

Bruksela, 17 kwietnia 2026 r.
(OR. en)

8319/26

EF 120
ECOFIN 490
DELECT 72

PISMO PRZEWODNIE

Od: Sekretarz generalna Komisji Europejskiej (podpisała dyrektor Martine DEPREZ)

Data otrzymania: 16 kwietnia 2026 r.

Do: Thérèse BLANCHET, sekretarz generalna Rady Unii Europejskiej

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

Dotyczy: ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE KOMISJI (UE) .../...
z dnia 16.4.2026 r.
uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych doprecyzowujących pojęcie równoważnego mechanizmu prawnego pozwalającego zapewnić, aby nieruchomości mieszkalna w budowie została ukończona w rozsądnym terminie

Delegacje otrzymują w załączeniu dokument C(2026) 2429 final.

Załącznik: C(2026) 2429 final



Bruksela, dnia 16.4.2026 r.
C(2026) 2429 final

ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE KOMISJI (UE) .../...

z dnia 16.4.2026 r.

uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych doprecyzowujących pojęcie równoważnego mechanizmu prawnego pozwalającego zapewnić, aby nieruchomość mieszkalna w budowie została ukończona w rozsądnym terminie

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

UZASADNIENIE

1. KONTEKST AKTU DELEGOWANEGO

W art. 124 ust. 14 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 uprawniono Komisję do przyjęcia, po przedłożeniu projektu regulacyjnych standardów technicznych przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EUNB) i zgodnie z art. 10–14 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010, aktów delegowanych doprecyzowujących pojęcie równoważnego mechanizmu prawnego pozwalającego zapewnić, aby nieruchomość w budowie została ukończona w rozsądnym terminie.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 w sprawie ustanowienia EUNB w terminie trzech miesięcy od dnia otrzymania projektu standardów Komisja powinna podjąć decyzję w sprawie zatwierdzenia przedłożonego projektu. Komisja może również zatwierdzić projekt standardów tylko częściowo lub ze zmianami, jeżeli wymaga tego interes Unii, z uwzględnieniem szczegółowej procedury określonej w przedmiotowych artykułach.

2. KONSULTACJE PRZEPROWADZONE PRZED PRZYJĘCIEM AKTU

Zgodnie z art. 10 ust. 1 akapit trzeci rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 EUNB przeprowadził konsultacje publiczne na temat projektu regulacyjnych standardów technicznych przedłożonego Komisji zgodnie z art. 124 ust. 14 rozporządzenia (UE) nr 575/2013. Dokument konsultacyjny opublikowano na stronie internetowej EUNB 13 maja 2024 r., a konsultacje zakończono 15 sierpnia 2024 r. EUNB zwrócił się ponadto o opinię w sprawie tego projektu standardów do Bankowej Grupy Interesariuszy powołanej na podstawie art. 37 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010.

Wraz z ostatecznym projektem standardów technicznych EUNB przedstawił wyjaśnienie sposobu, w jaki wyniki konsultacji publicznych i informacje zwrotne otrzymane od zainteresowanych stron zostały uwzględnione przy opracowywaniu ostatecznego projektu. Zgodnie z art. 10 ust. 1 akapit trzeci rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 EUNB przedstawił również swoją ocenę skutków obejmującą analizę kosztów i korzyści w odniesieniu do projektu standardów technicznych. Analiza ta jest dostępna na stronie internetowej EUNB jako część ostatecznego projektu pakietu regulacyjnych standardów technicznych.

3. ASPEKTY PRAWNE AKTU DELEGOWANEGO

W ostatecznym projekcie standardów technicznych określono warunki ostrożnościowe, na jakich mechanizm prawny można uznać za równoważny, do celów art. 124 ust. 3 lit. a) pkt (iii) ppkt 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, w celu zapewnienia, aby nieruchomość w budowie została ukończona w rozsądnym terminie.

W tym celu w projekcie standardów określono wymogi mające zastosowanie do dostawcy ochrony, w szczególności w zakresie jego zdolności kredytowej, oraz wyjaśniono, że dostawca musi być instytucją regulowaną lub zakładem ubezpieczeń. W projekcie standardów określono również cechy operacyjne i prawne kwalifikującej się gwarancji ukończenia budowy, w tym obowiązek pokrycia wszystkich pozostałych kosztów budowy lub, jeżeli ukończenie budowy nie jest możliwe, spłaty na rzecz instytucji kredytowej kwoty odpowiadającej niespłaconej ekspozycji.

W standardach doprecyzowano ponadto, że gwarancje ukończenia budowy muszą być kompleksowe, prawnie wiążące i egzekwowalne oraz nie mogą zawierać klauzul umożliwiających dostawcy jednostronne ograniczenie lub anulowanie jego obowiązków. W

przypadku gdy dostawca ochrony i instytucja kredytowa należą do tej samej grupy, na poziomie skonsolidowanym nie można traktować nieruchomości jako ukończonej.

ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE KOMISJI (UE) .../...

z dnia 16.4.2026 r.

uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych doprecyzowujących pojęcie równoważnego mechanizmu prawnego pozwalającego zapewnić, aby nieruchomości mieszkalna w budowie została ukończona w rozsądnym terminie

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012¹, w szczególności jego art. 124 ust. 14,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) W celu zapewnienia, aby nieruchomości w budowie, o której mowa w art. 124 ust. 3 lit. a) pkt (iii) rozporządzenia (UE) nr 575/2013, została ukończona w rozsądnym terminie, mechanizm prawny, o którym mowa w art. 124 ust. 3 lit. a) pkt (iii) ppkt 2 tego rozporządzenia, powinien zapewnić dostawcę ochrony, który jest w stanie działać w rozsądnym terminie i ma wystarczającą zdolność kredytową.
- (2) Instytucje kredytowe i zakłady ubezpieczeń, które uzyskały zezwolenie w Unii, podlegają rygorystycznym wymogom ostrożnościowym. Z tego powodu są one najlepiej przygotowane do działania jako dostawcy ochrony.
- (3) W celu zapewnienia, aby mechanizm prawny, o którym mowa w art. 124 ust. 3 lit. a) pkt (iii) ppkt 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, był równoważny rozwiązaniom, o których mowa w tym artykule, powinien on stanowić część prawa krajowego mającego zastosowanie do budowy nieruchomości mieszkalnych.
- (4) Jeżeli ochronę zapewniałby podmiot korzystający z tej samej ochrony, ryzyko nie zostałoby ograniczone, ponieważ podmiot ten jednocześnie korzystałby z gwarancji i ponosiłby za nią odpowiedzialność. W związku z tym w przypadku gdy zarówno instytucja kredytująca, jak i dostawca ochrony należą do tej samej grupy, na poziomie skonsolidowanym nie należy traktować nieruchomości jako ukończonej. Zamiast tego uwzględnianie korzyści w zakresie ograniczania ryzyka wynikających z gwarancji ukończenia budowy, w szczególności traktowanie nieruchomości jako ukończonej, powinno ograniczać się do obliczania wymogów w zakresie funduszy własnych na poziomie poszczególnych instytucji.

¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

- (5) Ponieważ współistnienie kilku dostawców ochrony może utrudniać koordynację ukończenia całej nieruchomości, konieczne jest wprowadzenie wymogu, aby gwarancje ukończenia budowy wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości mieszkalnej w budowie były zapewniane przez ten sam podmiot albo aby wielu dostawców ochrony solidarnie udzielało jednej gwarancji.
- (6) W celu utrzymania skuteczności gwarancji ukończenia budowy oraz zapewnienia, aby dostawca ochrony nadal był zaangażowany w terminowe ukończenie nieruchomości mieszkalnej, dostawca ochrony nie powinien mieć możliwości ani zwiększenia rzeczywistych kosztów ochrony, ani jednostronnego skrócenia okresu tej ochrony, ani anulowania tej ochrony, ani też w inny sposób zwolnienia się ze swoich obowiązków, z wyjątkiem przypadków związanych z nieprzewidzianymi i nieuniknionymi zdarzeniami objętymi innym ubezpieczeniem lub gwarancją.
- (7) Gwarancja ukończenia budowy może zostać przekształcona w gwarancję spłaty, co może skutkować tym, że dłużnik otrzyma rekompensatę finansową od dostawcy ochrony. Aby uniknąć sytuacji, w której dłużnik może swobodnie dysponować taką rekompensatą, powinien on być zobowiązany do przekazania tej rekompensaty instytucji kredytującej w celu spłaty kredytu zabezpieczonego nieukończoną nieruchomością.
- (8) Podstawę niniejszego rozporządzenia stanowi projekt regulacyjnych standardów technicznych przedłożony Komisji przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego.
- (9) Europejski Urząd Nadzoru Bankowego przeprowadził otwarte konsultacje publiczne na temat projektu regulacyjnych standardów technicznych, który stanowi podstawę niniejszego rozporządzenia, dokonał analizy potencjalnych powiązanych kosztów i korzyści oraz zwrócił się o opinię do Bankowej Grupy Interesariuszy powołanej zgodnie z art. 37 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010²,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

Artykuł 1

Równoważny mechanizm prawny

1. Mechanizm prawny pozwalający zapewnić, aby nieruchomość w budowie została ukończona w rozsądnym terminie, o którym to mechanizmie mowa w art. 124 ust. 3 lit. a) pkt (iii) ppkt 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, musi spełniać warunki określone w ust. 2–13.
2. Gwarancja ukończenia budowy jest wymagana przez prawo państwa członkowskiego, w którym nieruchomość mieszkalna jest budowana.
3. Mechanizm prawny wymaga egzekwawalności gwarancji ukończenia budowy, która obowiązuje do czasu zakończenia budowy nieruchomości mieszkalnej i która jest udokumentowana na piśmie, a także zapewnia tę egzekwawalność.
4. Gwarancja ukończenia budowy, o której mowa w ust. 2, jest oferowana przez dostawcę ochrony będącego instytucją kredytową, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3

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

rozporządzenia (UE) nr 575/2013, albo zakładem ubezpieczeń, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 5 tego rozporządzenia.

5. W przypadku gdy dostawca ochrony i instytucja kredytująca należą do tej samej grupy, gwarancja ukończenia budowy nie kwalifikuje się jako równoważny mechanizm prawny na poziomie skonsolidowanym jakiegokolwiek grupy, do której należy zarówno instytucja kredytująca, jak i dostawca ochrony.
6. Waga ryzyka mająca zastosowanie do bezpośredniej niezabezpieczonej ekspozycji wobec dostawcy ochrony nie przekracza 30 % takiej ekspozycji zgodnie z art. 120–122 rozporządzenia (UE) nr 575/2013.
7. Zakres gwarancji ukończenia budowy, o której mowa w ust. 2, jest jasno określony w dokumentach umownych między instytucją kredytującą, dostawcą ochrony i dłużnikiem.
8. Gwarancja ukończenia budowy, o której mowa w ust. 2, jest ważna do ukończenia budowy nieruchomości mieszkalnej w budowie.
9. W przypadku gdy w obrębie danej nieruchomości mieszkalnej w budowie znajduje się szereg lokali mieszkalnych, wszystkie lokale mieszkalne są objęte pojedynczą gwarancją ukończenia budowy, udzielaną przez jednego dostawcę ochrony albo przez wielu dostawców ochrony, którzy są solidarnie odpowiedzialni za tę pojedynczą gwarancję ukończenia budowy.
10. Na podstawie gwarancji ukończenia budowy obowiązek dostawcy ochrony jest uruchamiany w odpowiednim czasie, bez warunków ograniczających uruchomienie gwarancji ukończenia budowy. Niewykonanie zobowiązania przez dłużnika nie uniemożliwia uruchomienia gwarancji ukończenia budowy.
11. Gwarancja ukończenia budowy nie zawiera żadnej klauzuli, która umożliwiałaby dostawcy ochrony – z powodów innych niż te, na które dłużnik ma bezpośredni wpływ, w tym ze względu na wzrost ryzyka, że deweloper nieruchomości nie ukończy nieruchomości w budowie – podjęcie któregośkolwiek z następujących działań:
 - a) zwiększenie rzeczywistego kosztu gwarancji ukończenia budowy;
 - b) unieważnienie gwarancji ukończenia budowy;
 - c) jednostronne zmniejszenie kwoty lub okresu obowiązywania gwarancji ukończenia budowy;
 - d) uwolnienia dostawcy ochrony:
 - (i) z obowiązku terminowego ukończenia nieruchomości w budowie, jak określono w ust. 12 lit. a);
 - (ii) w przypadku gdy gwarancja ukończenia budowy zostaje przekształcona w gwarancję spłaty – ze zobowiązania płatniczego określonego w ust. 12 lit. b).

Lit. d) nie ma zastosowania w przypadku nieprzewidzianych i nieuniknionych zdarzeń, na które zaangażowane strony nie mają wpływu, pod warunkiem że zdarzenia te są objęte innym ubezpieczeniem lub inną gwarancją na rzecz dostawcy ochrony, instytucji kredytującej lub dłużnika.

12. W przypadku gdy nie jest już zagwarantowane, że budowa nieruchomości mieszkalnej zostanie ukończona w rozsądnym terminie, dostawca ochrony jest zobowiązany do:
- a) finansowania, bez zbędnej zwłoki i bez ograniczeń lub górnych limitów, w tym w przypadku potencjalnego przekroczenia budżetu, wszystkich pozostałych kosztów budowy związanych z ukończeniem budowy nieruchomości mieszkalnej do czasu jej ukończenia;
 - b) w przypadku przekształcenia gwarancji ukończenia budowy w gwarancję spłaty określoną w art. 2 – zapłaty bez zbędnej zwłoki na rzecz instytucji kredytującej, bezpośrednio lub za pośrednictwem dłużnika, kwoty co najmniej równej kwocie nadal należnej instytucji kredytującej od dłużnika w odniesieniu do nieukończonej nieruchomości mieszkalnej.
13. Dłużnik i instytucja kredytująca mają we wszystkich odpowiednich państwach członkowskich możliwe do wyegzekwowania na drodze prawnej prawo wobec dostawcy ochrony w odniesieniu do obowiązków, o których mowa w ust. 12 lit. a) lub b).

Artykuł 2

Przekształcenie gwarancji ukończenia budowy w gwarancję spłaty

Gwarancja ukończenia budowy nie może zostać przekształcona w gwarancję spłaty, chyba że spełnione są wszystkie następujące warunki:

- a) kwota, o której mowa w art. 1 ust. 12 lit. b), staje się natychmiast prawnie należna;
- b) w przypadku gdy dostawca ochrony wypłaca kwotę, o której mowa w art. 1 ust. 12 lit. b), za pośrednictwem dłużnika, dłużnik jest prawnie zobowiązany do zwrotu otrzymanej kwoty instytucji kredytującej niezwłocznie po otrzymaniu tej kwoty od dostawcy ochrony;
- c) po uruchomieniu gwarancji spłaty nie można wykorzystać żadnych dodatkowych kwot ekspozycji zabezpieczonych nieukończoną nieruchomością, chyba że przed uruchomieniem gwarancji spłaty zostanie ustanowiony nowy równoważny mechanizm prawny spełniający wszystkie kryteria określone w art. 1.

Artykuł 3

Wejście w życie

Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie dwudziestego dnia po jego opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

Niniejsze rozporządzenie wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich.

Sporządzono w Brukseli dnia 16.4.2026 r.

W imieniu Komisji
Przewodnicząca
Ursula VON DER LEYEN