

EBA/GL/2025/03

2025. gada 27. jūnijs

Pamatnostādnes

par zemes iegādes, attīstīšanas un
būvniecības riska darījumiem attiecībā uz
mājokļa īpašumu saskaņā ar Regulas (ES)
Nr. 575/2013 126.a pantu

1. Atbilstība un ziņošanas prasības

Šo pamatnostādņu statuss

1. Šis dokuments ietver pamatnostādnes, kas izdotas saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 1093/2010 16. pantu ¹. Kompetentajām iestādēm un finanšu iestādēm saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 1093/2010 16. panta 3. punktu jādarā viss iespējamais, lai ievērotu šīs pamatnostādnes.
2. Pamatnostādnēs izklāstīts EBI skatījums uz atbilstošām uzraudzības praksēm Eiropas Finanšu uzraudzības sistēmā jeb par to, kā konkrētā jomā jāpiemēro Savienības tiesību akti. Kompetentajām iestādēm, kas minētas Regulas (ES) Nr. 1093/2010 4. panta 2.punktā, uz kurām attiecas šīs pamatnostādnes, tās būtu jāievēro, iekļaujot tās attiecīgi savā praksē (piemēram, veicot grozījumus savā tiesiskajā regulējumā vai uzraudzības procesos), tostarp gadījumos, ja pamatnostādnes ir paredzētas, galvenokārt, iestādēm.

Ziņošanas prasības

3. Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 1093/2010 16. panta 3. punktu kompetentajām iestādēm līdz 04.11.2025 jāpaziņo EBI, vai tās ievēro vai paredz ievērot šīs pamatnostādnes, vai jānorāda to neievērošanas iemesli. Ja šajā termiņā nebūs saņemts šāds paziņojums, EBI uzskatīs, ka kompetentās iestādes šīs ieteikumus neievēro. Paziņojumi ir jānosūta, iesniedzot EBI tīmekļa vietnē pieejamo veidlapu ar norādi "EBA/GL/2025/03". Paziņojumus nosūta personas, kas ir pilnvarotas kompetento iestāžu vārdā ziņot par prasību izpildi. Par jebkurām izmaiņām atbilstības statusā arī ir jāziņo EBI.
4. Paziņojumus publicēs EBI tīmekļa vietnē saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 1093/2010 16. panta 3. punktu.

¹ 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.).

2. Priekšmets, darbības joma un definīcijas

Priekšmets

5. Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 (KPR) 126.a panta 3. punktu šajās pamatnostādnēs ir precizēti termini “ievērojamas naudas iemaksas”, “finansējums tiek nodrošināts līdzvērtīgā veidā”, “parādnieka iemaksāta pietiekama pašu kapitāla summa” un “ievērojama daļa no visiem līgumiem”, specifiku, kāda piemīt iestāžu aizdevumiem valsts mājokļiem vai bezpeļņas struktūrām visā Savienībā, kuru darbību reglamentē tiesību akti un kuras pastāv, lai kalpotu sociāliem mērķiem un piedāvātu īrniekiem ilgtermiņa mājokļus minētās regulas 126.a panta 2. punkta nolūkos.

Piemērošanas joma

6. Šīs pamatnostādnēs piemēro saskaņā ar KPR 126.a panta piemērošanas jomu.

Adresāti

7. Šīs pamatnostādnēs ir adresētas kompetentajām iestādēm, kā noteikts Regulas (ES) Nr. 1093/2010 4. panta 2. punkta i) apakšpunktā, un finanšu iestādēm, kā noteikts Regulas Nr. 1093/2010 4. panta 1. punktā.

Definīcijas

8. Ja nav norādīts citādi, KPR lietotajiem un definētajiem terminiem ir tāda pati nozīme arī šajās pamatnostādnēs.

3. Īstenošana

Piemērošanas sākuma datums

9. Šīs Pamatnostādnes piemēro, sākot no 04.11.2025.

4. Juridiski saistoši līgumi

ievērojama naudas iemaksa

10. KPR 126.a panta 2. punkta a) apakšpunkta mērķiem naudas iemaksa, kas veikta saskaņā ar juridiski saistošu pirmspārdošanas līgumu ir jāuzskata par ievērojamu, ja attiecība ir vienāda ar 10 % vai lielāka par to:

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

kur:

- CD ir naudas iemaksa, ko maksā pircējs un kas ir pakļauts atsavināšanai, ja tiek izbeigts pirmspārdošanas līgums;
- SP ir pārdošanas cena, kas norādīta pirmspārdošanas līgumā.

11. KPR 126.a panta 2. punkta a) apakšpunkta mērķiem naudas iemaksa, kas veikta saskaņā ar juridiski saistošu pirmsnomas līgumu ir jāuzskata par ievērojamu, ja attiecība ir vienāda ar 300 % vai lielāka par to:

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

kur:

- CD ir nomnieka samaksātā naudas iemaksa, kas tiek atsavināta, ja pirmsnomas līgums tiek izbeigts;
- MR ir ikmēneša īres maksa, kas norādīta pirmsnomas līgumā.

Līdzvērtīgā veidā nodrošināts finansējums

12. KPR 126.a panta 2. punkta a) apakšpunkta nolūkos finansējums jāuzskata par nodrošinātu tādā veidā, kas ir līdzvērtīgs naudas iemaksām, uz kurām attiecas atsavināšana, ja ir izpildīti visi turpmāk minētie nosacījumi:

- a) pircējs vai īrnieks veicis iemaksas vai pārskaitījis naudu uz nošķirtu kontu;
- b) iemaksas vai nošķirta nauda, kas minēta a) apakšpunktā, tiek atsavināta, ja pirmspārdošanas vai pirmsnomas līgums tiek izbeigts;
- c) a) apakšpunktā minētās iemaksu vai nošķirtas naudas summas ir ievērojamas saskaņā ar šo pamatnostādņu 10. un 11. punktā minētajām attiecībām attiecīgi pirmspārdošanas līgumiem un pirmsnomas līgumiem.

ievērojama daļa no visiem līgumiem

13. KPR 126.a panta 2. punkta a) apakšpunkta nolūkos juridiski saistoši pirmspārdošanas un pārdošanas līgumi un juridiski saistoši pirmsnomas un nomas līgumi jāuzskata par tādiem, kas veido ievērojamu daļu no visiem līgumiem, ja to procentuālā daļa ir vienāda ar vai lielāka par 50 % no visiem līgumiem. Minētā procentuālā daļa jāaprēķina saskaņā ar šo pamatnostādņu 14.–16. punktu.
14. Attiecībā uz pirmspārdošanas un pārdošanas līgumiem procentuālo daļu, kas minēta. 13. punktā, aprēķina šādi.
- a. Skaitītājā – pārdošanas cenu summa, kā norādīts šādos līgumos, kas saistīti ar mājokļa īpašumu:
 - i. juridiski saistoši pirmspārdošanas līgumi ar ievērojamu naudas iemaksu vai finansējumu, kas nodrošināts līdzvērtīgā veidā saskaņā ar šo pamatnostādņu 10. un 12. punktu;
 - kā arī
 - ii. juridiski saistoši pārdošanas līgumi;
 - b. Saucējā — kredītiespējas kopējā summa, tostarp izmantojamā summa un neizmantotā summa, ko iestāde piešķīrusi parādniekam, lai finansētu zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma projektu attiecībā uz mājokļa īpašumu.
15. Ja zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma projekts attiecībā uz mājokļa īpašumu, tiek finansēts, izmantojot sindicētu aizdevumu vai vairākus aizdevumus, iestādei 14.b. punktā minētajā saucējā jāņem vērā visu to aizdevumu un kredītiespēju summa, ko visas iestādes piešķirušas zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma projekta finansēšanai. Lai aprēķinātu 14. punktā minēto attiecību, gadījumā, ja ar vienu kredītiespēju finansē īpašumu, kura paredzētais izmantojums ir daļēji paredzēts pārdošanai un daļēji iznomāšanai, saucējam ir jāatspoguļo tikai tā kredītiespējas daļa, ar kuru finansē pārdošanai paredzēto būvniecību.
16. Pirmsnomas un nomas līgumiem 13. punktā minētā procentuālā daļa jāaprēķina šādi.
- a. Skaitītājā – summa, ko veido:
 - i. juridiski saistošu pirmsnomas līgumu skaits ar ievērojamu naudas iemaksu vai finansējumu, kas nodrošināts līdzvērtīgā veidā saskaņā ar šo pamatnostādņu 11. un 12. punktu;
 - kā arī
 - ii. vairāki juridiski saistoši nomas līgumi.

- b. Saucējā — to vienību kopējais skaits, kas ir daļa no zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma projekta un ir saistīts ar mājokļa īpašumu.

17. Ja īpašuma paredzētais izmantojums ir paredzēts daļēji pārdošanai un daļēji nomai, iestāde pirmspārdošanas un pārdošanas līgumiem aprēķina atsevišķas attiecības saskaņā ar 14. un 15. punktu, un pirmsnomas un nomas līgumiem saskaņā ar 16. punktu. Visu līgumu daļa jāuzskata par ievērojamu, ja katra no abām attiecībām atbilst minimālajai attiecībai, kas noteikta šo pamatnostādņu 13. punktā.
18. Ja īpašuma paredzētais izmantojums ir paredzēts daļēji pārdošanai un daļēji nomai un ja iestāde piešķir atsevišķas iespējas pārdošanas daļai un nomas daļai, zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma preferenciālo riska pakāpi var piemērot objekta līmenī ar nosacījumu, ka var nodrošināt, ka pārdošanas iespēja (respektīvi nomas iespēja) atmaksā balstās tikai uz vienību pārdošanu (respektīvi nomu). Šajā nolūkā iestāde aprēķina divas atsevišķas attiecības kredītiespējas līmenī, lai novērtētu ievērojamu daļu no kopējiem līgumiem.

5. Parādnieka iemaksāta pietiekama pašu kapitāla summa

19. Parādnieka iemaksāta pašu kapitāla summa, kas pēc pabeigšanas tiek pielīdzināta mājokļa īpašuma vērtībai, jāuzskata par piemērotu KPR 126.a panta 2. punkta b) apakšpunkta nolūkiem, ja parādnieka iemaksāta pašu kapitāla summas attiecība pret mājokļa īpašuma vērtību pēc pabeigšanas ir 25 % vai lielāka.
20. Šo pamatnostādņu 19. punkta nolūkos tikai tie ieguldījumi, ko parādnieks veicis nekustamajā īpašumā, ir uzskatāmi par parādnieka iemaksātu pašu kapitālu, kas, ja tāds ir, parādniekam nodod tikai atlikušo prasījumu pret īpašumu vai nu īpašuma lietošanas veidā, vai izmantojot naudas plūsmas, kas rodas no īpašuma pārdošanas vai nomas, kas ir galvenokārt pakārtotas jebkuram prasījumam, kurš iestādei varētu būt no sniegtā finansējuma, un kas veido ieguldījumu kādā no turpmāk minētajiem veidiem vai to kombinācijā:
 - a. naudas līdzekļi, kas ieguldīti projektā un nošķirti no citiem parādniekam pieejamiem aktīviem, lai segtu projekta prognozētās izmaksas, kuras mēra parādnieka finansējuma valūtā un kapitāla prasību aprēķināšanas brīdī;
 - b. subsīdijas un dotācijas, kas jau ieguldītas, lai segtu projekta laikā radušās izmaksas, vai nošķirtas no citiem parādnieka aktīviem, kas pieejami, lai segtu plānotās projekta izmaksas, mērot parādnieka finansējuma valūtā un kapitāla prasību aprēķināšanas brīdī;
 - c. neapgrūtināti viegli tirgojami aktīvi, kas ir tieši saistīti ar projektu un ir pieejami prognozēto projekta izmaksu segšanai, jānovērtē parādnieka finansējuma valūtā un pēc šo aktīvu tirgus vērtības kapitāla prasību aprēķināšanas laikā. Jāpastāv iespējai šos aktīvus viegli pārdot vai tirgot tirgū. Šiem aktīviem jābūt līgumiski saistošiem, lai tos izmantotu ar projektu saistīto attīstības vai būvniecības izdevumu segšanai, un uz tiem nedrīkst attiecināt nekādas likumīgas prasības, ķīlas tiesības vai ierobežojumus;
 - d. izstrādes vai būvniecības izdevumi, ko parādnieks izmaksājis personīgi saistībā ar projektu un kas izteikti kredītņēmēja finansējuma valūtā un kapitāla prasību aprēķināšanas brīdī;
 - e. Zeme vai uzlabojumi, par kuriem samaksāts personīgi vai tie jau pieder parādniekam, tiešā saistībā ar projektu, ko mēra kredītņēmēja finansējuma valūtā un pēc tirgus vērtības brīdī, kad parādnieks ieguldījis līdzekļus projektā.

21. Parādnieka iemaksātais pašu kapitāls ir to saskaņā ar 20. punktu kvalificēto ieguldījumu kopsumma, kurus parādnieks jau ir veicis, atskaitot visas papildu izmaksas, kas pašlaik paredzamas saistībā ar nekustamā īpašuma pabeigšanu. Papildu izmaksas izsaka kā starpību, ja tā ir pozitīva, starp kopējām nekustamā īpašuma pabeigšanas izmaksām, kas jau radušās un joprojām paredzamas, un īpašuma vērtību pēc pabeigšanas, ko mēra saskaņā ar KPR 229. panta 1. punktu, t. i., tā, it kā nekustamais īpašums jau būtu pabeigts, ņemot vērā aizdevuma termiņu un šāda pabeigta īpašuma pašreizējās tirgus vērtības potenciālu ievērojami pārsniegt vērtību, kas būtu ilgtspējīga visā aizdevuma darbības laikā. Šajā definīcijā “papildu izmaksas” ir summa, par kādu kopējās izmaksas par nekustamā īpašuma pabeigšanu pārsniedz īpašuma vērtību pēc tā pabeigšanas, nevis summa, par kādu izmaksas pārsniedz aplēstās izmaksas sākumā.

6. Valsts mājokļu vai bezpeļņas struktūru kreditēšanas specifikas ņemšana vērā

22. Attiecībā uz zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma riska darījumiem ar valsts mājokļiem vai bezpeļņas struktūrām visā Savienībā, kurus regulē tiesību akti un kuri pastāv, lai kalpotu sociālajiem mērķiem un piedāvātu īrniekiem ilgtermiņa mājokli, jāpiemēro 23. un 24. punktā minētā procedūra, ja ir izpildīti abi turpmāk minētie nosacījumi:
- a. Īpašumu paredzēts izmantot tikai nomai;
 - b. Uz finansējamo īpašumu attiecas noteikumi, kas nosaka atbilstību kritērijiem, lai pretendētu uz sociālā/valsts mājokļa saņemšanu, tostarp kritērijus pretendentiem attiecībā uz viņu ienākumiem, ģimenes lielumu, dzīvesvietas statusu, kā arī prasības būvniecībai, ar kurām nosaka katras vienības lielumu vai to, ka būvniecība nav apgrūtināta.
23. Attiecībā uz zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma riska darījumiem, kas minēti 22. punktā, prasība attiecībā uz ievērojamu daļu no visiem līgumiem, kā izklāstīts KPR 126.a panta 2. punkta a) apakšpunktā, jāuzskata par izpildītu, ja attiecībā uz izskatāmo projektu un attiecībā uz katru projekta sociālo mājokļu veidu pieteikumu iesniedzēju skaits pārsniedz sociālo mājokļu vienību skaitu, kas pieejamas izīrēšanai. Ja pieteikuma iesniedzēju skaits konkrētam projektam nav pieejams, bet ir pieejams pašvaldības līmenī, salīdzinājumu starp pieteikumu iesniedzēju skaitu katram sociālo mājokļu veidam un izīrēšanai pieejamo sociālo mājokļu skaitu var veikt pašvaldības līmenī.
24. Attiecībā uz zemes iegādes, attīstīšanas un būvniecības riska darījuma riska darījumiem, kas minēti 22. punktā, parādnieku attiecinātā kapitāla atbilstīgā summa KPR 126.a panta 2. punkta b) apakšpunkta vajadzībām jānosaka saskaņā ar šo pamatnostādņu 19 — 21. punkta prasībām ar šādu korekciju:
- a. [Pašu kapitāla robežvērtības samazināšana]: parādnieka iemaksātā pašu kapitāla summas attiecībai pret mājokļa īpašuma vērtību pēc pabeigšanas, kā minēts 19. punktā, jābūt vienādai ar vai lielākai par 20 %.
 - b. [Atļaujot subsīdijas un dotācijas, kas piešķirtas parādniekam]: Subsīdijas un dotācijas, kas minētas 20. punkta b) apakšpunktā, ietver arī subsīdijas un dotācijas, kas piešķirtas parādniekam, lai segtu projekta gaitā radušās izmaksas, tostarp subsīdijas, kas piešķirtas līdzekļu veidā, kuri iegūti no valsts atbalstītiem, nenodrošinātiem zemākas prioritātes aizdevumiem ar preferenciālām procentu likmēm, ko mēra parādnieka finansējuma valūtā un kapitāla prasību aprēķināšanas brīdī.