

Bruxelles, 17. travnja 2026.  
(OR. en)

8319/26

EF 120  
ECOFIN 490  
DELECT 72

### POP RATNA BILJEŠKA

---

Od: Glavna tajnica Europske komisije, potpisala direktorica Martine DEPREZ

Datum primitka: 16. travnja 2026.

Za: Thérèse BLANCHET, glavna tajnica Vijeća Europske unije

---

Br. dok. Kom.: C(2026) 2429 final

---

Predmet: DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) .../...  
od 16.4.2026.  
o dopuni Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda kojima se pobliže određuje što čini istovjetan pravni mehanizam kojim se osigurava da će stambena nekretnina u izgradnji biti dovršena u razumnom roku

---

Za delegacije se u prilogu nalazi dokument C(2026) 2429 final.

---

Priloženo: C(2026) 2429 final



Bruxelles, 16.4.2026.  
C(2026) 2429 final

**DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) .../...**

**od 16.4.2026.**

**o dopuni Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda kojima se pobliže određuje što čini istovjetan pravni mehanizam kojim se osigurava da će stambena nekretnina u izgradnji biti dovršena u razumnom roku**

(Tekst značajan za EGP)

## **OBRAZLOŽENJE**

### **1. KONTEKST DELEGIRANOG AKTA**

Člankom 124. stavkom 14. Uredbe (EU) br. 575/2013 Komisija se ovlašćuje da, nakon što joj Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo (EBA) dostavi nacrt tehničkih standarda, u skladu s člancima od 10. do 14. Uredbe (EU) br. 1093/2010 donese delegirane akte kojima se pobliže određuje što čini istovjetan pravni mehanizam kojim se osigurava da će nekretnina u izgradnji biti dovršena u razumnom roku.

U skladu s člankom 10. stavkom 1. Uredbe (EU) br. 1093/2010 o osnivanju EBA-e Komisija u roku od tri mjeseca od primitka nacrt standarda odlučuje hoće li ga potvrditi. Komisija može potvrditi nacrt standarda i samo djelomično ili uz izmjene, ako je to u interesu Unije, uzimajući u obzir poseban postupak utvrđen u tim člancima.

### **2. SAVJETOVANJA PRIJE DONOŠENJA AKTA**

U skladu s člankom 10. stavkom 1. trećim podstavkom Uredbe (EU) br. 1093/2010 EBA je provela javno savjetovanje o nacrtu regulatornih tehničkih standarda dostavljenom Komisiji u skladu s člankom 124. stavkom 14. Uredbe (EU) br. 575/2013. Dokument za savjetovanje objavljen je na EBA-inim internetskim stranicama 13. svibnja 2024., a savjetovanje je završeno 15. kolovoza 2024. EBA je zatim pozvala Interesnu skupinu za bankarstvo, osnovanu u skladu s člankom 37. Uredbe (EU) br. 1093/2010, da se očituje o tom nacrtu standarda.

EBA je uz konačni nacrt tehničkih standarda dostavila i objašnjenje o tome kako su rezultati javnog savjetovanja i povratne informacije dobivene od dionika uzeti u obzir pri izradi konačnog nacrt. EBA je u skladu sa zahtjevima iz članka 10. stavka 1. Uredbe (EU) br. 1093/2010 dostavila i procjenu učinka, uključujući analizu troškova i koristi povezanih s nacrtom tehničkih standarda. Ta je analiza dostupna na EBA-inim internetskim stranicama kao dio konačnog nacrt paketa regulatornih tehničkih standarda.

### **3. PRAVNI ELEMENTI DELEGIRANOG AKTA**

U konačnom nacrtu tehničkih standarda pobliže se određuju bonitetni uvjeti pod kojima se pravni mehanizam može smatrati istovjetnim za potrebe članka 124. stavka 3. točke (a) podtočke iii. podpodtočke 2. Uredbe (EU) br. 575/2013 kako bi se osiguralo da će nekretnina u izgradnji biti dovršena u razumnom roku.

U tu se svrhu u nacrtu standarda utvrđuju zahtjevi koji se primjenjuju na pružatelja zaštite, posebno u pogledu njegove kreditne sposobnosti, te se pojašnjava da pružatelj mora biti regulirana institucija ili društvo za osiguranje. U nacrtu standarda utvrđuju se i operativne i pravne značajke jamstva za dovršetak izgradnje koje ispunjava uvjete, uključujući obvezu pokrivanja svih preostalih troškova izgradnje ili, ako dovršetak nije moguć, obvezu da se kreditnoj instituciji vrati iznos jednak preostaloj izloženosti.

U standardima se dodatno pojašnjava da jamstva za dovršetak izgradnje moraju biti sveobuhvatna, pravno obvezujuća i provediva te ne smiju sadržavati klauzule koje pružatelju omogućuju jednostrano smanjenje ili ukidanje njegovih obveza. Ako pružatelj zaštite i kreditna institucija pripadaju istoj grupi, nekretnina se ne može tretirati kao dovršena na konsolidiranoj razini.

## DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) .../...

od 16.4.2026.

**o dopuni Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda kojima se pobliže određuje što čini istovjetan pravni mehanizam kojim se osigurava da će stambena nekretnina u izgradnji biti dovršena u razumnom roku**

(Tekst značajan za EGP)

EUROPSKA KOMISIJA,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012<sup>1</sup>, a posebno njezin članak 124. stavak 14.,

budući da:

- (1) Kako bi se osiguralo da se nekretnina u izgradnji, u skladu s člankom 124. stavkom 3. točkom (a) podtočkom iii. Uredbe (EU) br. 575/2013, dovrši u razumnom roku, u okviru pravnog mehanizma iz članka 124. stavka 3. točke (a) podtočke iii. podpodtočke 2. te uredbe trebalo bi predvidjeti da pružatelj zaštite može djelovati u razumnom roku i da ima dovoljnu kreditnu sposobnost.
- (2) Kreditne institucije i društva za osiguranje koji imaju odobrenje za rad u Uniji podliježu strogim bonitetnim zahtjevima, pa su u najboljem položaju da djeluju kao pružatelji zaštite.
- (3) Kako bi se zajamčilo da je pravni mehanizam iz članka 124. stavka 3. točke (a) podtočke iii. podpodtočke 2. Uredbe (EU) br. 575/2013 istovjetan aranžmanima iz tog članka, trebao bi biti dio nacionalnog prava koje se primjenjuje na izgradnju stambene nekretnine.
- (4) Kad bi zaštitu pružao subjekt koji je obuhvaćen tom istom zaštitom, rizik se ne bi smanjio jer bi taj subjekt istodobno imao korist od jamstva i bio za njega odgovoran. Stoga, ako institucija kreditor i pružatelj zaštite pripadaju istoj grupi, nekretnina se ne bi trebala tretirati kao dovršena na konsolidiranoj razini. Umjesto toga, priznavanje koristi od smanjenja rizika koje proizlaze iz jamstva za dovršetak izgradnje, odnosno tretiranje nekretnine kao dovršene, trebalo bi ograničiti na izračun kapitalnih zahtjeva na razini pojedinačne institucije.
- (5) Budući da istodobno postojanje nekoliko pružatelja zaštite može otežati koordinaciju dovršetka cijele nekretnine, potrebno je propisati da isti subjekt pruža jamstva za dovršetak izgradnje za sve stambene jedinice u stambenoj nekretnini u izgradnji ili da više pružatelja zaštite solidarno odgovara za pružanje jednog jamstva.

---

<sup>1</sup> Uredba (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 (SL L 176, 27.6.2013., str. 1., ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

- (6) Kako bi jamstvo za dovršetak izgradnje bilo djelotvorno, a pružatelj zaštite ostao predan pravodobnom dovršetku izgradnje stambene nekretnine, pružatelj zaštite ne bi smio povećati efektivni trošak zaštite ni jednostrano skratiti njezino trajanje, otkazati tu zaštitu ili se na drugi način osloboditi svojih obveza, osim u slučajevima koji se odnose na neočekivane i neizbježne događaje pokrivena drugim osiguranjem ili jamstvom.
- (7) Jamstvo za dovršetak izgradnje može se pretvoriti u jamstvo otplate, što znači da dužnik može primiti financijsku naknadu od pružatelja zaštite. Kako bi se spriječilo da dužnik slobodno raspolaže tom naknadom, trebao bi biti obvezan prenijeti je instituciji kreditoru kako bi vratio kredit osiguran nedovršenom nekretninom.
- (8) Ova Uredba temelji se na nacrtu regulatornih tehničkih standarda koji je Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo dostavilo Komisiji.
- (9) Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo provelo je otvoreno javno savjetovanje o nacrtu regulatornih tehničkih standarda na kojem se temelji ova Uredba, analiziralo moguće povezane troškove i koristi te zatražilo mišljenje Interesne skupine za bankarstvo osnovane u skladu s člankom 37. Uredbe (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća<sup>2</sup>,

DONIJELA JE OVU UREDBU:

#### *Članak 1.*

#### **Istovjetan pravni mehanizam**

1. Pravni mehanizam kojim se osigurava da će nekretnina u izgradnji biti dovršena u razumnom roku, kako je navedeno u članku 124. stavku 3. točki (a) podtočki iii. podpodtočki 2. Uredbe (EU) br. 575/2013, mora ispunjavati uvjete iz stavaka od 2. do 13.
2. Jamstvo za dovršetak izgradnje propisuje se pravom države članice u kojoj se stambena nekretnina gradi.
3. Pravnim mehanizmom propisuje se i osigurava izvršivost jamstva za dovršetak izgradnje koje se primjenjuje do dovršetka izgradnje stambene nekretnine i dokumentirano je u pisanom obliku.
4. Jamstvo za dovršetak izgradnje iz stavka 2. nudi pružatelj zaštite koji je kreditna institucija iz članka 4. stavka 1. točke 3. Uredbe (EU) br. 575/2013 ili društvo za osiguranje iz članka 4. stavka 1. točke 5. te uredbe.
5. Ako pružatelj zaštite i institucija kreditor pripadaju istoj grupi, jamstvo za dovršetak izgradnje ne ispunjava uvjete za istovjetni pravni mehanizam na konsolidiranoj razini bilo koje grupe kojoj pripadaju institucija kreditor i pružatelj zaštite.
6. Ponder rizika koji se primjenjuje na izravnu neosiguranu izloženost prema pružatelju zaštite ne premašuje 30 % te izloženosti u skladu s člancima od 120. do 122. Uredbe (EU) br. 575/2013.

---

<sup>2</sup> Uredba (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenog 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europskog nadzornog tijela za bankarstvo), kojom se izmjenjuje Odluka br. 716/2009/EZ i stavlja izvan snage Odluka Komisije 2009/78/EZ (SL L 331, 15.12.2010., str. 12., ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

7. Opseg jamstva za dovršetak izgradnje iz stavka 2. jasno je utvrđen u ugovornoj dokumentaciji između institucije kreditora, pružatelja zaštite i dužnika.
8. Jamstvo za dovršetak izgradnje iz stavka 2. valjano je do dovršetka stambene nekretnine u izgradnji.
9. Ako u određenoj stambenoj nekretnini u izgradnji postoji više stambenih jedinica, sve stambene jedinice obuhvaćene su jednim jamstvom za dovršetak izgradnje, koje pruža jedan pružatelj zaštite ili više pružatelja koji su solidarno odgovorni za to jedno jamstvo.
10. Na temelju jamstva za dovršetak izgradnje obveza pružatelja zaštite pravodobno se aktivira i ne postoje uvjeti koji bi ograničili aktivaciju jamstva za dovršetak izgradnje. Nastanak statusa neispunavanja obveza dužnika ne sprečava aktivaciju jamstva za dovršetak izgradnje.
11. Jamstvo za dovršetak izgradnje ne sadržava klauzule koje pružatelju zaštite, iz razloga koji nisu pod izravnom kontrolom dužnika, uključujući povećanje rizika od toga da poduzeće za izgradnju nekretnina neće dovršiti nekretninu u izgradnji, omogućuju da učini bilo što od sljedećeg:
  - (a) poveća efektivni trošak jamstva za dovršetak izgradnje;
  - (b) otkáže jamstvo za dovršetak izgradnje;
  - (c) jednostrano smanji iznos ili trajanje jamstva za dovršetak izgradnje;
  - (d) oslobodi pružatelja zaštite:
    - i. od obveze pravodobnog dovršetka nekretnine u izgradnji u skladu sa stavkom 12. točkom (a);
    - ii. ako se jamstvo za dovršetak izgradnje pretvori u jamstvo otplate, od obveze plaćanja iz stavka 12. točke (b).

Točka (d) ne primjenjuje se u slučaju nepredvidivih i neizbježnih događaja koji su izvan kontrole uključenih strana, pod uvjetom da su ti događaji pokriveni drugim osiguranjem ili jamstvom u korist pružatelja zaštite, institucije kreditora ili dužnika.
12. Čim više nije zajamčeno da će izgradnja stambene nekretnine biti dovršena u razumnom roku, pružatelj zaštite obavezan je:
  - (a) financirati, bez nepotrebne odgode i bez ograničenja ili gornje granice, među ostalim za moguća prekoračenja proračuna, sve preostale troškove za dovršetak izgradnje stambene nekretnine do njezina dovršetka;
  - (b) ako se jamstvo za dovršetak izgradnje pretvori u jamstvo otplate u skladu s člankom 2., bez nepotrebne odgode instituciji kreditoru izravno ili preko dužnika platiti iznos koji je barem jednak iznosu koji dužnik još duguje instituciji kreditoru u vezi s nedovršenom stambenom nekretninom.
13. Dužnik i institucija kreditor u svim relevantnim državama članicama imaju pravno izvršivo pravo prema pružatelju zaštite u pogledu obveza iz stavka 12. točke (a) ili (b).

## *Članak 2.*

### **Pretvaranje jamstva za dovršetak izgradnje u jamstvo otplate**

Jamstvo za dovršetak izgradnje pretvara se u jamstvo otplate samo ako su ispunjeni svi sljedeći uvjeti:

- (a) iznos iz članka 1. stavka 12. točke (b) odmah se duguje po zakonu;
- (b) ako pružatelj zaštite preko dužnika plati iznos iz članka 1. stavka 12. točke (b), dužnik je zakonski obavezan vratiti primljeni iznos instituciji kreditoru čim ga primi od pružatelja zaštite;
- (c) nakon aktivacije jamstva otplate ne mogu se povući dodatni iznosi na temelju izloženosti osigurane nedovršenom nekretninom, osim ako se uspostavi novi istovjetni pravni mehanizam koji ispunjava sve kriterije iz članka 1. prije nego što takva povlačenja budu moguća.

## *Članak 3.*

### **Stupanje na snagu**

Ova Uredba stupa na snagu dvadesetog dana od dana objave u *Službenom listu Europske unije*.

Obvezujuća je u cijelosti i izravno se primjenjuje u svim državama članicama.

Sastavljeno u Bruxellesu 16.4.2026.

*Za Komisiju*  
*Predsjednica*  
*Ursula VON DER LEYEN*