

EBA/GL/2025/03

27. 6. 2025

Obsah

k expozicím ADC souvisejícím s obytnými
nemovitostmi podle článku 126a nařízení
(EU) č. 575/2013

1. Dodržování obecných pokynů a oznamovací povinnost

Status těchto obecných pokynů

1. Tento dokument obsahuje obecné pokyny vydané podle článku 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010¹. V souladu s čl. 16 odst. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 příslušné orgány a finanční instituce vynaloží veškeré úsilí, aby se těmito obecnými pokyny řídily.
2. Obecné pokyny formulují názor orgánu EBA na náležité postupy dohledu v rámci Evropského systému dohledu nad finančním trhem nebo na to, jak by unijní právní předpisy měly být uplatňovány v konkrétní oblasti. Příslušné orgány ve smyslu čl. 4 odst. 2 nařízení (EU) č. 1093/2010, na které se tyto obecné pokyny vztahují, by s nimi měly být v souladu a začlenit je do svých postupů (např. pozměněním právního rámce nebo dohledových postupů), včetně případů, kdy jsou obecné pokyny zaměřeny v první řadě na instituce.

Oznamovací povinnost

3. V souladu s čl. 16 odst. 3 nařízení (EU) č. 1093/2010 musí příslušné orgány do 04.11.2025 orgánu EBA oznámit, zda se těmito obecnými pokyny řídí nebo hodlají řídit, a v opačném případě uvést důvody, proč se jimi neřídí či nehodlají řídit. Neposkytnou-li příslušné orgány oznámení v této lhůtě, bude mít orgán EBA za to, že se těmito obecnými pokyny neřídí nebo nehodlají řídit. Oznámení by měla být zasílána na formuláři, který je k dispozici na internetových stránkách orgánu EBA, a to s označením „EBA/GL/2025/03“. Oznámení by měly předkládat osoby s příslušným oprávněním oznamovat, zda se jejich příslušné orgány těmito obecnými pokyny řídí nebo hodlají řídit. Jakoukoli změnu stavu dodržování pokynů je rovněž nutno oznámit orgánu EBA.
4. Oznámení budou zveřejněna na internetových stránkách orgánu EBA v souladu s čl. 16 odst. 3 nařízení (EU) č. 1093/2010.

¹ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví), o změně rozhodnutí č. 716/2009/ES a o zrušení rozhodnutí Komise 2009/78/ES, (Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Předmět, oblast působnosti a definice

Předmět

5. Tyto obecné pokyny v souladu s čl. 126a odst. 3 nařízení (EU) č. 575/2013 (nařízení o kapitálových požadavcích, dále jen „nařízení CRR“) upřesňují pojmy „podstatná záloha v hotovosti“, „financování zajištěné rovnocenným způsobem“, „odpovídající výše vlastního kapitálu poskytnutého dlužníkem“ a „významná část celkového počtu smluv“, přičemž zohledňují specifika poskytování úvěrů institucemi subjektům veřejného bydlení nebo neziskovým subjektům v celé Unii, které jsou upraveny právními předpisy a existují s cílem sloužit sociálním účelům a nabízet nájemníkům dlouhodobé bydlení, a to pro účely čl. 126a odst. 2 uvedeného nařízení.

Oblast působnosti

6. Tyto obecné pokyny se použijí v souladu s oblastí působnosti článku 126a nařízení CRR.

Subjekty, na které se tyto obecné pokyny vztahují

7. Tyto obecné pokyny jsou určeny příslušným orgánům ve smyslu čl. 4 odst. 2 bodu i) nařízení (EU) č. 1093/2010 a finančním institucím ve smyslu čl. 4 odst. 1 nařízení (EU) č. 1093/2010.

Definice

8. Není-li stanoveno jinak, mají pojmy v těchto obecných pokynech stejný význam jako pojmy používané a vymezené v nařízení CRR.

3. Provádění

Datum použitelnosti

9. Tyto obecné pokyny se použijí ode dne 04.11.2025.

4. Právně závazné smlouvy

Podstatná záloha v hotovosti

10. Pro účely čl. 126a odst. 2 písm. a) nařízení CRR by měla být záloha v hotovosti uhrazená na základě právně závazné smlouvy o smlouvě budoucí kupní považována za podstatnou, je-li následující poměr roven 10 % nebo vyšší:

$$\frac{CD}{SP}$$

kde:

- CD: je záloha v hotovosti uhrazená kupujícím, která v případě ukončení smlouvy o smlouvě budoucí kupní propadá;
- SP: je kupní cena uvedená ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní.

11. Pro účely čl. 126a odst. 2 písm. a) nařízení CRR by měla být záloha v hotovosti uhrazená na základě právně závazné smlouvy o smlouvě budoucí nájemní považována za podstatnou, je-li následující poměr roven 300 % nebo vyšší:

$$\frac{CD}{MR}$$

kde:

- CD: je záloha v hotovosti uhrazená nájemcem, která v případě ukončení smlouvy o smlouvě budoucí nájemní propadá;
- MR: je měsíční nájemné podle smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

Financování zajištěné rovnocenným způsobem

12. Pro účely čl. 126a odst. 2 písm. a) nařízení CRR by financování mělo být považováno za zajištěné způsobem rovnocenným záloze v hotovosti podléhající propadnutí, pokud jsou splněny všechny tyto podmínky:

- a. kupující nebo nájemce uhradil splátky nebo převedl hotovost na oddělený účet;
- b. splátky nebo oddělená hotovost podle písmene a) v případě ukončení smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebo smlouvy o smlouvě budoucí nájemní propadají;
- c. výše splátek nebo oddělená hotovost podle písmene a) jsou podstatné v souladu s poměry uvedenými v odstavcích 10 a 11 těchto obecných pokynů pro smlouvy o smlouvě budoucí kupní, resp. smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

Významná část celkového počtu smluv

13. Pro účely čl. 126a odst. 2 písm. a) nařízení CRR by se právně závazné smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvy o koupi a právně závazné smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a smlouvy o nájmu měly považovat za smlouvy představující významnou část celkového počtu smluv, pokud představují procentní podíl rovnající se 50 % celkového počtu smluv nebo vyšší. Tento procentní podíl by se měl vypočítat v souladu s odstavci 14 až 16 těchto obecných pokynů.
14. V případě smluv o smlouvě budoucí kupní a smluv o koupi by se procentní podíl uvedený v odstavci 13 měl vypočítat takto:
 - a. v čitateli součet kupních cen uvedených v těchto smlouvách týkajících se dané obytné nemovitosti:
 - i. právně závazné smlouvy o smlouvě budoucí kupní s podstatnou zálohou v hotovosti nebo financováním zajištěným rovnocenným způsobem v souladu s odstavci 10 a 12 těchto obecných pokynů
 - a
 - ii. právně závazné smlouvy o koupi;
 - b. ve jmenovateli celková výše úvěrové facility, včetně čerpané a nevyčerpané částky, kterou instituce poskytla dlužníkovi na financování projektu ADC souvisejícího s danou obytnou nemovitostí.
15. V případě, že je projekt ADC související s danou obytnou nemovitostí financován prostřednictvím syndikovaného úvěru nebo více úvěrů, měla by instituce ve jmenovateli podle odst. 14 písm. b) vzít v úvahu součet všech úvěrů a úvěrových facilit poskytnutých všemi institucemi na financování projektu ADC. Pro účely výpočtu poměru uvedeného v odstavci 14 musí jmenovatel v případě, že nemovitost, jejíž zamýšlené použití je částečně k prodeji a částečně k pronájmu, financuje jediná úvěrová facilit, odrážet pouze tu část úvěrové facility, která financuje výstavbu určenou k prodeji.
16. U smluv o smlouvě budoucí nájemní a smluv o nájmu by se procentní podíl uvedený v odstavci 13 měl vypočítat takto:
 - a. v čitateli součet:
 - i. počtu právně závazných smluv o smlouvě budoucí nájemní s podstatnou zálohou v hotovosti nebo financováním zajištěným rovnocenným způsobem v souladu s odstavci 11 a 12 těchto obecných pokynů

a

ii. počtu právně závazných smluv o nájmu;

b. ve jmenovateli celkový počet bytových jednotek, které jsou součástí projektu ADC souvisejícího s danou obytnou nemovitostí.

17. Pokud je zamýšlené použití nemovitosti částečně k prodeji a částečně k pronájmu, vypočítá instituce samostatné poměry v souladu s odstavci 14 a 15 pro smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvy o koupi a v souladu s odstavcem 16 pro smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a smlouvy o nájmu. Část celkového počtu smluv by se měla považovat za významnou, pokud každý z těchto dvou poměrů splňuje minimální poměr stanovený v odstavci 13 těchto obecných pokynů.
18. Pokud je zamýšlené použití nemovitosti částečně k prodeji a částečně k pronájmu a pokud instituce poskytuje samostatné facility pro část určenou k prodeji a pro část určenou k pronájmu, lze preferenční rizikovou váhu ADC použít na úrovni facility pod podmínkou, že lze zajistit, aby splacení facility související s prodejem (resp. facility související s pronájmem) bylo založeno pouze na prodeji (resp. pronájmu) bytových jednotek. Za tímto účelem instituce vypočítá dva samostatné poměry pro posouzení významné části celkového počtu smluv na úrovni facility.

5. Odpovídající výše vlastního kapitálu poskytnutého dlužníkem

19. Výše vlastního kapitálu poskytnutého dlužníkem v poměru k hodnotě obytné nemovitosti po dokončení by měla být pro účely čl. 126a odst. 2 písm. b) nařízení CRR považována za odpovídající, pokud se poměr mezi výší vlastního kapitálu poskytnutého dlužníkem a hodnotou obytné nemovitosti po dokončení rovná 25 % nebo je vyšší.
20. Pro účely odstavce 19 těchto obecných pokynů se za vlastní kapitál poskytnutý dlužníkem považují pouze ty investice dlužníka do nemovitosti, které případně zakládají pouze zbytkové právo dlužníka k tomuto majetku, a to buď ve formě vlastního užívání nemovitosti, nebo prostřednictvím peněžních toků generovaných prodejem nebo pronájmem nemovitosti, jež je zejména podřízeno jakémukoli nároku, který by instituce mohla mít z poskytnutého financování, a jedná se o investice v jedné z následujících forem nebo jejich kombinaci:
- a. hotovost investovaná do projektu a oddělená od jiných aktiv dlužníka, která je k dispozici k uhrazení předpokládaných nákladů projektu, měřeno v měně financování pro dlužníka a v okamžiku výpočtu kapitálových požadavků;
 - b. dotace a granty již investované za účelem uhrazení vzniklých nákladů projektu nebo oddělené od jiných aktiv dlužníka, které jsou k dispozici k uhrazení předpokládaných nákladů projektu, měřeno v měně financování pro dlužníka a v okamžiku výpočtu kapitálových požadavků;
 - c. nezatížená, snadno zpeněžitelná aktiva přímo související s projektem, která jsou k dispozici k uhrazení předpokládaných nákladů projektu, by měla být měřena v měně financování pro dlužníka a oceněna tržní hodnotou těchto aktiv v době výpočtu kapitálových požadavků. Tato aktiva by měla být snadno prodejná nebo obchodovatelná na trhu. Tato aktiva by měla být smluvně vázána k použití na úhradu nákladů na přípravu nebo výstavbu spojených s projektem a neměla by být předmětem žádných právních nároků, zástavních práv nebo omezení;
 - d. náklady na přípravu nebo výstavbu, hrazené dlužníkem z vlastních zdrojů v přímé souvislosti s projektem, měřeno v měně financování pro dlužníka a v okamžiku výpočtu kapitálových požadavků;
 - e. pozemky nebo vylepšení, jež byly uhrazeny z vlastních zdrojů nebo které již dlužník vlastnil, v přímé souvislosti s projektem, měřeno v měně financování pro dlužníka a v tržní hodnotě v okamžiku příspěvku dlužníka do projektu.

21. Vlastním kapitálem poskytnutým dlužníkem je celková výše investic splňujících podmínky podle odstavce 20, které dlužník již vložil, snížená o případné nadměrné náklady, které se v současné době očekávají v souvislosti s dokončením nemovitosti. Nadměrné náklady jsou vyčísleny jako rozdíl (je-li kladný) mezi celkovými náklady na dokončení nemovitosti, a to již vzniklými i dosud očekávanými náklady, a hodnotou nemovitosti po dokončení odhadnutou podle čl. 229 odst. 1 nařízení CRR, tj. jako by nemovitost byla již dokončena, s přihlédnutím k době trvání úvěru a k možnosti, že současná tržní hodnota této dokončené nemovitosti je výrazně vyšší než hodnota, která by byla udržitelná po celou dobu trvání úvěru. Pro účely této definice se „nadměrnými náklady“ rozumí částka, o kterou celkové náklady na dokončení nemovitosti převyšují hodnotu nemovitosti po jejím dokončení, a nikoli částka, o kterou náklady převyšují odhadované náklady při poskytnutí úvěru.

6. Zohlednění specifik poskytování úvěrů subjektům veřejného bydlení nebo neziskovým subjektům

22. Expozice ADC vůči subjektům veřejného bydlení nebo neziskovým subjektům v celé Unii, které jsou upraveny právními předpisy a existují s cílem sloužit sociálním účelům a nabízet nájemníkům dlouhodobé bydlení, by měly podléhat zacházení uvedenému v odstavcích 23 a 24, jsou-li splněny obě tyto podmínky:
- a. zamýšlené použití nemovitosti je výhradně k pronájmu;
 - b. na financovanou nemovitost se vztahuje předpis, který stanoví podmínky pro získání nároku na sociální/veřejné bydlení, včetně kritérií pro žadatele týkajících se jejich příjmu, velikosti rodiny, pobytového statusu a požadavků na výstavbu, včetně velikosti jednotlivých bytových jednotek nebo bezbariérového přístupu.
23. Pokud jde o expozice ADC uvedené v odstavci 22, požadavek na významnou část celkového počtu smluv, jak je uveden v čl. 126a odst. 2 písm. a) nařízení CRR, by se měl považovat za splněný, pokud u daného projektu a u každého typu sociálních bytů v rámci projektu počet žadatelů převyšuje počet sociálních bytů, které jsou k dispozici pro pronájem. Není-li počet žadatelů u konkrétního projektu k dispozici, je však dostupný na úrovni obce, lze srovnání mezi počtem žadatelů u každého typu sociálních bytů a počtem sociálních bytů, které jsou k dispozici pro pronájem, provést na úrovni obce.
24. Pro expozice ADC uvedené v odstavci 22 by měla být odpovídající výše vlastního kapitálu poskytnutého dlužníkem pro účely čl. 126a odst. 2 písm. b) nařízení CRR stanovena v souladu s požadavky odstavců 19 až 21 těchto obecných pokynů s touto úpravou:
- a. [Snížení prahové hodnoty vlastního kapitálu]: poměr výše vlastního kapitálu poskytnutého dlužníkem k hodnotě obytné nemovitosti po dokončení podle odstavce 19 by měl být roven 20 % nebo vyšší.
 - b. [Povolení dotací a grantů přislíbených dlužníkovi]: dotace a granty uvedené v odst. 20 písm. b) zahrnují rovněž dotace a granty přislíbené dlužníkovi k uhrazení vzniklých nákladů projektu, včetně dotací přislíbených ve formě finančních prostředků získaných ze státem podporovaných, nezajištěných podřízených úvěrů s preferenčními úrokovými sazbami, měřeno v měně financování pro dlužníka a v okamžiku výpočtu kapitálových požadavků.