Úradný vestník
Európskej únie

SK
Séria L

2026/849

23.7.2026

DELEGOVANÉ NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2026/849

zo 16. apríla 2026,

ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy, ktorými sa presne stanovuje, čo predstavuje rovnocenný právny mechanizmus, ktorým sa zabezpečuje, že sa nehnuteľný majetok určený na bývanie vo výstavbe dokončí v primeranom časovom rámci

(Text s významom pre EHP)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 ([1]), a najmä na jeho článok 124 ods. 14,

keďže:

(1) V záujme zabezpečenia, aby sa nehnuteľný majetok vo výstavbe uvedený v článku 124 ods. 3 písm. a) bode iii) nariadenia (EÚ) č. 575/2013 dokončil v primeranom časovom rámci, v právnom mechanizme uvedenom v článku 124 ods. 3 písm. a) bode iii) podbode 2 uvedeného nariadenia by sa mal stanoviť poskytovateľ zabezpečenia, ktorý dokáže konať v primeranom časovom rámci a má dostatočnú úverovú bonitu.

(2) Úverové inštitúcie a poisťovne, ktorým bolo udelené povolenie v Únii, podliehajú prísnym prudenciálnym požiadavkám. Z tohto dôvodu majú najlepšie predpoklady na to, aby konali ako poskytovatelia zabezpečenia.

(3) S cieľom zabezpečiť, aby bol právny mechanizmus uvedený v článku 124 ods. 3 písm. a) bode iii) podbode 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 rovnocenný s mechanizmami uvedenými v uvedenom článku, mal by byť súčasťou vnútroštátneho práva uplatniteľného na výstavbu nehnuteľného majetku určeného na bývanie.

(4) Ak zabezpečenie poskytuje subjekt, ktorý má prospech z toho istého zabezpečenia, nedošlo by k zníženiu rizika, keďže tento subjekt by využíval záruku a zároveň by bol za ňu zodpovedný. Preto ak požičiavajúca inštitúcia aj poskytovateľ zabezpečenia patria do tej istej skupiny, zaobchádzanie by sa nemalo uplatňovať na konsolidovanej úrovni. Namiesto toho by sa uznanie prínosov zmierňovania rizika vyplývajúcich zo záruky dokončenia, konkrétne zaobchádzania s nehnuteľným majetkom ako s dokončeným, malo obmedziť na výpočet požiadaviek na vlastné zdroje na úrovni jednotlivých inštitúcií.

(5) Keďže koexistencia viacerých poskytovateľov zabezpečenia môže brániť koordinácii dokončenia nehnuteľného majetku ako celku, treba požadovať buď to, aby záruky dokončenia všetkých bytových jednotiek v nehnuteľnom majetku určenom na bývanie vo výstavbe poskytoval ten istý subjekt, alebo aby jednu záruku spoločne a nerozdielne poskytovali viacerí poskytovatelia zabezpečenia.

(6) V snahe zachovať účinnosť záruky dokončenia a zabezpečiť, aby poskytovateľ zabezpečenia zostal zaviazaný k včasnému dokončeniu nehnuteľného majetku určeného na bývanie, by sa poskytovateľovi zabezpečenia nemalo povoliť zvýšiť skutočné náklady na zabezpečenie, jednostranne skrátiť trvanie uvedeného zabezpečenia, uvedené zabezpečenie zrušiť, ani sa inak zbaviť svojich povinností, s výnimkou prípadov súvisiacich s neočakávanými a neodvrátiteľnými udalosťami krytými iným poistením alebo zárukou.

([1]) Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Záruka dokončenia sa môže zmeniť na záruku splatenia, čo môže mať za následok, že dlžník dostane od poskytovateľa zabezpečenia finančnú náhradu. S cieľom zabrániť tomu, aby dlžník mohol voľne disponovať takouto náhradou, mal by byť povinný previesť takúto náhradu na požičiavajúcu inštitúciu, aby bolo možné splatiť úver zabezpečený nedokončeným nehnuteľným majetkom.

(8) Toto nariadenie vychádza z návrhu regulačných technických predpisov, ktorý Komisii predložil Európsky orgán pre bankovníctvo.

(9) Európsky orgán pre bankovníctvo uskutočnil otvorené verejné konzultácie k návrhu regulačných technických predpisov, z ktorého toto nariadenie vychádza, analyzoval potenciálne súvisiace náklady a prínosy a požiadal o poradenstvo Skupinu zainteresovaných strán v bankovníctve vytvorenú v súlade s článkom 37 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 ([2]),

PRIJALA TOTO NARIADENIE:

Článok 1

Rovnocenný právny mechanizmus

1. Právny mechanizmus, ktorým sa zabezpečuje, aby sa nehnuteľný majetok vo výstavbe dokončil v primeranom časovom rámci, ako sa uvádza v článku 124 ods. 3 písm. a) bode iii) podbode 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, musí spĺňať podmienky stanovené v odsekoch 2 až 13.

2. Záruka dokončenia sa vyžaduje podľa právnych predpisov členského štátu, v ktorom sa nehnuteľný majetok určený na bývanie stavia.

3. V právnom mechanizme sa vyžaduje a zabezpečuje vymožiteľnosť záruky dokončenia, ktorá sa uplatňuje až do dokončenia výstavby nehnuteľného majetku určeného na bývanie a ktorá je písomne zdokumentovaná.

4. Záruku dokončenia uvedenú v odseku 2 ponúka poskytovateľ zabezpečenia, ktorý je buď úverovou inštitúciou, ako sa uvádza v článku 4 ods. 1 bode 3 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, alebo poisťovňou, ako sa uvádza v článku 4 ods. 1 bode 5 uvedeného nariadenia.

5. Ak poskytovateľ zabezpečenia a požičiavajúca inštitúcia patria do tej istej skupiny, záruka dokončenia sa nekvalifikuje ako rovnocenný právny mechanizmus pre konsolidovanú úroveň akejkoľvek skupiny, do ktorej patrí požičiavajúca inštitúcia aj poskytovateľ zabezpečenia.

6. Riziková váha uplatniteľná na priamu nezabezpečenú expozíciu voči poskytovateľovi zabezpečenia nesmie presiahnuť 30 % takejto expozície podľa článkov 120 až 122 nariadenia (EÚ) č. 575/2013.

7. Rozsah záruky dokončenia uvedenej v odseku 2 musí byť jasne stanovený v zmluvnej dokumentácii medzi požičiavajúcou inštitúciou, poskytovateľom zabezpečenia a dlžníkom.

8. Záruka dokončenia uvedená v odseku 2 musí byť platná až do dokončenia nehnuteľného majetku určeného na bývanie vo výstavbe.

9. Ak sa v danom nehnuteľnom majetku určenom na bývanie vo výstavbe nachádza viacero bytových jednotiek, na všetky bytové jednotky sa vzťahuje jedna záruka dokončenia, ktorú poskytuje buď jeden poskytovateľ zabezpečenia alebo viacerí poskytovatelia zabezpečenia, ktorí sú spoločne a nerozdielne zodpovední za túto jednu záruku dokončenia.

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

10. V rámci záruky dokončenia sa povinnosť poskytovateľa zabezpečenia aktivuje včas a bez podmienok, ktoré by obmedzovali aktiváciu záruky dokončenia. Zlyhanie dlžníka nesmie brániť aktivácii záruky dokončenia.

11. Záruka dokončenia nesmie obsahovať žiadne ustanovenie, ktoré by poskytovateľovi zabezpečenia z iných dôvodov, než sú dôvody, ktoré sú pod priamou kontrolou dlžníka, vrátane zvýšenia rizika, že realitný developer nedokončí nehnuteľný majetok vo výstavbe, umožňovalo vykonať ktorúkoľvek z týchto činností:

a) zvýšiť skutočné náklady záruky dokončenia;

b) zrušiť záruku dokončenia;

c) jednostranne znížiť sumu alebo trvanie záruky dokončenia;

d) oslobodiť poskytovateľa zabezpečenia:

   i) od povinnosti, aby sa včas dokončil nehnuteľný majetok vo výstavbe, ako sa uvádza v odseku 12 písm. a);

   ii) ak sa záruka dokončenia zmení na záruku splatenia, od platobnej povinnosti uvedenej v odseku 12 písm. b).

Písmeno d) sa neuplatňuje v prípade nepredvídateľných a neodvrátiteľných udalostí, ktoré sú mimo kontroly zúčastnených strán, za predpokladu, že tieto udalosti sú kryté iným poistením alebo zárukou v prospech poskytovateľa zabezpečenia, požičiavajúcej inštitúcie alebo dlžníka.

12. Hneď, ako už nie je zabezpečené, že výstavba nehnuteľného majetku určeného na bývanie bude dokončená v primeranom časovom rámci, poskytovateľ zabezpečenia je povinný:

a) bezodkladne a bez obmedzenia alebo stropu financovať všetky zostávajúce stavebné náklady na dokončenie výstavby nehnuteľného majetku určeného na bývanie až do jeho dokončenia, a to aj v prípade možného prekročenia rozpočtu;

b) ak sa záruka dokončenia zmení na záruku splatenia, ako sa uvádza v článku 2, bezodkladne zaplatiť požičiavajúcej inštitúcii priamo alebo prostredníctvom dlžníka sumu, ktorá sa rovná aspoň sume, ktorú dlžník stále dlhuje požičiavajúcej inštitúcii v súvislosti s nedokončeným nehnuteľným majetkom určeným na bývanie.

13. Dlžník a požičiavajúca inštitúcia majú vo všetkých príslušných členských štátoch právne vymožiteľné právo voči poskytovateľovi zabezpečenia, pokiaľ ide o povinnosti uvedené v odseku 12 písm. a) alebo b).

Článok 2

Zmena záruky dokončenia na záruku splatenia

Žiadna záruka dokončenia sa nesmie zmeniť na záruku splatenia, pokiaľ nie sú splnené všetky tieto podmienky:

a) suma uvedená v článku 1 ods. 12 písm. b) sa okamžite stane právne splatnou;

b) ak poskytovateľ zabezpečenia zaplatí sumu uvedenú v článku 1 ods. 12 písm. b) prostredníctvom dlžníka, dlžník je zo zákona povinný splatiť prijatú sumu požičiavajúcej inštitúcii ihneď po prijatí dotknutej sumy od poskytovateľa zabezpečenia;

c) po aktivácii záruky splatenia nemožno čerpať žiadne dodatočné sumy expozície zabezpečenej nedokončeným nehnuteľným majetkom, pokiaľ sa pred takýmito čerpaniami nezavedie nový rovnocenný právny mechanizmus spĺňajúci všetky kritériá stanovené v článku 1.

Článok 3

Nadobudnutie účinnosti

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dvadsiatym dňom nasledujúcim po jeho uverejnení v *Úradnom vestníku Európskej únie*.

Toto nariadenie je záväzné v celom rozsahu a priamo uplatniteľné vo všetkých členských štátoch.

V Bruseli 16. apríla 2026

Za Komisiu
predsedníčka
Ursula VON DER LEYEN