

Bruxelles, 17 aprilie 2026
(OR. en)

8319/26

EF 120
ECOFIN 490
DELECT 72

NOTĂ DE ÎNȘOȚIRE

Sursă:	Secretara Generală a Comisiei Europene, sub semnătura dnei Martine DEPREZ, Directoare
Data primirii:	16 aprilie 2026
Destinatar:	Dna Thérèse BLANCHET, Secretară Generală a Consiliului Uniunii Europene
Nr. doc. Csie:	C(2026) 2429 final
Subiect:	REGULAMENTUL DELEGAT (UE) .../... AL COMISIEI din 16.4.2026 de completare a Regulamentului (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare care precizează ce anume constituie un mecanism juridic echivalent care asigură finalizarea într-un termen rezonabil a unui bun imobil locativ aflat în construcție

În anexă, se pune la dispoziția delegațiilor documentul C(2026) 2429 final.

Anexă: C(2026) 2429 final



Bruxelles, 16.4.2026
C(2026) 2429 final

REGULAMENTUL DELEGAT (UE) .../... AL COMISIEI

din 16.4.2026

de completare a Regulamentului (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare care precizează ce anume constituie un mecanism juridic echivalent care asigură finalizarea într-un termen rezonabil a unui bun imobil locativ aflat în construcție

(Text cu relevanță pentru SEE)

EXPUNERE DE MOTIVE

1. CONTEXTUL ACTULUI DELEGAT

Articolul 124 alineatul (14) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 conferă Comisiei competența de a adopta, după prezentarea proiectelor de standarde tehnice de către Autoritatea Bancară Europeană (ABE) și în conformitate cu articolele 10-14 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, acte delegate care să precizeze ce anume constituie un mecanism juridic echivalent pentru asigurarea finalizării într-un termen rezonabil a bunului imobil aflat în construcție.

În conformitate cu articolul 10 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 de instituire a ABE, Comisia decide, în termen de trei luni de la primirea proiectului de standarde, dacă îl aprobă sau nu. De asemenea, Comisia poate să aprobe proiectele de standarde doar parțial sau cu modificări, atunci când acest lucru este impus de interesele Uniunii, în conformitate cu procedura specifică prevăzută la articolele respective.

2. CONSULTĂRI ÎNAINTEA ADOPTĂRII ACTULUI

În conformitate cu articolul 10 alineatul (1) al treilea paragraf din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, ABE a efectuat o consultare publică în legătură cu proiectul de standarde tehnice de reglementare transmis Comisiei în conformitate cu articolul 124 alineatul (14) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013. Documentul de consultare a fost publicat pe site-ul web al ABE la 13 mai 2024, iar consultarea s-a încheiat la 15 august 2024. În plus, ABE a invitat Grupul părților interesate din domeniul bancar, instituit în conformitate cu articolul 37 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, să își prezinte opiniile cu privire la respectivul proiect de standarde.

Împreună cu proiectul final de standarde tehnice, ABE a prezentat o explicație cu privire la modul în care s-a ținut seama de rezultatele consultării publice și de feedbackul primit de la părțile interesate la elaborarea proiectului final. În plus, în concordanță cu cerințele de la articolul 10 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, ABE și-a prezentat evaluarea impactului, inclusiv analiza costurilor și a beneficiilor, cu privire la proiectele de standarde tehnice. Această analiză este disponibilă pe site-ul ABE în cadrul pachetului final de proiecte de standarde tehnice de reglementare.

3. ELEMENTELE JURIDICE ALE ACTULUI DELEGAT

Proiectele finale de standarde tehnice precizează condițiile prudențiale în care un mecanism juridic poate fi considerat echivalent, în sensul articolului 124 alineatul (3) litera (a) punctul (iii) subpunctul (2) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, pentru a asigura finalizarea bunului imobil aflat în construcție într-un termen rezonabil.

În acest scop, proiectele de standarde definesc cerințele aplicabile furnizorului de protecție, în special în ceea ce privește bonitatea acestuia, și clarifică faptul că furnizorul trebuie să fie o instituție reglementată sau o întreprindere de asigurare. Proiectele de standarde stabilesc și caracteristicile operaționale și juridice ale unei garanții de finalizare calificate, inclusiv obligația de a acoperi restul costurilor de construcție sau, în cazul în care finalizarea nu este posibilă, de a rambursa instituției de credit o sumă echivalentă cu expunerea rămasă de rambursat.

Standardele aduc clarificări suplimentare cu privire la faptul că garanțiile de finalizare trebuie să fie globale, obligatorii din punct de vedere juridic și executorii și nu trebuie să conțină clauze care să permită furnizorului să își reducă sau să își anuleze în mod unilateral

obligațiile. În cazul în care furnizorul de protecție și instituția de credit aparțin aceluiași grup, este posibil ca faptul că bunul imobil apare finalizat să nu fie recunoscut la nivel consolidat.

REGULAMENTUL DELEGAT (UE) .../... AL COMISIEI

din 16.4.2026

de completare a Regulamentului (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare care precizează ce anume constituie un mecanism juridic echivalent care asigură finalizarea într-un termen rezonabil a unui bun imobil locativ aflat în construcție

(Text cu relevanță pentru SEE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012¹, în special articolul 124 alineatul (14),

întrucât:

- (1) Pentru a se asigura că bunul aflat în construcție, astfel cum este menționat la articolul 124 alineatul (3) litera (a) punctul (iii) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, este finalizat într-un termen rezonabil, mecanismul juridic menționat la articolul 124 alineatul (3) litera (a) punctul (iii) subpunctul (2) din regulamentul respectiv ar trebui să prevadă un furnizor de protecție care să fie în măsură să acționeze într-un interval de timp rezonabil și să aibă o bonitate financiară suficientă.
- (2) Instituțiile de credit și societățile de asigurare care sunt autorizate în Uniune fac obiectul unor cerințe prudențiale solide. Din acest motiv, acestea sunt cele mai în măsură să acționeze în calitate de furnizori de protecție.
- (3) Pentru a se asigura că mecanismul juridic menționat la articolul 124 alineatul (3) litera (a) punctul (iii) subpunctul (2) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 este echivalent cu modalitățile menționate la articolul respectiv, acesta ar trebui să facă parte din dreptul intern aplicabil construirii bunului imobil locativ.
- (4) În cazul în care protecția este furnizată de entitatea care beneficiază de aceeași protecție, nu ar exista nicio reducere a riscului, deoarece entitatea respectivă ar fi în mod simultan beneficiară a garanției și răspunzătoare pentru aceasta. Prin urmare, în cazul în care atât instituția creditoare, cât și furnizorul de protecție aparțin aceluiași grup, tratamentul nu ar trebui să se aplice la nivel consolidat. În locul acestui tratament, recunoașterea beneficiilor rezultate din garanția de finalizare în ceea ce privește atenuarea riscurilor, în special considerarea bunului imobil ca fiind finalizat, ar trebui să se limiteze la calcularea cerințelor de fonduri proprii la nivelul fiecărei instituții.

¹ Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 (JO L 176, 27.6.2013, p. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

- (5) Întrucât coexistența mai multor furnizori de protecție poate împiedica coordonarea în scopul finalizării întregului bun imobil, este necesar să se impună fie ca garanțiile de finalizare pentru toate unitățile locative din bunul imobil locativ aflat în construcție să fie furnizate de aceeași entitate, fie ca mai mulți furnizori de protecție să furnizeze în mod solidar o singură garanție.
- (6) Pentru ca garanția de finalizare să rămână efectivă și pentru a se asigura că furnizorul de protecție își menține angajamentul de a finaliza la timp bunul imobil locativ, furnizorului de protecție nu ar trebui să i se permită nici să majoreze costul efectiv al protecției, nici să reducă unilateral durata protecției respective, să anuleze protecția respectivă sau să se sustragă în alt mod de la obligațiile sale, cu excepția cazurilor legate de evenimente neprevăzute și inevitabile acoperite de o altă asigurare sau garanție.
- (7) O garanție de finalizare poate fi transformată într-o garanție de rambursare, ceea ce poate avea drept consecință faptul că debitorul primește o compensație financiară din partea furnizorului de protecție. Pentru a se evita situația în care debitorul poate dispune în mod liber de o astfel de compensație, acesta ar trebui să fie obligat să transfere această compensație instituției creditoare pentru a rambursa împrumutul garantat cu bunul nefinalizat.
- (8) Prezentul regulament se bazează pe proiectul de standarde tehnice de reglementare prezentat Comisiei de Autoritatea Bancară Europeană.
- (9) Autoritatea Bancară Europeană a organizat consultări publice deschise cu privire la proiectul de standarde tehnice de reglementare pe care se bazează prezentul regulament, a analizat eventualele costuri și beneficii aferente și a solicitat avizul Grupului părților interesate din domeniul bancar instituit în conformitate cu articolul 37 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului²,

ADOPTĂ PREZENTUL REGULAMENT:

Articolul 1

Mecanismul juridic echivalent

1. Un mecanism juridic care asigură finalizarea într-un termen rezonabil a bunului imobil în construcție, astfel cum este menționat la articolul 124 alineatul (3) litera (a) punctul (iii) subpunctul (2) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, îndeplinește condițiile prevăzute la alineatele (2)-(13).
2. Garanția de finalizare este impusă de legislația statului membru în care bunul imobil locativ se află în construcție.
3. Mecanismul juridic impune și asigură caracterul executoriu al unei garanții de finalizare care se aplică până la finalizarea construcției bunului imobil locativ și este documentată în scris.
4. Garanția de finalizare menționată la alineatul (2) este oferită de un furnizor de protecție, care este fie o instituție de credit, astfel cum este menționată la articolul 4

² Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană), de modificare a Deciziei nr. 716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/78/CE a Comisiei (JO L 331, 15.12.2010, p. 12, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

alineatul (1) punctul 3 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, fie o întreprindere de asigurare, astfel cum este menționată la articolul 4 alineatul (1) punctul 5 din regulamentul respectiv.

5. În cazul în care furnizorul de protecție și instituția creditoare aparțin aceluiași grup, garanția de finalizare nu poate fi considerată ca fiind un mecanism juridic echivalent pentru nivelul consolidat al niciunui grup din care fac parte atât instituția creditoare, cât și furnizorul de protecție.
6. Ponderea de risc aplicabilă unei expuneri directe negarantate față de furnizorul de protecție nu depășește 30 % din această expunere, astfel cum se prevede la articolele 120-122 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.
7. Gradul de acoperire oferit de garanția de finalizare menționată la alineatul (2) este indicat în mod clar în documentația contractuală dintre instituția creditoare, furnizorul de protecție și debitor.
8. Garanția de finalizare menționată la alineatul (2) este valabilă până la finalizarea bunului imobil locativ aflat în construcție.
9. În cazul în care un bun imobil locativ aflat în construcție cuprinde mai multe unități locative, toate unitățile locative sunt acoperite de o garanție unică de finalizare, furnizată fie de un singur furnizor de protecție, fie de mai mulți furnizori de protecție care sunt răspunzători în solidar pentru respectiva garanție unică de finalizare.
10. În cadrul garanției de finalizare, obligația furnizorului de protecție este activată în timp util, fără condiții care să limiteze activarea garanției de finalizare. Intrarea în stare de nerambursare a debitorului nu împiedică activarea garanției de finalizare.
11. Garanția de finalizare nu cuprinde nicio clauză care să permită furnizorului de protecție, din alte motive decât cele aflate sub controlul direct al debitorului, inclusiv o creștere a riscului ca dezvoltatorul imobiliar să nu finalizeze bunul imobil în construcție, să ia una dintre următoarele măsuri:
 - (a) să majoreze costul efectiv al garanției de finalizare;
 - (b) să anuleze garanția de finalizare;
 - (c) să reducă în mod unilateral quantumul sau durata garanției de finalizare;
 - (d) să scutească furnizorul de protecție:
 - (i) de la obligația de a finaliza în timp util bunul imobil aflat în construcție, astfel cum se specifică la alineatul (12) litera (a);
 - (ii) în cazul în care o garanție de finalizare este convertită în garanție de rambursare, de la obligația de plată specificată la alineatul (12) litera (b).

Litera (d) nu se aplică în cazul unor evenimente imprevizibile și inevitabile care sunt independente de voința părților implicate, cu condiția ca evenimentele respective să fie acoperite de o altă asigurare sau garanție în beneficiul furnizorului de protecție, al instituției creditoare sau al debitorului.

12. De îndată ce nu se mai asigură finalizarea într-un termen rezonabil a construcției bunului imobil locativ, furnizorul de protecție este obligat:
 - (a) să finanțeze, fără întârzieri nejustificate și fără limitări sau plafoane, inclusiv în cazul unor eventuale depășiri ale bugetului, restul costurilor de construcție necesare pentru finalizarea construcției bunului imobil locativ, până la finalizarea construcției;

- (b) în cazul în care o garanție de finalizare este convertită în garanție de rambursare, astfel cum se specifică la articolul 2, să plătească fără întârzieri nejustificate instituției creditoare, în mod direct sau prin intermediul debitorului, o sumă cel puțin egală cu cuantumul datoriei restante a debitorului față de instituția creditoare în legătură cu bunul imobil locativ nefinalizat.
13. Debitorul și instituția creditoare dispun, în toate statele membre relevante, de un drept executoriu din punct de vedere juridic împotriva furnizorului de protecție în ceea ce privește obligațiile menționate la alineatul (12) litera (a) sau (b).

Articolul 2

Conversia unei garanții de finalizare în garanție de rambursare

O garanție de finalizare poate fi convertită în garanție de rambursare numai dacă sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

- (a) suma menționată la articolul 1 alineatul (12) litera (b) devine imediat exigibilă din punct de vedere legal;
- (b) în cazul în care furnizorul de protecție plătește suma menționată la articolul 1 alineatul (12) litera (b) prin intermediul debitorului, debitorul are obligația legală de a rambursa instituției creditoare suma primită imediat după ce a primit suma în cauză din partea furnizorului de protecție;
- (c) după activarea garanției de rambursare nu se pot trage sume suplimentare din expunerea garantată cu bunul nefinalizat, cu excepția cazului în care se instituie un nou mecanism juridic echivalent care să îndeplinească toate criteriile prevăzute la articolul 1, înainte ca astfel de trageri să fie posibile.

Articolul 3

Intrare în vigoare

Prezentul regulament intră în vigoare în a douăzecea zi de la data publicării în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

Acesta este obligatoriu în toate elementele sale și se aplică direct în toate statele membre.

Adoptat la Bruxelles, 16.4.2026

Pentru Comisie
Președinta
Ursula VON DER LEYEN