

EBA/GL/2025/03

27.06.2025 r.

Wytyczne

dotyczące ekspozycji ADC związanych
z nieruchomościami mieszkalnymi
zgodnie z art. 126a rozporządzenia (UE)
nr 575/2013

1. Obowiązki w zakresie zgodności i powiadomienia

Status niniejszych wytycznych

1. Niniejszy dokument zawiera wytyczne wydane na podstawie art. 16 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010¹. Zgodnie z art. 16 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 właściwe organy i instytucje finansowe muszą dołożyć wszelkich starań, aby zastosować się do niniejszych wytycznych.
2. W wytycznych określono stanowisko EUNB w sprawie odpowiednich praktyk nadzorczych w ramach Europejskiego Systemu Nadzoru Finansowego lub w sprawie sposobu, w jaki należy stosować prawo Unii w danej dziedzinie. Właściwe organy określone w art. 4 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010, do których wytyczne mają zastosowanie, powinny stosować się do wytycznych poprzez odpowiednie włączenie ich do swoich praktyk (np. poprzez zmianę swoich ram prawnych lub procesów nadzorczych), również gdy wytyczne są skierowane przede wszystkim do instytucji.

Wymogi dotyczące powiadomienia

3. Zgodnie z art. 16 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 w terminie do 04.11.2025 r. właściwe organy muszą powiadomić EUNB, czy stosują się lub czy zamierzają zastosować się do niniejszych wytycznych, lub podać uzasadnienie niestosowania się do nich. W przypadku braku powiadomienia w tym terminie EUNB uzna, że właściwe organy nie stosują się do niniejszych wytycznych. Powiadomienia należy przekazać poprzez wysłanie formularza dostępnego na stronie internetowej EUNB z dopiskiem „EBA/GL/2025/03”. Powiadomienia powinny przekazać osoby odpowiednio upoważnione do przekazywania informacji o stosowaniu się do wytycznych w imieniu właściwych organów. EUNB należy również zgłaszać wszelkie zmiany dotyczące stosowania się do wytycznych.
4. Powiadomienia zostaną opublikowane na stronie internetowej EUNB zgodnie z art. 16 ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010.

¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylenia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 12).

2. Przedmiot, zakres stosowania i definicje

Przedmiot

5. W niniejszych wytycznych, zgodnie z art. 126a ust. 3 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 (rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych – rozporządzenie CRR), do celów art. 126a ust. 2 tego rozporządzenia sprecyzowano pojęcia „znaczące depozyty pieniężne”, „finansowanie zapewnione w równoważny sposób”, „odpowiednia kwota kapitału własnego wniesionego przez dłużnika” i „znacząca część wszystkich umów”, z uwzględnieniem specyfiki udzielania przez instytucje kredytów przedsiębiorstwom mieszkalnictwa publicznego lub podmiotom nienastawionym na zysk z całej Unii, które są uregulowane prawnie i istnieją, aby służyć celom społecznym i oferować najemcom długoterminowe zakwaterowanie.

Zakres stosowania

6. Niniejsze wytyczne stosuje się zgodnie z zakresem stosowania określonym w art. 126a rozporządzenia CRR.

Adresy

7. Niniejsze wytyczne są skierowane do właściwych organów określonych w art. 4 pkt 2 ppkt (i) rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 oraz do instytucji finansowych określonych w art. 4 pkt 1 tego rozporządzenia.

Definicje

8. O ile nie określono inaczej, terminy używane i zdefiniowane w rozporządzeniu CRR mają takie samo znaczenie w wytycznych.

3. Wdrożenie

Data rozpoczęcia stosowania

9. Niniejsze wytyczne stosuje się od 04.11.2025 r.

4. Prawnie wiążące umowy

Znaczny depozyt pieniężny

10. Do celów art. 126a ust. 2 lit. a) rozporządzenia CRR depozyt pieniężny wpłacony na potrzeby prawnie wiążącej umowy przedwstępnej sprzedaży należy uznać za znaczny, jeżeli następujący stosunek wynosi co najmniej 10%:

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

gdzie:

- CD to wpłacony przez nabywcę depozyt pieniężny, który podlega przepadkowi w razie rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży;
- SP to cena sprzedaży wskazana w umowie przedwstępnej sprzedaży.

11. Do celów art. 126a ust. 2 lit. a) rozporządzenia CRR depozyt pieniężny wpłacony na potrzeby prawnie wiążącej umowy przedwstępnej najmu należy uznać za znaczny, jeżeli następujący stosunek wynosi co najmniej 300%:

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

gdzie:

- CD to wpłacony przez najemcę depozyt pieniężny, który podlega przepadkowi w razie rozwiązania umowy przedwstępnej najmu;
- MR to miesięczny czynsz wskazany w umowie przedwstępnej najmu.

Finansowanie zapewnione w równoważny sposób

12. Do celów art. 126a ust. 2 lit. a) rozporządzenia CRR finansowanie należy uznać za zapewnione w równoważny sposób z depozytami pieniężnymi podlegającymi przepadkowi, jeżeli spełnione są wszystkie następujące warunki:

- nabywca lub najemca wpłacił raty lub przekazał środki pieniężne na odrębny rachunek;
- raty lub wyodrębnione środki pieniężne, o których mowa w lit. a), podlegają przepadkowi w razie rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy przedwstępnej najmu;

- c. kwoty rat lub wyodrębnionych środków pieniężnych, o których mowa w lit. a), są znaczne zgodnie ze stosunkami, o których mowa w pkt 10 i 11 niniejszych wytycznych, odpowiednio w odniesieniu do umów przedwstępnych sprzedaży i umów przedwstępnych najmu.

Znaczna część wszystkich umów

- 13. Do celów art. 126a ust. 2 lit. a) rozporządzenia CRR prawnie wiążące umowy przedwstępne sprzedaży i umowy sprzedaży oraz prawnie wiążące umowy przedwstępne najmu i umowy najmu należy uznać za stanowiące znaczną część wszystkich umów, jeżeli stanowią one odsetek wynoszący co najmniej 50% wszystkich umów. Odsetek ten należy obliczać zgodnie z pkt 14–16 niniejszych wytycznych.
- 14. W przypadku umów przedwstępnych sprzedaży i umów sprzedaży odsetek, o którym mowa w pkt 13, należy obliczać w następujący sposób:
 - a. w liczniku suma cen sprzedaży określonych w następujących umowach związanych z nieruchomościami mieszkalnymi:
 - i. prawnie wiążące umowy przedwstępne sprzedaży ze znacznym depozytem pieniężnym lub finansowaniem zapewnionym w równoważny sposób zgodnie z pkt 10 i 12 niniejszych wytycznych;
 - oraz
 - ii. prawnie wiążące umowy sprzedaży;
 - b. w mianowniku całkowita kwota instrumentu kredytowego, w tym wykorzystana kwota i niewykorzystana kwota, przyznana przez instytucję dłużnikowi w celu sfinansowania projektu ADC związanego z nieruchomością mieszkalną.
- 15. W przypadku gdy projekt ADC związany z nieruchomością mieszkalną jest finansowany za pomocą kredytu konsorcjalnego lub wielu kredytów, instytucja powinna uwzględnić w mianowniku, o którym mowa w pkt 14.b, sumę wszystkich kredytów i instrumentów kredytowych udzielonych przez wszystkie instytucje w celu sfinansowania projektu ADC. Do celów obliczenia stosunku, o którym mowa w pkt 14, w przypadku gdy z jednego instrumentu kredytowego finansuje się nieruchomość, która jest częściowo przeznaczona na sprzedaż, a częściowo na najem, mianownik musi odzwierciedlać jedynie część instrumentu kredytowego, z której finansuje się budowę części przeznaczonej na sprzedaż.
- 16. W przypadku umów przedwstępnych najmu i umów najmu odsetek, o którym mowa w pkt 13, należy obliczać w następujący sposób:
 - a. w liczniku suma:

- i. liczby prawnie wiążących umów przedwstępnych najmu ze znacznym depozytem pieniężnym lub finansowaniem zapewnionym w równoważny sposób zgodnie z pkt 11 i 12 niniejszych wytycznych;

oraz

- ii. liczby prawnie wiążących umów najmu;

- b. w mianowniku całkowita liczba lokali, które są częścią projektu ADC związanego z nieruchomością mieszkalną.

17. W przypadku gdy nieruchomość jest częściowo przeznaczona na sprzedaż, a częściowo na najem, instytucja oblicza oddzielne stosunki zgodnie z pkt 14 i 15 w odniesieniu do umów przedwstępnych sprzedaży i umów sprzedaży oraz zgodnie z pkt 16 w odniesieniu do umów przedwstępnych najmu i umów najmu. Część wszystkich umów należy uznać za znaczną, jeżeli każdy z tych dwóch stosunków jest zgodny z minimalnym stosunkiem określonym w pkt 13 niniejszych wytycznych.

18. W przypadku gdy nieruchomość jest częściowo przeznaczona na sprzedaż, a częściowo na najem, a instytucja udziela odrębnych instrumentów w odniesieniu do części na sprzedaż i części na najem, preferencyjna waga ryzyka związanego z ADC może być stosowana na poziomie instrumentu, pod warunkiem że można zagwarantować, że spłata instrumentu odnoszącego się do części na sprzedaż (odpowiednio instrumentu odnoszącego się do części na najem) będzie opierała się wyłącznie na sprzedaży (odpowiednio najmie) lokali. W tym celu instytucja oblicza dwa odrębne stosunki na poziomie instrumentu na potrzeby oceny znacznej części wszystkich umów.

5. Odpowiednia kwota kapitału własnego wniesionego przez dłużnika

19. Kwotę kapitału własnego wniesionego przez dłużnika w wartości nieruchomości mieszkalnej po jej ukończeniu należy uznać za odpowiednią do celów art. 126a ust. 2 lit. b) rozporządzenia CRR, jeżeli stosunek kwoty kapitału własnego wniesionego przez dłużnika do wartości nieruchomości mieszkalnej po jej ukończeniu wynosi co najmniej 25%.
20. Do celów pkt 19 niniejszych wytycznych tylko inwestycje, które zostały dokonane przez dłużnika w nieruchomość, kwalifikują się jako kapitał własny wniesiony przez dłużnika, z którym to kapitałem (o ile istnieje) wiąże się dla dłużnika jedynie roszczenie o wartość rezydualną wobec nieruchomości, czy to w formie użytku własnego nieruchomości, czy to w formie przepływów pieniężnych pochodzących ze sprzedaży lub najmu nieruchomości – przy czym roszczenie to jest w szczególności podporządkowane wszelkim roszczeniom, jakie instytucja może posiadać z tytułu udzielonego finansowania – i które są inwestycjami w postaci jednego z następujących elementów lub ich kombinacji:
- a. środków pieniężnych zainwestowanych w projekt i wyodrębnionych od innych aktywów dłużnika, dostępnych na pokrycie przewidywanego kosztu projektu, mierzonych w walucie finansowania dłużnika i w chwili obliczania wymogów kapitałowych;
 - b. subsydiów i dotacji już zainwestowanych w celu pokrycia poniesionych kosztów projektu lub wyodrębnionych od innych aktywów dłużnika, dostępnych na pokrycie przewidywanego kosztu projektu, mierzonych w walucie finansowania dłużnika i w chwili obliczania wymogów kapitałowych;
 - c. łatwo zbywalnych aktywów wolnych od obciążeń, które to aktywa są bezpośrednio związane z projektem i dostępne na pokrycie przewidywanego kosztu projektu oraz powinny być mierzone w walucie finansowania dłużnika i wyceniane według wartości rynkowej tych aktywów w chwili obliczania wymogów kapitałowych; aktywa te powinny być łatwo sprzedawane na rynku lub wprowadzane do obrotu na nim; aktywa te powinny być objęte umową zobowiązującą do wykorzystania ich na pokrycie kosztów zagospodarowania lub zabudowy związanych z projektem oraz powinny być wolne od wszelkich roszczeń prawnych, zastawów lub ograniczeń;
 - d. wydatków na zagospodarowanie lub zabudowę, pokrywanych przez samego dłużnika w bezpośrednim związku z projektem, mierzonych w walucie finansowania dłużnika i w chwili obliczania wymogów kapitałowych;

- e. gruntów lub ulepszeń, opłaconych przez samego dłużnika lub będących już jego własnością, mających bezpośredni związek z projektem, mierzonych w walucie finansowania dłużnika i według wartości rynkowej w chwili wniesienia wkładu dłużnika w projekt.
21. Kapitał własny wniesiony przez dłużnika to łączna kwota inwestycji kwalifikujących się zgodnie z pkt 20, które dłużnik już wniósł, pomniejszona o wszelkie przewidywane obecnie nadmierne koszty ukończenia nieruchomości. Nadmierne koszty określa się ilościowo na podstawie różnicy, jeżeli jest ona dodatnia, między łącznymi kosztami ukończenia nieruchomości, zarówno już poniesionymi, jak i jeszcze oczekiwanymi, i wartością nieruchomości po jej ukończeniu, mierzonej zgodnie z wymogami art. 229 ust. 1 rozporządzenia CRR, tj. tak jakby nieruchomość została już ukończona, z uwzględnieniem okresu kredytowania oraz tego, że aktualna wartość rynkowa takiej ukończonej nieruchomości może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania. Do celów tej definicji „nadmierne koszty” oznaczają kwotę, o którą całkowite koszty ukończenia nieruchomości przekraczają wartość nieruchomości w chwili ukończenia, a nie kwotę, o którą koszty przekraczają szacowane koszty w momencie udzielenia kredytu.

6. Uwzględnienie specyfiki udzielania kredytów przedsiębiorstwom mieszkalnictwa publicznego lub podmiotom nienastawionym na zysk

22. Ekspozycje ADC wobec przedsiębiorstw mieszkalnictwa publicznego lub podmiotów nienastawionych na zysk z całej Unii, uregulowanych prawnie i istniejących, aby służyć celom społecznym i oferować najemcom długoterminowe zakwaterowanie, powinny podlegać traktowaniu, o którym mowa w pkt 23 oraz 24, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:
- a. nieruchomość ma być przeznaczona wyłącznie na najem;
 - b. finansowana nieruchomość podlega przepisom określającym kwalifikowalność do zakwaterowania socjalnego/mieszkalnictwa publicznego, w tym kryteria dla wnioskodawców dotyczące ich dochodu, wielkości rodziny, statusu rezydenta oraz wymogów dotyczących budowy, w tym wielkości poszczególnych lokali lub braku barier.
23. W przypadku ekspozycji ADC, o których mowa w pkt 22, wymóg dotyczący znacznej części wszystkich umów, określony w art. 126a ust. 2 lit. a) rozporządzenia CRR, należy uznać za spełniony, jeżeli w odniesieniu do danego projektu i każdego rodzaju lokali socjalnych w ramach projektu liczba wnioskodawców przekracza liczbę lokali socjalnych dostępnych do wynajęcia. W przypadku gdy liczba wnioskodawców nie jest dostępna dla konkretnego projektu, ale jest dostępna na poziomie gminy, porównanie liczby wnioskodawców dla każdego rodzaju lokali socjalnych z liczbą lokali socjalnych dostępnych do wynajęcia można przeprowadzić na poziomie gminy.
24. W przypadku ekspozycji ADC, o których mowa w pkt 22, odpowiednią kwotę kapitału własnego wniesionego przez dłużnika do celów art. 126a ust. 2 lit. b) rozporządzenia CRR należy ustalać zgodnie z wymogami określonymi w pkt 19–21 niniejszych wytycznych, z następującą korektą:
- a. [Obniżenie progu kapitału]: stosunek kwoty kapitału własnego wniesionego przez dłużnika do wartości nieruchomości mieszkalnej po jej ukończeniu, o którym to stosunku mowa w pkt 19, powinien wynosić co najmniej 20%.

- b. [Uwzględnienie subsydiów i dotacji przyznanych dłużnikowi]: Subsydia i dotacje, o których mowa w pkt 20 lit. b), obejmują również subsydia i dotacje przyznane dłużnikowi w celu pokrycia poniesionych kosztów projektu, w tym subsydia przyznane w formie środków finansowych pochodzących ze wspieranych przez państwo niezabezpieczonych pożyczek podporządkowanych o preferencyjnych stopach procentowych, mierzonych w walucie finansowania dłużnika i w chwili obliczania wymogów kapitałowych.