

Brusel 17. dubna 2026
(OR. en)

8319/26

EF 120
ECOFIN 490
DELECT 72

PRŮVODNÍ POZNÁMKA

Odesílatel:	Martine DEPREZOVÁ, ředitelka, za generální tajemnici Evropské komise
Datum přijetí:	16. dubna 2026
Příjemce:	Thérèse BLANCHETOVÁ, generální tajemnice Rady Evropské unie
Č. dok. Komise:	C(2026) 2429 final
Předmět:	NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRAVOMOCI (EU) .../... ze dne 16.4.2026, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, pokud jde o regulační technické normy upřesňující, v čem spočívá rovnocenný právní mechanismus zajišťující, že obytná nemovitost ve výstavbě bude v přiměřené lhůtě dokončena

Delegace naleznou v příloze dokument C(2026) 2429 final.

Příloha: C(2026) 2429 final



V Bruselu dne 16.4.2026
C(2026) 2429 final

NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRÁVOMOCI (EU) .../...

ze dne 16.4.2026,

kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, pokud jde o regulační technické normy upřesňující, v čem spočívá rovnocenný právní mechanismus zajišťující, že obytná nemovitost ve výstavbě bude v přiměřené lhůtě dokončena

(Text s významem pro EHP)

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. SOUVISLOSTI AKTU V PŘENESENÉ PRAVOMOCI

Ustanovení čl. 124 odst. 14 nařízení (EU) 575/2013 zmocňuje Komisi, aby poté, co jí Evropský orgán pro bankovníctví (EBA) předloží návrhy technických norem, a v souladu s články 10 až 14 nařízení (EU) č. 1093/2010 přijala akty v přenesené pravomoci pro upřesnění pojmu rovnocenný právní mechanismus zajišťující, že nemovitost ve výstavbě bude v přiměřené lhůtě dokončena.

V souladu s čl. 10 odst. 1 nařízení (EU) č. 1093/2010 o zřízení orgánu EBA rozhodne Komise do tří měsíců od obdržení návrhů norem, zda je schválí. Komise rovněž může návrhy norem schválit pouze částečně nebo v pozměněném znění, jestliže to vyžadují zájmy Unie, přičemž zohlední zvláštní postup stanovený v uvedených člancích.

2. KONZULTACE PŘED PŘIJETÍM PRÁVNÍHO AKTU

V souladu s čl. 10 odst. 1 třetím pododstavcem nařízení (EU) č. 1093/2010 uskutečnil orgán EBA k návrhu regulačních technických norem předloženému Komisi podle čl. 124 odst. 14 nařízení (EU) č. 575/2013 veřejnou konzultaci. Konzultační dokument byl zveřejněn na internetových stránkách orgánu EBA dne 13. května 2024 a konzultace byla ukončena dne 15. srpna 2024. Kromě toho orgán EBA požádal o poskytnutí poradenství ohledně tohoto návrhu norem skupinu subjektů působících v bankovníctví zřízenou podle článku 37 nařízení (EU) č. 1093/2010.

Spolu s konečným návrhem technických norem předložil orgán EBA vysvětlení, jak byly při vypracovávání konečného návrhu zohledněny výsledky veřejné konzultace a zpětná vazba od zúčastněných stran. V souladu s požadavky čl. 10 odst. 1 nařízení (EU) č. 1093/2010 předložil orgán EBA rovněž posouzení dopadů včetně analýzy nákladů a přínosů souvisejících s návrhem technických norem. Tato analýza je k dispozici na internetových stránkách orgánu EBA jako součást konečného návrhu balíčku regulačních technických norem.

3. PRÁVNÍ STRÁNKA AKTU V PŘENESENÉ PRAVOMOCI

Konečný návrh technických norem upřesňuje obezřetnostní podmínky, za nichž lze právní mechanismus považovat za rovnocenný pro účely čl. 124 odst. 3 písm. a) bodu iii) podbodou 2 nařízení (EU) č. 575/2013, aby bylo zajištěno, že nemovitost ve výstavbě bude v přiměřené lhůtě dokončena.

Za tímto účelem návrh norem definuje požadavky vztahující se na poskytovatele zajištění, zejména pokud jde o jeho úvěruschopnost, a objasňuje, že poskytovatelem musí být regulovaná instituce nebo pojišťovna. Návrh norem rovněž stanoví provozní a právní charakteristiky způsobilé záruky dokončení, včetně povinnosti pokrýt všechny zbývající stavební náklady, nebo není-li dokončení možné, vyplatit úvěrové instituci částku odpovídající nesplacené expozici.

Normy dále objasňují, že záruky dokončení musí být komplexní, právně závazné a vymahatelné a nesmí obsahovat ustanovení, která poskytovateli umožňují jednostranně snížit nebo zrušit své povinnosti. Pokud poskytovatel zajištění a úvěrová instituce patří do téže skupiny, zacházení s nemovitostí jako s dokončenou nesmí být uznáno na konsolidované úrovni.

NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRAVOMOCI (EU) .../...

ze dne 16.4.2026,

kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, pokud jde o regulační technické normy upřesňující, v čem spočívá rovnocenný právní mechanismus zajišťující, že obytná nemovitost ve výstavbě bude v přiměřené lhůtě dokončena

(Text s významem pro EHP)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a o změně nařízení (EU) č. 648/2012¹, a zejména na čl. 124 odst. 14 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Aby se zajistilo, že nemovitost ve výstavbě uvedená v čl. 124 odst. 3 písm. a) bodě iii) nařízení (EU) č. 575/2013 bude v přiměřené lhůtě dokončena, měl by právní mechanismus uvedený v čl. 124 odst. 3 písm. a) bodě iii) podbodě 2 uvedeného nařízení stanovit požadavek, aby poskytovatel zajištění byl schopen jednat v přiměřené lhůtě a měl dostatečnou úvěruschopnost.
- (2) Úvěrové instituce a pojišťovny, které mají povolení v Unii, podléhají přísným obezřetnostním požadavkům. Z tohoto důvodu mají nejlepší předpoklady k tomu, aby vystupovaly jako poskytovatelé zajištění.
- (3) Aby se zajistilo, že právní mechanismus uvedený v čl. 124 odst. 3 písm. a) bodě iii) podbodě 2 nařízení (EU) č. 575/2013 je rovnocenný opatřením uvedeným ve zmíněném článku, měl by být součástí vnitrostátního práva vztahujícího se na výstavbu obytných nemovitostí.
- (4) Pokud by zajištění poskytoval subjekt, který by z téhož zajištění měl prospěch, nedošlo by ke snížení rizika, neboť daný subjekt by měl prospěch ze záruky a současně by za ni ručil. Pokud tedy instituce poskytující úvěr i poskytovatel zajištění patří do téže skupiny, nemělo by se dané zacházení uplatňovat na konsolidované úrovni. Namísto toho by uznání přínosů, které spočívají ve snížení rizika a vyplývají ze záruky dokončení, přičemž konkrétně jde o zacházení s nemovitostí jako s dokončenou, mělo být omezeno na výpočet kapitálových požadavků na úrovni jednotlivých institucí.
- (5) Pokud by bylo využito několika poskytovatelů zajištění současně, může to bránit koordinaci dokončení celé nemovitosti, a proto je nezbytné požadovat, buď aby záruky dokončení všech bytových jednotek v obytné nemovitosti ve výstavbě poskytl tentýž

¹ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

subjekt, nebo aby několik poskytovatelů zajištění poskytlo společně a nerozdílně jedinou záruku.

- (6) Aby byla zachována účinnost záruky dokončení a bylo zajištěno, že poskytovatel zajištění zůstane zavázán k včasnému dokončení obytné nemovitosti, nemělo by mu být dovoleno zvýšit skutečné náklady na zajištění, jednostranně zkrátit dobu trvání zajištění nebo toto zajištění zrušit, ani se jinak zprostit svých povinností, s výjimkou případů souvisejících s neočekávanými a nevyhnutelnými událostmi, na které se vztahuje jiné pojištění nebo záruka.
- (7) Záruka dokončení může být přeměněna na záruku splacení, což může mít za následek, že dlužník obdrží od poskytovatele zajištění finanční náhradu. Aby dlužník nemohl s touto náhradou volně nakládat, měl by být povinen převést ji na instituci poskytující úvěr za účelem splacení úvěru zajištěného nedokončenou nemovitostí.
- (8) Toto nařízení vychází z návrhu regulačních technických norem, který Komisi předložil Evropský orgán pro bankovníctví.
- (9) Evropský orgán pro bankovníctví uskutečnil o návrhu regulačních technických norem, z něhož toto nařízení vychází, otevřené veřejné konzultace, analyzoval potenciální související náklady a přínosy a požádal o stanovisko skupinu subjektů působících v bankovníctví zřízenou podle článku 37 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010²,

PŘIJALA TOTO NAŘÍZENÍ:

Článek 1

Rovnocenný právní mechanismus

1. Právní mechanismus zajišťující, že nemovitost ve výstavbě bude v přiměřené lhůtě dokončena, uvedený v čl. 124 odst. 3 písm. a) bodě iii) podbodě 2 nařízení (EU) č. 575/2013 musí splňovat podmínky stanovené v odstavcích 2 až 13.
2. Záruku dokončení vyžadují právní předpisy členského státu, v němž se obytná nemovitost staví.
3. Právní mechanismus vyžaduje a zajišťuje vymahatelnost záruky dokončení, která platí do dokončení výstavby obytné nemovitosti a je písemně zdokumentována.
4. Záruku dokončení uvedenou v odstavci 2 nabízí poskytovatel zajištění, který je buď úvěrovou institucí ve smyslu čl. 4 odst. 1 bodu 3 nařízení (EU) č. 575/2013, nebo pojišťovnou ve smyslu čl. 4 odst. 1 bodu 5 uvedeného nařízení.
5. Pokud poskytovatel zajištění a instituce poskytující úvěr patří do téže skupiny, nelze záruku dokončení považovat za rovnocenný právní mechanismus pro konsolidovanou úroveň jakékoli skupiny, do níž patří jak instituce poskytující úvěr, tak poskytovatel zajištění.
6. Riziková váha použitelná na přímou nezajištěnou expozici vůči poskytovateli zajištění nepřesahuje 30 % této expozice podle článků 120 až 122 nařízení (EU) č. 575/2013.

² 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, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

7. Rozsah záruky dokončení uvedené v odstavci 2 je jasně stanoven ve smluvní dokumentaci mezi institucí poskytující úvěr, poskytovatelem zajištění a dlužníkem.
8. Záruka dokončení uvedená v odstavci 2 je platná až do dokončení obytné nemovitosti, která je ve výstavbě.
9. Pokud se v rámci dané obytné nemovitosti ve výstavbě nachází několik bytových jednotek, vztahuje se na všechny bytové jednotky jediná záruka dokončení, kterou poskytuje buď jediný poskytovatel zajištění, nebo více poskytovatelů zajištění, kteří za tuto jedinou záruku dokončení odpovídají společně a nerozdílně.
10. Povinnost poskytovatele zajištění v rámci záruky dokončení je aktivována včas a její aktivace není omezena žádnými podmínkami. Selhání dlužníka nebrání aktivaci záruky dokončení.
11. Záruka dokončení neobsahuje žádné ustanovení, které by poskytovateli zajištění umožňovalo z jiných důvodů, než které jsou pod přímou kontrolou dlužníka, včetně zvýšení rizika, že realitní developer nemovitost ve výstavbě nedokončí, provést některý z těchto kroků:
 - a) zvýšit skutečné náklady na záruku dokončení;
 - b) zrušit záruku dokončení;
 - c) jednostranně snížit částku záruky dokončení nebo zkrátit dobu jejího trvání;
 - d) zprostit poskytovatele zajištění:
 - i) povinnosti včas dokončit nemovitost ve výstavbě, jak je uvedeno v odst. 12 písm. a);
 - ii) platební povinnosti uvedené v odst. 12 písm. b), je-li záruka dokončení přeměněna na záruku splacení.

Písmeno d) se nepoužije v případě nepředvídatelných a nevyhnutelných událostí, které jsou mimo kontrolu zúčastněných stran, za předpokladu, že tyto události jsou kryty jiným pojištěním nebo zárukou ve prospěch poskytovatele zajištění, úvěrové instituce nebo dlužníka.
12. Jakmile již není zajištěno, že výstavba obytné nemovitosti bude v přiměřené lhůtě dokončena, je poskytovatel zajištění povinen:
 - a) financovat bez zbytečného odkladu a bez omezení nebo horní hranice, a to i v případě možného překročení rozpočtu, veškeré zbývající stavební náklady na dokončení výstavby obytné nemovitosti až do jejího dokončení;
 - b) je-li záruka dokončení přeměněna na záruku splacení uvedenou v článku 2, zaplatit instituci poskytující úvěr přímo nebo prostřednictvím dlužníka bez zbytečného odkladu částku, která se rovná alespoň částce, kterou dlužník instituci poskytující úvěr v souvislosti s nedokončenou obytnou nemovitostí dosud dluží.
13. Dlužník a instituce poskytující úvěr mají ve všech příslušných členských státech vůči poskytovateli zajištění právně vymahatelné právo na plnění povinností uvedených v odst. 12 písm. a) nebo b).

Článek 2

Přeměna záruky dokončení na záruku splacení

Záruku dokončení lze přeměnit na záruku splacení, pouze pokud jsou splněny všechny tyto podmínky:

- a) částka uvedená v čl. 1 odst. 12 písm. b) se stane okamžitě právně splatnou;
- b) pokud poskytovatel zajištění uhradí částku uvedenou v čl. 1 odst. 12 písm. b) prostřednictvím dlužníka, je dlužník ze zákona povinen převést přijatou částku instituci poskytující úvěr okamžitě poté, co příslušnou částku od poskytovatele zajištění obdržel;
- c) po aktivaci záruky splacení nelze čerpat žádné další částky expozice zajištěné nedokončenou nemovitostí, pokud není před tím, než je takové čerpání možné, zaveden nový rovnocenný právní mechanismus splňující všechna kritéria stanovená v článku 1.

Článek 3

Vstup v platnost

Toto nařízení vstupuje v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v *Úředním věstníku Evropské unie*.

Je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné ve všech členských státech.

V Bruselu dne 16.4.2026

Za Komisi
předsedkyně
Ursula VON DER LEYEN