



Briuselis, 2026 m. balandžio 17 d.  
(OR. en)

8319/26

EF 120  
ECOFIN 490  
DELECT 72

### PRIDEDAMAS PRANEŠIMAS

---

nuo:	Europos Komisijos generalinės sekretorės, kurios vardu pasirašo direktorė Martine DEPREG
gavimo data:	2026 m. balandžio 16 d.
kam:	Europos Sąjungos Tarybos generalinei sekretorei Thérèse BLANCHET
Komisijos dok. Nr.:	C(2026) 2429 final
Dalykas:	KOMISIJS DELEGUOTASIS REGLAMENTAS (ES) .../... 2026 04 16 kuriuo Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 papildomas techniniais reguliavimo standartais, kuriais nustatoma, kas yra lygiavertis teisinis mechanizmas, kuriuo užtikrinama, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį

---

Delegacijoms pridedamas dokumentas C(2026) 2429 final.

\_\_\_\_\_

Priedama: C(2026) 2429 final



EUROPOS  
KOMISIJA

Briuselis, 2026 04 16  
C(2026) 2429 final

**KOMISIJOS DELEGUOTASIS REGLAMENTAS (ES) .../...**

**2026 04 16**

**kuriuo Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 papildomas techniniais reguliavimo standartais, kuriais nustatoma, kas yra lygiavertis teisinis mechanizmas, kuriuo užtikrinama, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį**

(Tekstas svarbus EEE)

## AIŠKINAMASIS MEMORANDUMAS

### **1. DELEGUOTOJO AKTO BENDROSIOS APLINKYBĖS**

Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 14 dalimi Komisijai suteikiami įgaliojimai, Europos bankininkystės institucijai (EBI) pateikus techninių standartų projektus, pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 10–14 straipsnius priimti deleguotuosius aktus, kuriais nustatoma, kas yra lygiavertis teisinis mechanizmas, kuriuo užtikrinama, kad nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį.

Pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010, kuriuo įsteigiama EBI, 10 straipsnio 1 dalį Komisija per tris mėnesius nuo standartų projektų gavimo nusprendžia, ar gautus projektus patvirtinti. Komisija, atsižvelgdama į tuose straipsniuose nustatytą specialią tvarką, standartų projektus taip pat gali patvirtinti tik iš dalies arba su pakeitimais, jeigu to reikia vadovaujantis Sąjungos interesais.

### **2. KONSULTACIJOS PRIEŠ PRIIMANT AKTĄ**

Pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 10 straipsnio 1 dalies trečią pastraipą EBI surengė viešas konsultacijas dėl techninių reguliavimo standartų projektų, Komisijai pateiktų pagal Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 14 dalį. 2024 m. gegužės 13 d. EBI svetainėje buvo paskelbtas konsultacijoms skirtas dokumentas, o 2024 m. rugpjūčio 15 d. konsultacijos baigtos. Be to, EBI paprašė Bankininkystės suinteresuotųjų subjektų grupės, įsteigtos pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 37 straipsnį, pateikti rekomendacijų dėl standartų projektų.

Kartu su galutiniais techninių standartų projektais EBI pateikė paaiškinimą, kaip į viešų konsultacijų rezultatus ir iš suinteresuotųjų subjektų gautus atsiliepimus atsižvelgta rengiant galutinius projektus. Pagal Reglamento (ES) Nr. 1093/2010 10 straipsnio 1 dalies reikalavimus EBI taip pat pateikė poveikio vertinimą, įskaitant sąnaudų ir naudos analizę, susijusią su techninių standartų projektais. Ši analizė pateikiama EBI interneto svetainėje kaip galutinio techninių reguliavimo standartų projektų rinkinio dalis.

### **3. DELEGUOTOJO AKTO TEISINIAI ASPEKTAI**

Galutiniuose techninių standartų projektuose nustatomos prudencinės sąlygos, kuriomis teisinis mechanizmas gali būti laikomas lygiaverčiu Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunkčio 2 dalies tikslu, siekiant užtikrinti, kad nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį.

Tuo tikslu standartų projektuose apibrėžiami užtikrinimo teikėjui taikomi reikalavimai, visų pirma susiję su jo kreditingumu, ir paaiškinama, kad teikėjas turi būti reguliuojama įstaiga arba draudimo įmonė. Standartų projektuose taip pat nustatomos reikalavimus atitinkančios užbaigimo garantijos operacinės ir teisinės savybės, įskaitant pareigą padengti visas likusias statybos išlaidas arba, jei užbaigimas neįmanomas, grąžinti kredito įstaigai sumą, lygiavertę neapmokėtai pozicijai.

Standartuose taip pat paaiškinama, kad užbaigimo garantijos turi būti išsamios, teisiškai privalomos ir vykdytinos ir jose neturi būti sąlygų, pagal kurias teikėjas galėtų vienašališkai sumažinti arba panaikinti savo pareigas. Jeigu užtikrinimo teikėjas ir kredito įstaiga priklausau tai pačiai grupei, nekilnojamojo turto vertinimas kaip užbaigto negali būti pripažįstamas konsoliduotu lygmeniu.

## KOMISIJOS DELEGUOTASIS REGLAMENTAS (ES) .../...

2026 04 16

**kuriuo Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 papildomas techniniais reguliavimo standartais, kuriais nustatoma, kas yra lygiavertis teisinis mechanizmas, kuriuo užtikrinama, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį**

(Tekstas svarbus EEE)

EUROPOS KOMISIJA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

atsižvelgdama į 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 575/2013 dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito įstaigoms, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012<sup>1</sup>, ypač į jo 124 straipsnio 14 dalį,

kadangi:

- (1) siekiant užtikrinti, kad nekilnojamojo turto statyba, kaip nurodyta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunktyje, būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį, to reglamento 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunkčio 2 dalyje nurodytame teisiniame mechanizme turėtų būti numatytas užtikrinimo teikėjas, kuris gali veikti per pagrįstą laikotarpį ir kurio kreditingumas yra pakankamas;
- (2) Sąjungoje veiklos leidimą gavusioms kredito įstaigoms ir draudimo įmonėms taikomi griežti prudenciniai reikalavimai. Dėl tos priežasties jos turi geriausias galimybes veikti kaip užtikrinimo teikėjos;
- (3) siekiant užtikrinti, kad Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunkčio 2 dalyje nurodytas teisinis mechanizmas būtų lygiavertis tame straipsnyje nurodytai tvarkai, jis turėtų būti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statybai taikytinos nacionalinės teisės dalis;
- (4) kai užtikrinimą teikia subjektas, kuris naudojasi tuo pačiu užtikrinimu, rizika nesumažėtų, nes tas subjektas tuo pačiu metu naudotųsi garantija ir būtų už ją atsakingas. Todėl, kai ir skolinančioji įstaiga, ir užtikrinimo teikėjas priklauso tai pačiai grupei, vertinimas neturėtų būti taikomas konsoliduotu lygmeniu. Vietoj to rizikos mažinimo nauda, atsirandanti dėl užbaigimo garantijos, ir konkrečiai nekilnojamojo turto vertinimas kaip užbaigto turėtų būti pripažįstami tik apskaičiuojant nuosavų lėšų reikalavimus atskiros įstaigos lygmeniu;
- (5) kadangi kelių užtikrinimo teikėjų koegzistavimas gali trukdyti koordinuoti viso nekilnojamojo turto statybos užbaigimą, būtina reikalauti, kad visų gyvenamųjų būstų statome gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objekte užbaigimo garantijas

---

<sup>1</sup> 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito įstaigoms, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012, (OL L 176, 2013 6 27, p. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

suteiktų tas pats subjektas arba kad keli užtikrinimo teikėjai solidariai suteiktų vieną garantiją;

- (6) siekiant išlaikyti užbaigimo garantijos veiksmingumą ir užtikrinti, kad užtikrinimo teikėjas ir toliau būtų įsipareigojęs užtikrinti, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta laiku, užtikrinimo teikėjui neturėtų būti leidžiama padidinti faktinių užtikrinimo išlaidų, vienašališkai sutrumpinti to užtikrinimo trukmės, panaikinti to užtikrinimo ar kitaip nevykdyti savo pareigų, išskyrus atvejus, susijusius su nenumatytais ir neišvengiamais įvykiais, kuriems taikomas kitas draudimas arba garantija;
- (7) užbaigimo garantiją galima pakeisti grąžinimo garantija, kurią taikant įsipareigojantysis asmuo gali gauti finansinę kompensaciją iš užtikrinimo teikėjo. Kad įsipareigojantysis asmuo negalėtų laisvai disponuoti tokia kompensacija, jis turėtų būti įpareigotas tokią kompensaciją pervesti skolinančiajai įstaigai, kad būtų grąžinta paskola, užtikrinta neužbaigtu nekilnojamoju turtu;
- (8) šis reglamentas grindžiamas Europos bankininkystės institucijos Komisijai pateiktais techninių reguliavimo standartų projektais;
- (9) Europos bankininkystės institucija dėl techninių reguliavimo standartų projektų, kuriais grindžiamas šis reglamentas, surengė atviras viešas konsultacijas, išnaginėjo galimas susijusias sąnaudas ir naudą ir paprašė Bankininkystės suinteresuotųjų subjektų grupės, įsteigtos pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 1093/2010<sup>2</sup> 37 straipsnį, pateikti rekomendacijų,

PRIĖMĖ ŠĮ REGLAMENTĄ:

#### *1 straipsnis*

#### **Lygiavertis teisinis mechanizmas**

1. Teisinis mechanizmas, kuriuo užtikrinama, kad nekilnojamojo turto statyba būtų užbaigta per pagrįstą laikotarpį, kaip nurodyta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 3 dalies a punkto iii papunkčio 2 dalyje, turi atitikti 2–13 dalyse nustatytas sąlygas.
2. Užbaigimo garantijos reikalaujama pagal valstybės narės, kurioje statomas gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, teisę.
3. Pagal teisinį mechanizmą reikalaujama ir užtikrinama, kad užbaigimo garantija, kuri taikoma tol, kol užbaigiama gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba, ir kuri yra įforminama raštu, būtų vykdytina.
4. 2 dalyje nurodytą užbaigimo garantiją suteikia užtikrinimo teikėjas, kuris yra arba kredito įstaiga, kaip nurodyta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 4 straipsnio 1 dalies 3 punkte, arba draudimo įmonė, kaip nurodyta to reglamento 4 straipsnio 1 dalies 5 punkte.
5. Jeigu užtikrinimo teikėjas ir skolinančioji įstaiga priklauso tai pačiai grupei, užbaigimo garantija nelaikoma lygiaverčiu teisiniu mechanizmu jokios grupės, kuriai priklauso ir skolinančioji įstaiga, ir užtikrinimo teikėjas, konsoliduotu lygmeniu.

---

<sup>2</sup> 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 1093/2010, kuriuo įsteigiama Europos priežiūros institucija (Europos bankininkystės institucija), iš dalies keičiamas Sprendimas Nr. 716/2009/EB ir panaikinamas Komisijos sprendimas 2009/78/EB, (OL L 331, 2010 12 15, p. 12, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

6. Rizikos koeficientas, taikytinas tiesioginei neužtikrintai pozicijai užtikrinimo teikėjo atžvilgiu, neviršija 30 % tokios pozicijos pagal Reglamento (ES) Nr. 575/2013 120–122 straipsnius.
7. 2 dalyje nurodytos užbaigimo garantijos mastas aiškiai nustatomas skolinančiosios įstaigos, užtikrinimo teikėjo ir įsipareigojančiojo asmens sutartiniuose dokumentuose.
8. 2 dalyje nurodyta užbaigimo garantija galioja iki gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statybos užbaigimo.
9. Kai tam tikrame statomame gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objekte yra keli gyvenamieji būstai, visiems gyvenamiesiems būstams taikoma viena užbaigimo garantija, kurią suteikia vienas užtikrinimo teikėjas arba keli užtikrinimo teikėjai, kurie yra solidariai atsakingi už tą vieną užbaigimo garantiją.
10. Pagal užbaigimo garantiją užtikrinimo teikėjo pareiga pradeda galioti laiku ir netaikant jokių sąlygų, kuriomis būtų ribojamos galimybės pasinaudoti užbaigimo garantija. Įsipareigojančiojo asmens įsipareigojimų neįvykdymas netrukdo pasinaudoti užbaigimo garantija.
11. Užbaigimo garantija neapima jokios sąlygos, kuri suteiktų galimybę užtikrinimo teikėjui dėl kitų priežasčių nei tos, kurias tiesiogiai kontroliuoja įsipareigojantysis asmuo, įskaitant rizikos, kad nekilnojamojo turto plėtotojas neužbaigs nekilnojamojo turto statybos, padidėjimą, atlikti bet kuri iš šių veiksmų:
  - (a) padidinti faktines užbaigimo garantijos išlaidas;
  - (b) panaikinti užbaigimo garantiją;
  - (c) vienašališkai sumažinti užbaigimo garantijos sumą arba trukmę;
  - (d) užtikrinimo teikėjui nebevykdyti:
    - i) pareigos laiku užbaigti nekilnojamojo turto statybą, kaip nurodyta 12 dalies a punkte;
    - ii) 12 dalies b punkte nurodytos mokėjimo pareigos, kai užbaigimo garantija pakeičiama grąžinimo garantija.

d punktas netaikomas nenuspėjamų ir neišvengiamų įvykių, kurių susijusios šalys negali kontroliuoti, atveju, jeigu tiems įvykiams taikomas kitas draudimas arba garantija užtikrinimo teikėjo, skolinančiosios įstaigos arba įsipareigojančiojo asmens naudai.
12. Kai tik nebeužtikrinama, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statyba bus užbaigta per pagrįstą laikotarpį, užtikrinimo teikėjas privalo:
  - (a) nepagrįstai nedelsdamas ir netaikydamas apribojimų ar viršutinės ribos, be kita ko, susijusių su galimu biudžeto viršijimu, finansuoti visas likusias gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statybai užbaigti reikalingas išlaidas, kol statyba bus užbaigta;
  - (b) kai užbaigimo garantija pakeičiama grąžinimo garantija, kaip nurodyta 2 straipsnyje, skolinančiajai įstaigai tiesiogiai arba per įsipareigojantįjį asmenį nepagrįstai nedelsdamas sumokėti sumą, kuri yra bent lygi sumai, kurią įsipareigojantysis asmuo vis dar skolingas skolinančiajai įstaigai už neužbaigtą gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statybą.

13. Įsipareigojantysis asmuo ir skolinančioji įstaiga visose atitinkamose valstybėse narėse turi teisiškai įgyvendinamą teisę reikalauti užtikrinimo teikėjo vykdyti 12 dalies a arba b punkte nurodytas pareigas.

### *2 straipsnis*

#### **Užbaigimo garantijos pakeitimas grąžinimo garantija**

Jokia užbaigimo garantija negali būti pakeista grąžinimo garantija, išskyrus atvejus, kai įvykdomos visos šios sąlygos:

- (a) 1 straipsnio 12 dalies b punkte nurodyta suma tampa teisiškai mokėtina nedelsiant;
- (b) kai užtikrinimo teikėjas 1 straipsnio 12 dalies b punkte nurodytą sumą sumoka per įsipareigojantįjį asmenį, teisiškai reikalaujama, kad įsipareigojantysis asmuo gautą sumą grąžintų skolinančiajai įstaigai nedelsdamas, kai tik jis gauna atitinkamą sumą iš užtikrinimo teikėjo;
- (c) pasinaudojus grąžinimo garantija, negalima panaudoti jokių papildomų neužbaigtu nekilnojamuoju turtu užtikrintos pozicijos sumų, nebent prieš suteikiant galimybę panaudoti tokias lėšas nustatomas naujas lygiavertis teisinis mechanizmas, atitinkantis visus 1 straipsnyje nustatytus kriterijus.

### *3 straipsnis*

#### **Įsigaliojimas**

Šis reglamentas įsigalioja dvidešimtą dieną po jo paskelbimo *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje*.

Jis privalomas visas ir tiesiogiai taikomas visose valstybėse narėse.

Priimta Briuselyje 2026 04 16

*Komisijos vardu*  
*Pirmininkė*  
*Ursula VON DER LEYEN*