Uradni list
Evropske unije

SL
Serija L

2026/849

23.7.2026

DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) 2026/849

z dne 16. aprila 2026

o dopolnitvi Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi, ki določajo, kaj je enakovreden pravni mehanizem, ki zagotavlja, da bo stanovanjska nepremičnina v gradnji dokončana v razumnem roku

(Besedilo velja za EGP)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 ([1]) ter zlasti člena 124(14) Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

(1) Za zagotovitev, da se nepremičnina v gradnji iz člena 124(3), točka (a)(iii), Uredbe (EU) št. 575/2013 dokonča v razumnem roku, bi moral pravni mehanizem iz člena 124(3), točka (a)(iii)(2), navedene uredbe predvideti dajalca zavarovanja, ki je sposoben ukrepati v razumnem roku in ima zadostno kreditno sposobnost.

(2) Za kreditne institucije in zavarovalnice, ki imajo dovoljenje v Uniji, veljajo stroge bonitetne zahteve. Zato so najprimernejše za vlogo dajalcev zavarovanja.

(3) Za zagotovitev, da je pravni mehanizem iz člena 124(3), točka (a)(iii)(2), Uredbe (EU) št. 575/2013 enakovreden ureditvam iz navedenega člena, bi moral biti vključen v nacionalno pravo, ki se uporablja za gradnjo stanovanjske nepremičnine.

(4) Če zavarovanje zagotovi subjekt, ki je deležen enakega zavarovanja, se tveganje ne bi zmanjšalo, saj bi imel ta subjekt hkrati koristi od jamstva in bi zanj odgovarjal. Če torej posojilna institucija in dajalec zavarovanja pripadata isti skupini, se obravnava ne bi smela uporabljati na konsolidirani ravni. Namesto tega bi moralo biti pripoznanje koristi zmanjševanja tveganja, ki izhajajo iz jamstva za dokončanje, zlasti obravnava nepremičnine kot dokončane, omejeno na izračun kapitalskih zahtev na ravni posamezne institucije.

(5) Ker lahko soobstoj več dajalcev zavarovanja ovira usklajevanje za dokončanje celotne nepremičnine, je treba zahtevati, da jamstva za dokončanje za vse stanovanjske enote v stanovanjski nepremičnini v gradnji zagotovi isti subjekt ali da več dajalcev zavarovanja solidarno zagotovi enotno jamstvo.

(6) Da se ohrani učinkovitost jamstva za dokončanje in zagotovi, da je dajalec zavarovanja še naprej zavezan pravočasnemu dokončanju stanovanjske nepremičnine, se dajalcu zavarovanja ne bi smelo dovoliti, da zviša dejanske stroške zavarovanja, enostransko skrajša trajanje tega zavarovanja, prekliče to zavarovanje ali se kako drugače razbremeni svojih obveznosti, razen v primerih, povezanih z nepredvidljivimi in neizogibnimi dogodki, kritimi z drugim zavarovanjem ali jamstvom.

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

(7) Jamstvo za dokončanje se lahko spremeni v jamstvo za odplačilo, zaradi česar lahko dolžnik od dajalca zavarovanja prejme finančno nadomestilo. Da bi se izognili situaciji, ko lahko dolžnik prosto razpolaga s takim nadomestilom, bi moral biti zavezan, da tako nadomestilo prenese na posojilno institucijo, da odplača posojilo, zavarovano z nedokončano nepremičnino.

(8) Ta uredba temelji na osnutku regulativnih tehničnih standardov, ki ga je Komisiji predložil Evropski bančni organ.

(9) Evropski bančni organ je opravil odprta javna posvetovanja o osnutku regulativnih tehničnih standardov, na katerem temelji ta uredba, analiziral morebitne povezane stroške in koristi ter zaprosil za nasvet interesno skupino za bančništvo, ustanovljeno v skladu s členom 37 Uredbe (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta ([2]) –

SPREJELA NASLEDNJO UREDBO:

Člen 1

Enakovreden pravni mehanizem

1. Pravni mehanizem, ki zagotavlja, da je nepremičnina v gradnji dokončana v razumnem roku, kot je navedeno v členu 124(3), točka (a)(iii)(2), Uredbe (EU) št. 575/2013, izpolnjuje pogoje iz odstavkov 2 do 13.

2. Jamstvo za dokončanje se zahteva po pravu države članice, v kateri se stanovanjska nepremičnina gradi.

3. Pravni mehanizem zahteva in zagotavlja izvršljivost jamstva za dokončanje, ki se uporablja do dokončanja gradnje stanovanjske nepremičnine in je pisno dokumentirano.

4. Jamstvo za dokončanje iz odstavka 2 ponuja dajalec zavarovanja, ki je kreditna institucija iz člena 4(1), točka 3, Uredbe (EU) št. 575/2013 ali zavarovalnica iz člena 4(1), točka 5, navedene uredbe.

5. Če dajalec zavarovanja in posojilna institucija pripadata isti skupini, se jamstvo za dokončanje ne šteje za enakovreden pravni mehanizem na konsolidirani ravni skupine, ki ji pripadata tako posojilna institucija kot dajalec zavarovanja.

6. Utež tveganja, ki se uporablja za neposredno nezavarovano izpostavljenost do dajalca zavarovanja, ne presega 30 % take izpostavljenosti v skladu s členi 120 do 122 Uredbe (EU) št. 575/2013.

7. Obseg jamstva za dokončanje iz odstavka 2 je jasno določen v pogodbeni dokumentaciji med posojilno institucijo, dajalcem zavarovanja in dolžnikom.

8. Jamstvo za dokončanje iz odstavka 2 velja do dokončanja stanovanjske nepremičnine v gradnji.

9. Kadar je v dani stanovanjski nepremičnini v gradnji več stanovanjskih enot, so vse stanovanjske enote krite z enotnim jamstvom za dokončanje, ki ga zagotovi en sam dajalec zavarovanja ali več dajalcev zavarovanja, ki so solidarno odgovorni za to enotno jamstvo za dokončanje.

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

10. V okviru jamstva za dokončanje se obveznost dajalca zavarovanja aktivira pravočasno, brez pogojev, ki bi omejevali aktivacijo jamstva za dokončanje. Neplačilo dolžnika ne prepreči aktiviranja jamstva za dokončanje.

11. Jamstvo za dokončanje ne vsebuje nobene klavzule, ki bi dajalcu zavarovanja iz razlogov, ki niso razlogi, nad katerimi ima dolžnik neposreden nadzor, vključno s povečanjem tveganja, da nosilec projekta ne bo dokončal nepremičnine v gradnji, omogočala, da stori kar koli od naslednjega:

(a) poveča dejanske stroške jamstva za dokončanje;

(b) prekliče jamstvo za dokončanje;

(c) enostransko zmanjša znesek ali trajanje jamstva za dokončanje;

(d) dajalca zavarovanja oprosti:

(i) obveznosti pravočasnega dokončanja nepremičnine v gradnji, kot je določeno v odstavku 12, točka (a);

(ii) kadar se jamstvo za dokončanje pretvori v jamstvo za odplačilo, plačilne obveznosti iz odstavka 12, točka (b).

Točka (d) se ne uporablja v primeru nepredvidljivih in neizogibnih dogodkov, na katere udeležene stranke ne morejo vplivati, če so ti dogodki kriti z drugim zavarovanjem ali jamstvom v korist dajalca zavarovanja, posojilne institucije ali dolžnika.

12. Takoj ko ni več zagotovljeno, da bo gradnja stanovanjske nepremičnine končana v razumnem roku, mora dajalec zavarovanja:

(a) do dokončanja gradnje stanovanjske nepremičnine financirati vse preostale stroške gradnje, in sicer brez nepotrebnega odlašanja in brez omejitev ali zgornjih mej, tudi za morebitne prekoračitve proračuna;

(b) če se jamstvo za dokončanje pretvori v jamstvo za odplačilo, kakor je določeno v členu 2, posojilni instituciji brez nepotrebnega odlašanja neposredno ali prek dolžnika plačati znesek, ki je vsaj enak znesku, ki ga dolžnik še vedno dolguje posojilni instituciji v zvezi z nedokončano stanovanjsko nepremičnino.

13. Dolžnik in posojilna institucija imata v vseh zadevnih državah članicah pravno izvršljivo pravico do dajalca zavarovanja za obveznosti iz odstavka 12, točka (a) ali (b).

Člen 2

Pretvorba jamstva za dokončanje v jamstvo za odplačilo

Nobeno jamstvo za dokončanje se ne pretvori v jamstvo za odplačilo, če niso izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

(a) znesek iz člena 1(12), točka (b), postale takoj pravno zapadel;

(b) kadar dajalec zavarovanja plača znesek iz člena 1(12), točka (b), prek dolžnika, je dolžnik pravno zavezan odplačati prejeti znesek posojilni instituciji takoj, ko prejme zadevni znesek od dajalca zavarovanja;

(c) po aktivaciji jamstva za odplačilo ni mogoče črpati dodatnih zneskov izpostavljenosti, zavarovane z nedokončano nepremičnino, razen če je vzpostavljen nov enakovreden pravni mehanizem, ki izpolnjuje vsa merila iz člena 1, preden je takšno črpanje mogoče.

Člen 3

Začetek veljavnosti

Ta uredba začne veljati dvajseti dan po objavi v *Uradnem listu Evropske unije*.

Ta uredba je v celoti zavezujoča in se neposredno uporablja v vseh državah članicah.

V Bruslju, 16. aprila 2026

Za Komisijo
predsednica
Ursula VON DER LEYEN