

EBA/GL/2025/03

2025.06.27.

Iránymutatások

az 575/2013/EU rendelet 126a. cikke
szerinti lakóingatlanokkal kapcsolatos
földterületszerzéssel, fejlesztéssel és
építéssel (ADC) szembeni kitettségéről

1. Megfelelési és adatszolgáltatási kötelezettségek

Az iránymutatások jogállása

1. Az e dokumentumban szereplő iránymutatásokat az 1093/2010/EU rendelet¹ 16. cikkének rendelkezéseivel összhangban adták ki. Az 1093/2010/EU rendelet 16. cikkének (3) bekezdése szerint az illetékes hatóságoknak és pénzügyi intézményeknek mindent meg kell tenniük azért, hogy megfeleljenek az iránymutatásoknak.
2. Az iránymutatások rögzítik az Európai Bankhatóság (a továbbiakban: EBH) álláspontját azzal kapcsolatban, hogy mi a megfelelő felügyeleti gyakorlat a Pénzügyi Felügyelet Európai Rendszerében, és miként kell alkalmazni az uniós jogot egy adott területen belül. Az 1093/2010/EU rendelet 4. cikkének (2) bekezdésében meghatározott, az iránymutatások hatálya alá tartozó illetékes hatóságok azzal tesznek eleget az iránymutatásoknak, hogy megfelelően beépítik azokat saját felügyeleti gyakorlatukba (például saját jogi keretrendszerük vagy felügyeleti folyamataik módosításával), beleértve azokat az eseteket is, amikor az iránymutatások elsősorban intézményekre vonatkoznak.

Beszámolási követelmények

3. Az 1093/2010/EU rendelet 16. cikkének (3) bekezdése értelmében az illetékes hatóságoknak 04.11.2025-ig értesíteniük kell az EBH-t arról, hogy megfelelnek-e vagy meg kívánnak-e felelni ezen iránymutatásoknak, és ha nem felelnek meg vagy nem kívánnak megfelelni, úgy tájékoztatniuk kell az EBH-t a meg nem felelés indokairól. Amennyiben a fenti határidőig ilyen értesítés nem érkezik, az EBH úgy tekinti, hogy az illetékes hatóság nem felel meg az iránymutatásoknak. Az értesítéseket az EBH honlapján elérhető formanyomtatvány benyújtásával kell elküldeni, az „EBA/GL/2025/03” hivatkozás feltüntetésével. Az értesítést olyan személyek nyújthatják be, akik megfelelő felhatalmazással rendelkeznek arra, hogy illetékes hatóságuk nevében nyilatkozzanak a megfelelésről. A megfeleléssel kapcsolatban bekövetkező bármely változást szintén be kell jelenteni az EBH-nak.
4. Az értesítéseket az 1093/2010/EU rendelet 16. cikkének (3) bekezdésével összhangban közzéteszik az EBH honlapján.

¹ Az Európai Parlament és a Tanács 1093/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (Európai Bankhatóság) létrehozásáról, a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/78/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 12. o.).

2. Tárgy, alkalmazási kör és fogalommeghatározások

Tárgy

5. Ezek az iránymutatások az 575/2013/EU rendelet (CRR) 126a. cikkének (3) bekezdésével összhangban meghatározzák a „jelentős készpénzletét”, az „egyenértékű módon biztosított finanszírozás”, a „kötelezett által biztosított, megfelelő összegű saját tőke” és az „összes szerződés jelentős része” fogalmakat, figyelembe véve az intézményeknek az említett rendelet 126a. cikke (2) bekezdésének alkalmazásában szociális célt szolgáló, szociális célú és a bérlok számára hosszú távú lakhatást kínáló, az Unió egészében jogszabály által szabályozott állami tulajdonú vagy nonprofit szervezetek részére történő hitelnyújtásának sajátosságait.

Alkalmazási kör

6. Ezek az iránymutatások a CRR 126a. cikke alkalmazási körének megfelelően alkalmazandók.

Címzettek

7. Az iránymutatások címzettjei az 1093/2010/EU rendelet 4. cikke (2) bekezdésének i–iv. pontjában meghatározott, illetékes hatóságok és az 1093/2010/EU rendelet 4. cikkének (1) bekezdésében meghatározott pénzügyi intézmények.

Fogalommeghatározások

8. Eltérő rendelkezés hiányában ezen iránymutatások a CRR-ben használt és meghatározott kifejezéseket azzal egyező módon értelmezik.

3. Végrehajtás

Az alkalmazás kezdőnapja

9. Jelen iránymutatások 04.11.2025-től alkalmazandók.

4. Jogilag kötelező érvényű szerződések

Jelentős készpénzletét

10. A CRR 126a. cikke (2) bekezdésének a) pontja alkalmazásában a jogilag kötelező érvényű előértékesítési szerződés esetében elhelyezett vissza nem járó készpénzletét akkor tekintendő jelentősnek, ha az alábbi arány eléri vagy meghaladja a 10%-ot:

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

ahol:

- CD: a vevő által fizetett készpénzletét, amely az előértékesítési szerződés felmondása esetén nem jár vissza;
- SP: az előértékesítési szerződésben feltüntetett eladási ár.

11. A CRR 126a. cikke (2) bekezdése a) pontjának alkalmazásában a jogilag kötelező érvényű előbérleti szerződés esetében elhelyezett vissza nem járó készpénzletét akkor tekintendő jelentősnek, ha az alábbi arány eléri vagy meghaladja a 300%-ot:

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

ahol:

- CD: a bérlő által fizetett készpénzletét, amely az előbérleti szerződés felmondása esetén nem jár vissza;
- MR: az előbérleti szerződésben feltüntetett havi bérleti díj.

Egyenértékű módon biztosított finanszírozás

12. A CRR 126a. cikke (2) bekezdése a) pontjának alkalmazásában a finanszírozást akkor kell a vissza nem járó készpénzletekkel egyenértékű módon biztosítottaknak tekinteni, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

- a vevő vagy bérlő részletekben fizetett, vagy pénzeszközt utalt át egy elkülönített számlára;
- az a) pontban említett részletek vagy elkülönített pénzeszközök az előértékesítési szerződés vagy az előbérleti szerződés felmondása esetén nem járnak vissza;

- c. az a) pontban említett törlesztőrészek vagy elkülönített pénzeszközök összegei az előértékesítési szerződések, illetve az előbérleti szerződések esetében az ezen iránymutatások 10. és 11. bekezdéseiben említett arányoknak megfelelően jelentősek.

Az összes szerződés jelentős része

13. A CRR 126a. cikke (2) bekezdése a) pontjának alkalmazásában a jogilag kötelező érvényű előértékesítési és adásvételi szerződéseket, valamint a jogilag kötelező érvényű előbérleti és lízingszerződéseket az összes szerződés jelentős részének kell tekinteni, amennyiben azok az összes szerződés 50%-ával egyenlő vagy azt meghaladó százalékos arányt képviselnek. Ezt a százalékos arányt ezen iránymutatások 14–16. bekezdéseinek megfelelően kell kiszámítani.
14. Az előértékesítési szerződések és az adásvételi szerződések esetében a 13. bekezdésben említett százalékos arányt a következőképpen kell kiszámítani:
 - a. A számlálóban a lakóingatlanra vonatkozó alábbi szerződésekben meghatározott eladási árak összege:
 - i. az ezen iránymutatások 10. és 12. bekezdésével összhangban jelentős készpénzletéttel vagy azzal egyenértékű módon biztosított finanszírozással rendelkező, jogilag kötelező érvényű, előértékesítési szerződések;
 - valamint
 - ii. jogilag kötelező érvényű adásvételi szerződések;
 - b. A nevezőben az intézmény által a kötelezettnek a lakóingatlanhoz kapcsolódó ADC-projekt finanszírozására nyújtott hitelkeret teljes összege, beleértve a lehívott összeget és a le nem hívott összeget.
15. Abban az esetben, ha a lakóingatlanhoz kapcsolódó ADC-projektet szindikált hitelen vagy több hitelen keresztül finanszírozzák, az intézménynek a 14.b. bekezdés szerinti nevezőben figyelembe kell vennie az összes intézmény által az ADC-projekt finanszírozására nyújtott valamennyi hitel és hitelkeret összegét. A 14. bekezdésben említett arány kiszámítása céljából abban az esetben, ha egyetlen hitelkeret olyan ingatlant finanszíroz, amelynek rendeltetése részben értékesítésre, részben lízingre szolgál, a nevezőnek csak a hitelkeret azon részét kell tükröznie, amely az értékesítésre szánt építkezést finanszírozza.
16. Az előbérleti és lízingszerződések esetében a 13. bekezdésben említett százalékos arányt a következőképpen kell kiszámítani:
 - a. A számlálóban az alábbiak összege:
 - i. az ezen iránymutatások 11. és 12. bekezdésével összhangban jelentős készpénzletéttel vagy azzal egyenértékű módon biztosított finanszírozással rendelkező, jogilag kötelező érvényű előbérleti szerződések száma;

valamint

ii. a jogilag kötelező érvényű bérleti szerződések száma;

b. A nevezőben a lakóingatlanhoz kapcsolódó ADC-projekt részét képező egységek teljes száma.

17. Amennyiben az ingatlan tervezett felhasználása részben értékesítésre, részben bérbeadásra irányul, az intézménynek külön arányszámokat kell kiszámítania a 14. és 15. bekezdésekkel összhangban az előértékesítési és az adásvételi szerződésekre, valamint a 16. bekezdéssel összhangban az előbérleti és lízingszerződésekre. Az összes szerződés aránya akkor tekinthető jelentősnek, ha mindkét arány megfelel az ezen iránymutatás 13. bekezdésében meghatározott minimális aránynak.

18. Amennyiben az ingatlan tervezett felhasználása részben értékesítésre, részben bérbeadásra irányul, és az intézmény külön hitelkereteket biztosít az értékesítési részre és a bérbeadási részre, az ADC kedvezményes kockázati súlya alkalmazható a hitelkeretek szintjén, feltéve, hogy biztosítható, hogy az értékesítési célra igénybe vett hitelkeret (illetve a bérbeadási célú hitelkeret) visszafizetése csak az egységek értékesítésén (illetve bérbeadásán) alapul. E célból az intézménynek két külön arányt kell kiszámítania a hitelkeretek szintjén az összes szerződés jelentős részének értékeléséhez.

5. Kötelezett által biztosított, megfelelő összegű saját tőke

19. A CRR 126a. cikke (2) bekezdése b) pontjának alkalmazásában akkor kell megfelelőnek tekinteni a kötelezett által biztosított saját tőke lakóingatlan befejezési értékéhez viszonyított összegét, ha a kötelezett által biztosított saját tőke összegének a lakóingatlan befejezési értékéhez viszonyított aránya legalább 25%.
20. Ezen iránymutatások 19. bekezdésének alkalmazásában csak azok a kötelezett által az ingatlanba eszközölt befektetések minősülnek kötelezett által biztosított saját tőkének, amelyek a kötelezett számára csak az ingatlanra vonatkozó maradványkövetelést testesítenek meg, akár az ingatlan saját használata formájában, akár az ingatlan értékesítése vagy bérbeadása által generált pénzáramok révén, amely különösen alárendelt az intézmény által nyújtott finanszírozás nyomán esetlegesen támasztott követelésekhez képest, és amelyek az alábbiak egyikének vagy azok kombinációjának formájában megvalósuló befektetések:
- a. A projektbe befektetett és a kötelezett egyéb eszközeitől elkülönített, a projekt várható költségének fedezésére rendelkezésre álló pénzeszköz, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a tőkekövetelmények kiszámításának időpontjában értékelve;
 - b. A projekt felmerült költségeinek fedezésére már befektetett vagy a kötelezett egyéb eszközeitől elkülönített, a projekt előre jelzett költségének fedezésére rendelkezésre álló támogatások és vissza nem térítendő támogatások, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a tőkekövetelmények kiszámításának időpontjában értékelve;
 - c. A projekthez közvetlenül kapcsolódó és a projekt tervezett költségének fedezésére rendelkezésre álló tehermentes, könnyen értékesíthető eszközöket a kötelezett finanszírozásának pénznemében kell értékelni, és ezen eszközöknek a tőkekövetelmény számításakor érvényes piaci értékén kell értékelni. Ezeknek az eszközöknek könnyen eladhatónak vagy a piacon könnyen forgalmazhatónak kell lenniük. Ezeket az eszközöket szerződésben kell kötni a projekthez kapcsolódó fejlesztési vagy építési költségek kifizetésére, és mentesnek kell lenniük minden jogi követeléstől, zálogjogtól vagy korlátozástól;
 - d. A kötelezett által a projekttel közvetlen kapcsolatban közvetlenül kifizetett fejlesztési vagy építési költségek, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a tőkekövetelmények kiszámításának időpontjában értékelve;

- e. A kötelezett által közvetlenül a projekthez kapcsolódóan saját forrásból kifizetett vagy már a kötelezett tulajdonában lévő földterület vagy fejlesztések, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a kötelezett projekthez való hozzájárulásának időpontjában érvényes piaci értéken értékelve.
21. A kötelezett által fizetett saját tőke a 20. bekezdés szerint elismert azon befektetések teljes összege, amellyel a kötelezett már hozzájárult a beruházáshoz, csökkentve az ingatlan befejezéséhez jelenleg várható többletköltségekkel. A többletköltségek az ingatlan befejezésével kapcsolatban már felmerült és a még várható költségek, az ingatlan befejezésekor várható, a CRR 229. cikkének (1) bekezdésében előírtak szerint megállapított ingatlanértéket meghaladó része. Az ingatlanérték meghatározása az ingatlan befejezésekor várható értéke, valamint az alapján történt, hogy az ingatlan értéke jelentősen meghaladja-e azt a piaci értéket, amely a hitel futamideje alatt fenntartható lenne. E fogalom meghatározás alkalmazásában a „többletköltségek” az az összeg, amellyel az ingatlan befejezésének teljes költsége meghaladja az ingatlan befejezésekor várható ingatlanértéket, és nem az az összeg, amellyel a költségek meghaladják a folyósításkor becsült költségeket.

6. A lakásépítő vagy nonprofit szervezeteknek történő hitelezés sajátosságainak figyelembevétele

22. A törvény által szabályozott, szociális célt szolgáló szociális lakásokat építő vagy nonprofit, Unió szerinti fennálló szervezetekkel szembeni ADC kitettségeket, amelyek célja hosszú távú lakhatás biztosítása a bérlők számára, a 23. és 24. bekezdésekben említett eljárásnak kell alávetni, amennyiben mindkét alábbi feltétel teljesül:
- a. Az ingatlan tervezett felhasználása kizárólag bérbeadásra irányul;
 - b. A finanszírozott ingatlan olyan rendelet hatálya alá tartozik, amely meghatározza a szociális/állami lakásként való elismerhetőség kritériumait, beleértve a kérelmezőkre vonatkozó feltételeket a jövedelmük, családjuk mérete, tartózkodási jogállásuk tekintetében, valamint az építésre vonatkozó követelményeket, beleértve az egyes egységek méretét vagy az akadálymentességét.
23. A 22. bekezdésben említett ADC-kitettségek esetében az összes szerződés jelentős részére vonatkozó, a CRR 126a. cikke (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott követelményt teljesítettnek kell tekinteni, ha az érintett projekt és a projektben szereplő szociális lakásegységek minden egyes típusa tekintetében a kérelmezők száma meghaladja a bérbe adható szociális lakásegységek számát. Amennyiben a kérelmezők száma egy adott projekt esetében nem áll rendelkezésre, de önkormányzati szinten rendelkezésre áll, az egyes szociális lakásegységekre vonatkozó kérelmezők száma és a bérelhető szociális lakások száma közötti összehasonlítás önkormányzati szinten is elvégezhető.
24. A 22. bekezdésben említett ADC-kitettségek esetében a CRR 126a. cikke (2) bekezdése b) pontjának alkalmazásában a kötelezett által befizetett tőke megfelelő összegét a jelen iránymutatások 19–21. bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelően kell megállapítani, a következő kiigazítással:
- a. [A saját tőke küszöbértékének csökkentése]: a kötelezett által biztosított saját tőke összegének a lakóingatlan befejezési értékéhez viszonyított, a 19. bekezdésben említett arányának legalább 20%-nak kell lennie.

- b. [A kötelezettnek nyújtott támogatások és vissza nem térítendő támogatások engedélyezése]: A 20. bekezdés b) pontjában említett támogatások és vissza nem térítendő támogatások magukban foglalják a kötelezettnek a projekt felmerült költségeinek fedezése érdekében nyújtott támogatásokat és vissza nem térítendő támogatásokat is, beleértve az államilag támogatott, fedezetlen, kedvezményes kamatozású alárendelt kölcsönökből származó pénzeszközök formájában nyújtott támogatásokat is, a kötelezett finanszírozásának pénznemében és a tőkekövetelmények kiszámításának időpontjában értékelve.