

**Parlamentul României**  
**Senat**



Comisia pentru buget, finante si banci  
Nr. XX / 1056 / 27. 10. 2005

**R A P O R T**  
**la proiect de lege privind obligatiunile ipotecare**

Cu scrisoarea L.400/2005, Comisia pentru buget, finante si banci a fost sesizata in fond cu proiectul de lege mentionat mai sus.

Proiectul de lege are ca obiect de reglementare stabilirea conditiilor si a cadrului general pentru emisiunea de obligatiuni ipotecare, precum si stabilirea drepturilor si obligatiilor conferite de acestea detinatorilor lor.

Obligatiunile ipotecare pot fi oferite spre subscriere prin oferta publica supusa autorizarii de catre Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare sau prin oferta adresata investitorilor calificati . Fiecare emisiune de obligatiuni este garantata cu portofoliul de credite ipotecare descris in registrul de evidenta interna care reflecta structura si dinamica portofoliului. Emitentul, respectiv banca sau banca de credit ipotecar, persoana juridica romana care a acordat sau a preluat prin cesiune credite ipotecare si care a emis , emite sau intentioneaza sa emita obligatiuni ipotecare , pentru a putea proceda la o emisiune de obligatiuni ipotecare , are obligatia sa numeasca un agent autorizat.

Prin proiectul de act normativ se urmareste crearea unui cadru legal adecvat refinantarii operatiilor de creditare ipotecara, prin integrarea unor elemente de noutate specifice acestor emisiuni , prin asimilarea unor repere deja integrate in spatiul legislativ european , precum si valorificarea unor modele si practici deja testate. Se are in vedere o selectare riguroasa a creantelor ipotecare ce garanteaza emisiunile , oferirea unor conditii privilegiate de realizare a drepturilor de creanta decurgand din acestea , prin imunizarea portofoliilor care le garanteaza fata de orice executare silita pornita de un tert fata de emisiunea respectiva si fata de orice plan de reorganizare judiciara sau de lichidare de active potential prejudiciate pentru investitori.

Consiliul Legislativ, cu avizul nr.1051/2005, a avizat favorabil proiectul de lege.

Comisia juridica, de numiri, disciplina, imunitati si validari avizeaza favorabil proiectul de lege cu recomandari.

Urmare analizei proiectului de lege, in sedinta din 28 septembrie 2005, Comisia pentru buget, finante si banci a hotarat, in unanimitate, sa adopte raport de admitere, cu amendamentele prezentate in ANEXA.

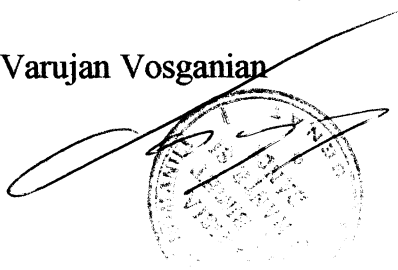
In consecinta, supunem spre dezbateri si adoptare, plenului Senatului raportul de admitere impreuna cu proiectul de lege.

In raport cu obiectul de reglementare proiectul de lege face parte din categoria legilor ordinare si urmeaza a fi adoptat potrivit prevederilor articolului 76 alineatul (2) din Constitutia Romaniei, republicata in anul 2003. Mentionam ca amendamentele la prezentul raport sunt de competenta decizionala a Camerei Deputatilor.

Potrivit articolului 75 alineatul (1) din Constitutie si a articolului 38<sup>1</sup> punctul 1 din Regulamentul Senatului, asa cum a fost modificat si completat prin Hotararea Senatului nr. 20 din 18 noiembrie 2003, proiectul de lege urmeaza a fi adoptat de Senat in calitate de prima Camera sesizata.

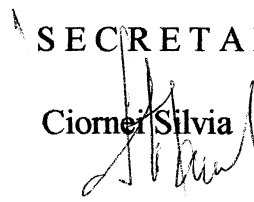
PRESEDINTE,

Varujan Vosganian



SECRETAR,

Ciomei Silvia



**AMENDAMENTE ADMISE**  
la proiect de lege privind obligatiunile ipotecare

Nr. crt.	Text proiect de lege privind obligatiunile ipotecare	Amendamente propuse	Motivatie
1.	<p>Art2.</p> <p>pct.13 obligatiuni ipotecare- valori mobiliare in forma dematerializata emise <b>cu autorizarea si sub supravegherea autoritatilor competente ,in vederea refinantarii activitatii emitentului de acordare de credite ipotecare, in baza unui portofoliu de credite ipotecare asupra caruia investitorii dobandesc o garantie de prim rang si un drept de preferinta in raport cu orice alt creditor al emitentului ;</b></p> <p>17. prospect de emisiune sau prospect- <b>anuntul si prospectul de oferta publica de vanzare ori, dupa caz, documentele de oferta pentru vanzarea de obligatiuni ipotecare prin oferta adresata investitorilor calificati;</b></p>	<p><b>Punctele 13 , 14<sup>1</sup> , punct nou , 17 ale articolului 2 se modifica si vor avea urmatorul cuprins :</b></p> <p>13. obligatiuni ipotecare – valori mobiliare în formă dematerializată emise <b>în baza unui prospect aprobat de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare și sub supravegherea acesteia</b>, in vederea refinantarii activitatii emitentului de acordare de credite ipotecare, in baza unui portofoliu de credite ipotecare asupra caruia investitorii dobandesc o garantie de prim rang si un drept de preferinta in raport cu orice alt creditor al emitentului ;</p> <p><b>14<sup>1</sup> oferta publică de obligatiuni ipotecare - înseamnă comunicarea adresată unor persoane, făcută sub orice formă și prin orice mijloace, care prezintă informații suficiente despre termenii ofertei și despre obligatiunile ipotecare oferite, astfel încât să permită investitorului să adopte o decizie cu privire la vânzarea, cumpărarea sau subscrierea respectivelor obligatiuni ipotecare . Această definiție se va aplica, de asemenea, și în situația plasamentului de obligatiuni ipotecare prin intermediari financiari;</b></p> <p>17 - propunem modificarea după cum urmează: „<i>Prospect de emisiune sau prospect</i> – prospectul de ofertă publică de vânzare de obligatiuni ipotecare, întocmit cu respectarea prevederilor prezentei legi, ale Legii nr. 297/2004 privind piața de capital, cu</p>	<p>Corelare cu legislatia in vigoare</p>

		modificările ulterioare și a normelor emise în aplicarea acestora.	
2.	Art.5, alin(1) , lit.f imobilul construit in garantie sa fi fost asigurat <b>contra tuturor daunelor</b> pentru o valoare de referinta a imobilului stabilita la data incheierii contractului de ipoteca;	<b>Litera f) a alineatului 1 de la articolul 5 se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b> f) imobilul constituit în garanție să fi fost asigurat <b>contra riscurilor</b> pentru o sumă egală cu valoarea de referință a imobilului stabilita la data incheierii contractului de ipoteca ;	Pentru un text concis
3.	Art.7.-(1) Emitentul poate suplimenta portofoliul si substitui creditele ipotecare aflate in situatia prevazuta la aart.6 cu active care prezinta un grad de risc cel mult egal cu cel al creditelor ipotecare din portofoliu, daca: a) o asemenea posibilitate a fost prevazuta in mod expres in prospectul de emisiune; b) emitentul nu dispune de credite ipotecare care sa poata fi incluse in portofoliu cu respectarea dispozitiilor art,4 alin.(1) ; c) activele respective nu fac obiectul unei garantii reale. (2) Condițiile prevazute la alin.(1) sunt cumulative. (3) Categoriile de active eligibile pentru suplimentarea portofoliului si substituirea de credite ipotecare din portofoliu , conditiile si procentele in care fiecare categorie de active poate substitui credite ipotecare dintr-un portofoliu se stabilesc prin norme ale Bancii Nationale a Romaniei.Limita maxima generala in care este permisa suplimentarea portofoliului si substituirea creditelor portofoliului si substituirea creditelor ipotecare din portofoliu cu active nu poate depasi 20% din valoarea portofoliului.	<b>Articolul 7 se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b> -(1) Emitentul poate suplimenta portofoliul si substitui creditele ipotecare aflate in situatia prevazuta la aart.6 cu active care prezinta un grad de risc cel mult egal cu cel al creditelor ipotecare din portofoliu, <b>daca sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii :</b> a) o asemenea posibilitate a fost prevazuta in mod expres in prospectul de emisiune; b) emitentul nu dispune de credite ipotecare care sa poata fi incluse in portofoliu cu respectarea dispozitiilor art,4 alin.(1) ; c) activele respective nu fac obiectul unei garantii reale. (2) Categoriile de active eligibile pentru suplimentarea portofoliului si substituirea de credite ipotecare din portofoliu , conditiile si procentele in care fiecare categorie de active poate substitui credite ipotecare dintr-un portofoliu se stabilesc prin norme ale Bancii Nationale a Romaniei. (3) Limita maxima generala in care este permisa suplimentarea portofoliului si substituirea creditelor portofoliului si substituirea creditelor ipotecare din portofoliu cu active nu poate depasi 20% din valoarea portofoliului.	Pentru rigoare

4.	<p>Art. 13          – (1) Serviciile de agent se presteaza de catre :  <b>a) societati de audit, autorizate in conditiile legii si inregistrate</b> in Registrul auditorilor financiari;</p> <p>e) notarii publici in conditiile Legii nr. 136/1995 notarilor publici si a activitatii notariale , cu completarile ulterioare , <b>cu conditia sa fie special inscrite in registrul special cu agenti autorizati tinut de catre Banca Nationala a Romaniei si sa nu se afle in cursul unei proceduri de dizolvare ori de lichidare . Registrul are caracter public .</b></p>	<p><b>Literale a) si e) ale alineatului 1 de la articolul 13 se modifica si vor avea urmatorul cuprins :</b>          1) Serviciile de agent se presteaza de catre :          a) persoane juridice auditori financiari, înregistrați în Registrul auditorilor financiari;          e) <b>birouri notariale organizate</b> in conditiile Legii notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995 , cu modificarile si completarile ulterioare.</p>	Corelare cu legislatia in vigoare
5.	<p>Art. 16          (2) În legătură cu îndeplinirea atribuțiilor prevăzute în prezenta lege, agentului i se aplică în mod corespunzător prevederile art. 49-53 ale Legii nr. 58/1998 privind activitatea bancară, republicata.</p>	<p><b>Alineatul 2 al articolului 16 se modifica si va avea urmatorul cuprins :</b>          (2) În legătură cu îndeplinirea atribuțiilor prevăzute în prezenta lege, agentului i se aplică în mod corespunzător prevederile art. 49-53 ale Legii nr. 58/1998 privind activitatea bancară, republicată <b>sau, după caz, ale Titlului VII, „Abuzul de piață” din Legea nr. 297/2004.</b></p>	Corelare cu legislatia in vigoare
6.	<p>Art.17.          (1) Obligațiunile ipotecare pot fi oferite spre subscriere prin ofertă publică <b>supusa autorizarii</b> în baza unui prospect aprobat de către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare</p>	<p><b>Alineatele 1 si 2 , alineat nou ale articolului 17 se modifica , se completeaza si vor avea urmatorul cuprins :</b>          (1) Obligațiunile ipotecare pot fi oferite spre subscriere prin ofertă publică în baza unui prospect aprobat de către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare.”  <b>(2) Oferta publică de obligațiuni ipotecare se realizează cu respectarea prevederilor prezentei legi, ale Legii nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor emise în aplicarea acestora.</b></p>	Corelare cu legislatia in vigoare

7.	<p>Art.18.</p> <p>(1) În scopul evaluării <b>potentialului</b> unei oferte publice de obligațiuni ipotecare sunt permise activități de <b>sondare a pieței</b> cu condiția <b>notificării</b> către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare și difuzării unui prospect preliminar.</p> <p>(3) <b>La expirarea unui termen de 5 zile de la notificare către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare a prospectului preliminar</b>, emitentul poate contacta potențiali investitori și poate să prezinte acestora informații privind activitatea sa precum și emisiunea pe care intenționează să o lanseze.</p>	<p><b>Alineatele 1 și 3 ale articolului 18 se modifică și vor avea următorul cuprins :</b></p> <p>(1) În scopul evaluării succesului unei oferte publice de obligațiuni ipotecare sunt permise activități de solicitare a intenției de investiție cu condiția difuzării unui prospect preliminar aprobat în conformitate cu reglementările Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare.</p> <p>(3) <b>Ulterior aprobării de către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare a prospectului preliminar</b>, emitentul poate contacta potențiali investitori și poate să prezinte acestora informații privind activitatea sa, precum și emisiunea pe care intenționează să o lanseze.”</p>	<p>Pentru un text concis</p>
8.	<p>Art.19.</p> <p>Oferta adresată investitorilor calificați se poate face direct de către emitent sau prin intermediul unei societăți de servicii de investiții financiare.</p>	<p><b>Articolul 19 se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  <b>Oferta publică de vânzare de obligațiuni ipotecare se realizează printr-un intermediar autorizat, în conformitate cu prevederile Legii nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare.</b></p>	<p>Corelare cu legislația în vigoare</p>
9.	<p>Partea introductivă a Art.20</p> <p>(1) Conținutul minim al prospectului de emisiune include următoarele categorii de informații</p>	<p><b>Partea introductivă a alineatului 1 a articolului 20 se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (1) Conținutul minim al prospectului de emisiune include, <b>pe lângă informațiile prevăzute în legislația pieței de capital</b>, următoarele categorii de informații:</p>	<p>Corelare cu legislația în vigoare</p>
10.	<p>Art.21</p> <p>Rezultatele ofertei se transmit către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare și se înregistrează la Oficiul de Evidență a Valorilor Mobiliare</p>	<p><b>Articolul 21 se modifică și va avea următorul cuprins :</b>  Rezultatele ofertei se transmit către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare și <b>către instituțiile pieței, dacă este cazul, în conformitate cu reglementările Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare.</b></p>	<p>Corelare cu legislația în vigoare</p>

11.	<p>Art.33</p> <p>(3) Dupa deschiderea procedurii falimentului , administrarea portofoliului se face , cu aprobarea adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni ipotecare , de catre o societate de management de portofoliu abilitata in intelesul <b>Legii nr...../2005</b> privind securitizarea creantelor , sa administreze portofolii de creante . Administrarea portofoliului include monitorizarea indeplinirii obligatiilor debitorilor cedati, restructurarea creantelor, colectarea platilor efectuate de catre beneficiarii creditelor ipotecare din portofoliu, inclusiv pe calea executarii silite in numele si pe seama emitentului, si plata sumelor datorate de emitent catre detinatorii de obligatiuni ipotecare conform termenilor si conditiilor stabilite prin prospectul de emisiune , dupa achitarea serviciilor de agent si de administrare a portofoliului.</p>	<p>(3) Dupa deschiderea procedurii falimentului , administrarea portofoliului se face , cu aprobarea adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni ipotecare , de catre o societate de management de portofoliu abilitata in intelesul <b>legii</b> privind securitizarea creantelor , sa administreze portofolii de creante . Administrarea portofoliului include monitorizarea indeplinirii obligatiilor debitorilor cedati, restructurarea creantelor, colectarea platilor efectuate de catre beneficiarii creditelor ipotecare din portofoliu, inclusiv pe calea executarii silite in numele si pe seama emitentului, si plata sumelor datorate de emitent catre detinatorii de obligatiuni ipotecare conform termenilor si conditiilor stabilite prin prospectul de emisiune , dupa achitarea serviciilor de agent si de administrare a portofoliului.</p>	Pentru rigoare
12.	<p><b>Art.37.</b></p> <p>(1) Constituie contraventii urmatoarele fapte :</p> <p>a) incalcarea prevederilor art.3 alin.(1) , daca utilizarea sintagmei „obligatiuni ipotecare „ s-a facut in prospectul de emisiune sau in orice material de informare in scris ori pe cale audio-vizuala a potentialilor investitori cu privire la caracteristicile unor valori mobiliare emise sau in curs de a fi emise;</p> <p>b) incalcarea conditiilor prevazute in autorizatie in cazul activitatilor si operatiunilor pentru care prezenta lege impune autorizarea ;</p> <p>c) nerespectarea de catre emitent a conditiilor</p>	<p><b>Articolul 37 se modifica, se completeaza si va avea urmatorul cuprins :</b></p> <p>(1) Constituie contraventii urmatoarele fapte :</p> <p>a) incalcarea prevederilor art.3 alin.(1) , daca utilizarea sintagmei „obligatiuni ipotecare „ s-a facut in prospectul de emisiune sau in orice material de informare in scris ori pe cale audio-vizuala a potentialilor investitori cu privire la caracteristicile unor valori mobiliare emise sau in curs de a fi emise;</p> <p>b) incalcarea conditiilor prevazute in autorizatie in cazul activitatilor si operatiunilor pentru care prezenta lege impune autorizarea ;</p> <p>c) nerespectarea de catre emitent a conditiilor privind structurarea portofoliilor prevazute la art</p>	Pentru precizia textului.

<p>privind structurarea portofoliilor prevazute la art 4 alin.(1), art.5 alin.(1) si art.(7);</p> <p>(2) Savarsirea <b>contraventiilor</b> prevazute la alin.(1) se sanctioneaza cu:</p> <p>a) amenda cuprinsa intre 10 mii lei (RON ) si 50 mii lei (RON);</p> <p>b) urmatoarele sanctiuni complementare:</p> <p>1. retragerea autorizatiei;</p> <p>2. interzicerea temporara sau definitiva pentru persoane fizice ori juridice , a ocuparii unor functii ori a desfasurarii unor activitati si servicii prevazute de prezenta lege.</p> <p>(3) Sanctiunile prevazute la alin.(2) lit.b) pct.1 si 2 se aplica numai cu luarea masurilor necesare protectiei detinatorilor de obligatiuni ipotecare.</p> <p>(4) Savarsirea <b>contraventiei</b> prevazute la art.37 alin.(1) lit.a), se constata si se sanctioneaza de catre organele abilitate si cu respectarea dispozitiilor procedurale prevazute in Legea nr.297/2004.</p> <p>(5) Savarsirea <b>contraventiilor</b> prevazute la art.37 alin.(1) lit.b) – d) se constata si se sanctioneaza de catre persoanele imputernicite in acest scop de catre Banca Nationala a Romaniei.</p> <p>(6) Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare pot emite norme cu privire la constatarea si sanctionarea savarsirii <b>contraventiilor precizate</b> la alin.(1), in conformitate cu prevederile alin.(2) – (5).</p> <p>(7) Prevederile privind contraventiile si sanctiunile se completeaza cu dispozitiile Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contraventiilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 180/2002 , cu modificarile si completarile ulterioare, in</p>	<p>4 alin.(1), art.5 alin.(1) si art.(7);</p> <p>d) tinerea incorecta de catre emitenti a registrului de evidenta interna.</p> <p>(2) Savarsirea <b>faptelor</b> prevazute la alin.(1) se sanctioneaza cu:</p> <p>a) amenda cuprinsa intre 10 mii lei (RON ) si 50 mii lei (RON);</p> <p>b) urmatoarele sanctiuni complementare:</p> <p>1. retragerea autorizatiei;</p> <p>2. interzicerea temporara sau definitiva pentru persoane fizice ori juridice , a ocuparii unor functii ori a desfasurarii unor activitati si servicii prevazute de prezenta lege.</p> <p>(3) Sanctiunile prevazute la alin.(2) lit.b) pct.1 si 2 se aplica numai cu luarea masurilor necesare protectiei detinatorilor de obligatiuni ipotecare.</p> <p>(4) Savarsirea <b>faptelor</b> prevazute la art.37 alin.(1) lit.a) <b>si b)</b>, se constata si se sanctioneaza de catre organele abilitate si cu respectarea dispozitiilor procedurale prevazute in Legea nr.297/2004.</p> <p>(5) Savarsirea <b>faptelor</b> prevazute la art.37 alin.(1) lit.b) – d) se constata si se sanctioneaza de catre persoanele imputernicite in acest scop de catre Banca Nationala a Romaniei, <b>in conformitate cu prevederile legii nr.58/1998, republicata.</b></p> <p>(6) Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare pot emite norme <b>comune</b> cu privire la constatarea si sanctionarea savarsirii <b>faptelor prevazute</b> la alin.(1), in conformitate cu prevederile alin.(2) – (5).</p> <p>(7) Prevederile privind contraventiile si sanctiunile se completeaza cu dispozitiile Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contraventiilor,</p>	
--	---	--



	masura in care acestea nu contravin prezentului capitol .	aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 180/2002 , cu modificarile si completarile ulterioare, in masura in care acestea nu contravin prezentului capitol . <b>(8) Prin excepție de la prevederile alin. (7), procedura de stabilire și constatare a contravențiilor, precum și de aplicare a sancțiunilor de către CNVM, derogă de la dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări prin Legea nr.180/2002, cu modificările ulterioare</b>	
13.	<b>Art.38</b> – Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare vor emite normele si regulamentele prevazute in prezenta lege in <b>termen de 12 luni</b> de la intrarea in vigoare a acesteia.	<b>Articolul 38 se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b> Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare vor emite norme <b>comune</b> si regulamentele prevazute in prezenta lege in <b>termen de 3 luni</b> de la intrarea in vigoare a acesteia.	Termenul de 3 luni este mai realist si asigura aplicarea fara intarziere a legii.