būvējams mājokļa īpašums tiek pabeigts saprātīgā termiņā

(Dokuments attiecas uz EEZ)

EIROPAS KOMISIJA,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 ([1]), un jo īpaši tās 124. panta 14. punktu,

tā kā:

(1) Lai nodrošinātu, ka būvējamais īpašums, kā minēts Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 3. punkta a) apakšpunkta iii) punktā, tiek pabeigts saprātīgā termiņā, minētās regulas 124. panta 3. punkta a) apakšpunkta iii) punkta 2) apakšpunktā minētajam juridiskajam mehānismam būtu jāparedz aizsardzības devējs, kas spēj rīkoties saprātīgā termiņā un kam ir pietiekama kredītspēja.

(2) Kredītiestādēm un apdrošināšanas sabiedrībām, kas ir saņēmušas atļauju Savienībā, piemēro stingras prudenciālās prasības. Šā iemesla dēļ tām ir vislabākās iespējas rīkoties kā aizsardzības devējām.

(3) Lai pārliecinātos, ka Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 3. punkta a) apakšpunkta iii) punkta 2) apakšpunktā minētais juridiskais mehānisms ir līdzvērtīgs minētajā pantā norādītajiem mehānismiem, tam vajadzētu būt daļai no valsts tiesību aktiem, kas piemērojami mājokļa īpašuma būvniecībai.

(4) Ja aizsardzību nodrošinātu vienība, kas gūst labumu no tās pašas aizsardzības, risks netiktu samazināts, jo šī vienība vienlaikus gūtu labumu no garantijas un būtu par to atbildīga. Tāpēc gadījumos, kad gan aizdevējiestāde, gan aizsardzības devējs pieder pie vienas un tās pašas grupas, procedūru nedrīkstētu piemērot konsolidētā līmenī. Tā vietā no izpildes garantijas izrietošo riska mazināšanas ieguvumu atzīšana, jo īpaši īpašuma uzskatīšana par pabeigtu, būtu jāattiecina tikai uz pašu kapitāla prasību aprēķināšanu atsevišķas iestādes līmenī.

(5) Tā kā vairāku aizsardzības devēju līdzāspastāvēšana var kavēt koordināciju visa īpašuma pabeigšanai, ir nepieciešams pieprasīt, ka vai nu viena un tā pati struktūra sniedz pabeigšanas garantijas visām dzīvojamām vienībām būvējamā mājokļa īpašumā, vai arī, ka vairāki aizsardzības devēji solidāri sniedz vienu garantiju.

(6) Lai saglabātu pabeigšanas garantijas efektivitāti un nodrošinātu, ka aizsardzības devējs joprojām ir apņēmies laikus pabeigt mājokļa īpašuma būvniecību, aizsardzības devējam nevajadzētu ļaut nedz palielināt aizsardzības faktiskās izmaksas, nedz vienpusēji samazināt minētās aizsardzības ilgumu, nedz arī atcelt minēto aizsardzību vai citādi atbrīvoties no saviem pienākumiem, izņemot gadījumos, kas saistīti ar neparedzamiem un nenovēršamiem notikumiem, uz kuriem attiecas cita apdrošināšana vai garantija.

([1]) OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Pabeigšanas garantiju var pārvērst atmaksas garantijā, kā rezultātā parādnieks var saņemt finansiālu kompensāciju no aizsardzības devēja. Lai izvairītos no tā, ka parādnieks var brīvi rīkoties ar šādu kompensāciju, viņam vajadzētu būt pienākumam nodot šādu kompensāciju aizdevējiestādei, lai atmaksātu ar nepabeigto īpašumu nodrošināto aizdevumu.

(8) Šīs regulas pamatā ir regulatīvo tehnisko standartu projekts, ko Komisijai iesniegusi Eiropas Banku iestāde.

(9) Eiropas Banku iestāde ir veikusi atklātu sabiedrisko apspriešanu par regulatīvo tehnisko standartu projektu, kas ir šīs regulas pamatā, izvērtējusi potenciālās saistītās izmaksas un ieguvumus un pieprasījusi saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 1093/2010 ([2]) 37. pantu izveidotās Banku nozares ieinteresēto personu grupas atzinumu,

IR PIEŅĒMUSI ŠO REGULU.

1. pants

Līdzvērtīgs juridiskais mehānisms

1. Juridisks mehānisms, kas nodrošina, ka būvējamais īpašums tiek pabeigts saprātīgā termiņā, kā minēts Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 3. punkta a) apakšpunkta iii) punkta 2) apakšpunktā, atbilst 2.–13. punktā paredzētajiem nosacījumiem.

2. Pabeigšanas garantiju pieprasa saskaņā ar tās dalībvalsts tiesību aktiem, kurā tiek būvēts mājokļa īpašums.

3. Juridiskais mehānisms pieprasa un nodrošina pabeigšanas garantijas, ko piemēro līdz mājokļa īpašuma būvniecības pabeigšanai un kas ir dokumentēta rakstiski, izpildāmību.

4. Šā panta 2. punktā minēto pabeigšanas garantiju piedāvā aizsardzības devējs, kas ir vai nu kredītiestāde, kā minēts Regulas (ES) Nr. 575/2013 4. panta 1. punkta 3) apakšpunktā, vai apdrošināšanas sabiedrība, kā minēts minētās regulas 4. panta 1. punkta 5) apakšpunktā.

5. Ja aizsardzības devējs un aizdevējiestāde pieder pie vienas un tās pašas grupas, pabeigšanas garantiju neuzskata par līdzvērtīgu juridisku mehānismu tādas grupas konsolidētajam līmenim, pie kuras pieder gan aizdevējiestāde, gan aizsardzības devējs.

6. Riska pakāpe, kas piemērojama tiešam nenodrošinātam riska darījumam ar aizsardzības devēju, nepārsniedz 30 % no šāda riska darījuma saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 120.–122. pantu.

7. Šā panta 2. punktā minētās pabeigšanas garantijas apmērs ir skaidri noteikts līguma dokumentācijā starp aizdevējiestādi, aizsardzības devēju un parādnieku.

8. Šā panta 2. punktā minētā pabeigšanas garantija ir spēkā līdz būvējamā mājokļa īpašuma pabeigšanai.

9. Ja konkrētā būvējamā mājokļa īpašumā ir vairākas dzīvojamās vienības, uz visām dzīvojamām vienībām attiecas viena pabeigšanas garantija, ko sniedz vai nu viens aizsardzības devējs, vai vairāki aizsardzības devēji, kuri ir solidāri atbildīgi par šo vienu pabeigšanas garantiju.

([2]) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 1093/2010 (2010. gada 24. novembris), ar ko izveido Eiropas Uzraudzības iestādi (Eiropas Banku iestādi), groza Lēmumu Nr. 716/2009/EK un atceļ Komisijas Lēmumu 2009/78/EK (OV L 331, 15.12.2010., 12. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. Saskaņā ar pabeigšanas garantiju aizsardzības devēja pienākums tiek aktivizēts laikus un bez pabeigšanas garantijas aktivizēšanu ierobežojošiem nosacījumiem. Parādnieka saistību neizpilde neliedz aktivizēt pabeigšanas garantiju.

11. Pabeigšanas garantijā nav noteikumu, kas ļautu aizsardzības devējam ārpus parādnieka tiešas kontroles esošu iemeslu dēļ – tostarp tādēļ, ka palielinājies risks, ka nekustamā īpašuma attīstītājs nepabeigs būvējamo īpašumu, – veikt kādu no šādām darbībām:

a) palielināt pabeigšanas garantijas faktiskās izmaksas;

b) atcelt pabeigšanas garantiju;

c) vienpusēji samazināt pabeigšanas garantijas summu vai ilgumu;

d) atbrīvot aizsardzības devēju:

i) no pienākuma laikus pabeigt būvējamo īpašumu, kā norādīts 12. punkta a) apakšpunktā;

ii) ja izpildes garantija tiek pārvērsta atmaksas garantijā – no maksājuma saistībām, kas norādītas 12. punkta b) apakšpunktā.

Šā punkta d) apakšpunktu nepiemēro neparedzamu un nenovēršamu notikumu gadījumā, kas ir ārpus iesaistīto pušu kontroles, ar noteikumu, ka uz minētajiem notikumiem attiecas cita apdrošināšana vai garantija par labu aizsardzības devējam, aizdevējiestādei vai parādniekam.

12. Tiklīdz vairs netiek nodrošināts, ka mājokļa īpašuma būvniecība tiks pabeigta saprātīgā termiņā, aizsardzības devējam ir pienākums:

a) bez nepamatotas kavēšanās un bez ierobežojumiem vai griestiem, tostarp attiecībā uz iespējamiem budžeta pārsniegumiem, līdz mājokļa īpašuma pabeigšanai finansēt visas ar tā būvniecības pabeigšanu saistītās atlikušās būvniecības izmaksas;

b) ja pabeigšanas garantija tiek pārvērsta par atmaksas garantiju, kā noteikts 2. pantā, bez liekas kavēšanās tieši vai ar parādnieka starpniecību izmaksāt aizdevējiestādei summu, kas ir vismaz vienāda ar summu, kuru parādnieks joprojām ir parādā aizdevējiestādei saistībā ar nepabeigto mājokļa īpašumu.

13. Parādniekam un aizdevējiestādei visās attiecīgajās dalībvalstīs ir juridiski īstenojamas tiesības pret aizsardzības devēju attiecībā uz 12. punkta a) vai b) apakšpunktā minētajām saistībām.

2. pants

Pabeigšanas garantijas pārvēršana atmaksas garantijā

Pabeigšanas garantiju pārvērš atmaksas garantijā vienīgi tad, ja ir izpildīti visi turpmāk minētie nosacījumi:

a) pēc likuma nekavējoties kļūst maksājama 1. panta 12. punkta b) apakšpunktā minētā summa;

b) ja aizsardzības devējs ar parādnieka starpniecību maksā 1. panta 12. punkta b) apakšpunktā minēto summu, parādniekam ir juridisks pienākums atmaksāt saņemto summu aizdevējiestādei nekavējoties pēc tam, kad viņš ir saņēmis attiecīgo summu no aizsardzības devēja;

c) pēc atmaksas garantijas aktivizēšanas ar nepabeigto īpašumu nodrošinātā riska darījuma papildu summas nevar izņemt, ja vien pirms šādas papildu summu izņemšanas iespējas nav izveidots jauns līdzvērtīgs juridisks mehānisms, kas atbilst visiem 1. pantā noteiktajiem kritērijiem.

3. pants

Stāšanās spēkā

Šī regula stājas spēkā divdesmitajā dienā pēc tās publicēšanas *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī.*

Šī regula uzliek saistības kopumā un ir tieši piemērojama visās dalībvalstīs.

Briselē, 2026. gada 16. aprīlī

Komisijas vārdā –
priekšsēdētāja
Ursula VON DER LEYEN