

# PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

## LEGE privind obligațiunile ipotecare

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

### Capitolul I Dispoziții generale

**Art.1** – Prezenta lege are drept scop stabilirea condițiilor și a cadrului general pentru emisiunea de obligațiuni ipotecare precum și reglementarea drepturilor și obligațiilor conferite de acestea detinatorilor lor.

**Art.2** – În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

1. *agent* – persoana juridică sau organizație fără personalitate juridică numită și autorizată în condițiile Capitolului IV din prezenta lege să reprezinte interesele detinatorilor de obligațiuni ipotecare aparținând aceleiași emisiuni;
2. *arhiva* – Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare;
3. *autoritate competentă* – fiecare dintre autoritățile române cu atribuții de reglementare, supraveghere și control a emitentilor și a emisiunilor de obligațiuni ipotecare potrivit prevederilor prezentei legi;
4. *credit ipotecar* – orice împrumut acordat în condițiile Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările ulterioare;
5. *credit ipotecar comercial* – credit ipotecar pentru investiții imobiliare prin care se finanțează investiții imobiliare cu altă destinație decât locativă;
6. *credit ipotecar eligibil* – credit ipotecar care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute la art.5 din prezenta lege pentru a fi inclus în portofoliul de credite ipotecare pe baza cărui urmează a se realiza o emisiune de obligațiuni ipotecare;
7. *credit ipotecar performant* – credit ipotecar eligibil, afectat unei emisiuni de obligațiuni ipotecare, care îndeplinește caracteristicile de performanță anunțate în prospectul de emisiune;
8. *credit ipotecar rezidențial* – credit ipotecar pentru investiții imobiliare prin care se finanțează investiții imobiliare cu destinație locativă;
9. *drepturi accesorii* – totalitatea drepturilor reale ori personale aferente creanței ipotecare, inclusiv drepturi de garanție reală și drepturi de creanță decurgând din politele de asigurare încheiate de beneficiarul împrumutului;

10. *emitent* – 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;

11. *investitor* – orice persoana care detine obligatiuni ipotecare in cont propriu;

12. *investitor calificat* – entitate care are capacitatea de a evalua caracteristicile de risc si randament ale obligatiunilor ipotecare, definita conform art.2 alin.(1) pct.15 din Legea nr.297/2004 privind piata de capital, cu modificările și completările ulterioare;

13. *obligatiuni ipotecare* – valori mobiliare in forma dematerializata emise 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;

14. *persoana afiliata* – persoana fizica sau juridica care, conform art. 2 alin.(1) pct. 23 din Legea nr.297/2004, este prezumata a actiona concertat cu o alta persoana fizica sau juridica;

15. *oferta adresata investitorilor calificati* – vanzarea in integralitate a unei emisiuni de obligatiuni ipotecare catre investitori calificati, cu respectarea prevederilor Legii nr.297/2004 si ale normelor de aplicare a prezentei legi;

16. *portofoliu de credite ipotecare* sau *portofoliu* – totalitatea drepturilor de creanta si a drepturilor accesorii cu care emitentul garanteaza indeplinirea obligatiilor asumate printr-o emisiune de obligatiuni ipotecare determinata;

17. *prospect de emisiune* sau *prospect* – anuntul si prospectul de oferta publica de vanzare ori, dupa caz, documentele de oferta pentru vanzarea de obligatiuni ipotecare prin oferta adresata investitorilor calificati;

18. *valoarea nominala* – suma principala a creditului ori, in cazul garantiilor, suma maxima pentru care au fost constituite;

19. *valoarea creditului ipotecar* – suma ramasa de rambursat din valoarea nominala a unui credit;

20. *valoarea portofoliului* – suma valorilor creditelor ipotecare din portofoliu;

21. *valoarea de referinta* – valoarea stabilita de catre un evaluator autorizat potrivit legii.

**Art.3 – (1)** Sintagma „*obligatiuni ipotecare*” se foloseste exclusiv pentru a desemna valori mobiliare emise in conditiile prezentei legi.

**(2)** Valorile mobiliare care nu intrunesc caracteristicile indicate la art.2 pct.13 nu beneficiaza de regimul juridic consacrat prin prezenta lege si nu pot fi denumite „*obligatiuni ipotecare*”.

## **Capitolul II**

### **Structurarea portofoliilor**

**Art.4 – (1)** Pentru a fi afectate garantarii unei emisiuni de obligatiuni, creditele ipotecare se grupeaza in portofolii, cu conditia respectarii, in mod cumulativ, pe toata durata emisiunii, a urmatoarelor principii:

- a) acordarea fiecarui credit ipotecar din portofoliu sa se fi realizat in conformitate cu normele legale in vigoare la data originarii;
- b) creditele ipotecare sa fi fost acordate in scopul efectuarii de investitii imobiliare pe teritoriul Romaniei sau pe teritoriile statelor membre ale Uniunii Europene sau ale Spatiului Economic European;
- c) uniformizarea portofoliului astfel incat sa includa un singur tip de credite ipotecare din punctul de vedere al destinatiei investitiei imobiliare;
- d) media ponderata a scadentei creditelor ipotecare din portofoliul afectat emisiunii sa fie mai mare decat scadenta obligatiunilor ipotecare ce urmeaza a fi emise pe baza acestora; media ponderata a scadentelor se calculeaza ca medie ponderata a duratei de viata ramase a creditelor din portofoliul afectat, ponderata cu valoarea nominala a creditului la momentul lansarii emisiunii;
- e) valoarea actualizata a creantelor afectate garantarii unei emisiuni de obligatiuni sa fie cel putin egala cu valoarea actualizata a obligatiilor de plata ale emitentului fata de detinatorii de obligatiuni din emisiunea garantata cu portofoliul respectiv;
- f) valoarea totala a creditelor ipotecare garantate cu ipoteci asupra terenurilor fara constructii si a celor garantate cu ipoteci asupra imobilelor aflate in constructie sa nu depaseasca 10% din valoarea portofoliului;
- g) intrunirea criteriilor generale de eligibilitate prevazute de lege si a caracteristicilor de performanta anuntate in prospectul de emisiune.

(2) Prospectul de emisiune trebuie sa includa informatii privind respectarea fiecaruia dintre principiile prevazute la alin.(1).

**Art.5 – (1) Criteriile generale de eligibilitate a creditelor ipotecare pentru garantarea unei emisiuni de obligatiuni ipotecare sunt:**

- a) valoarea nominala a unui credit ipotecar sa nu depaseasca 80% din valoarea de referinta a imobilului constituit in garantie, in cazul unui credit ipotecar rezidential si 70% din valoarea de referinta a imobilului constituit in garantie, in cazul unui credit ipotecar comercial;
- b) suma creditului ipotecar sa fi fost pusa la dispozitia beneficiarului in integralitate;
- c) valoarea creditelor ipotecare acordate unui singur beneficiar, prin ea insasi sau prin aditionare cu valoarea creditelor ipotecare acordate unor persoane afiliate acestuia, sa nu depaseasca 10% din valoarea portofoliului;
- d) drepturile de creanta conferite de creditul ipotecar sa nu constituie obiectul unei garantii reale;
- e) creditul ipotecar sa nu fie depreciat;
- f) imobilul constituit in garantie sa fi fost asigurat contra tuturor daunelor pentru o suma egala cu valoarea de referinta a imobilului stabilita la data incheierii contractului de ipoteca;
- g) drepturile reale constituite pentru garantarea rambursarii creditului sa fie de prim rang.

(2) Emitentii pot stabili, prin norme interne, criteriile de eligibilitate suplimentare care se fac publice prin prospectul de emisiune.

**Art.6** – In cazul in care, pe perioada derularii unei emisiuni, unele dintre creditele ipotecare din portofoliu nu mai indeplinesc criteriile de eligibilitate, devin neperformante in intelesul prezentei legi sau determina scaderea mediei ponderate a scadentelor creditelor ipotecare din portofoliu, a sumei valorilor acestora ori a sumei dobanzilor aferente sub limita prevazuta de lege, portofoliul se suplimenteaza in mod corespunzator, cu respectarea principiilor, conditiilor si a formalitatilor prevazute de lege si de prospectul de emisiune pentru constituirea acestuia.

**Art.7 – (1)** Emitentul poate suplimenta portofoliul si substitui creditele ipotecare aflate in situatia prevazuta la art.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) Conditiiile 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 ipotecare din portofoliu cu active nu poate depasi 20% din valoarea portofoliului.

**Art.8** – Prevederile art.167 din Legea nr.31/1990 privind societatile comerciale, republicata, nu se aplica obligatiunilor ipotecare emise in temeiul prezentei legi.

**Art.9** – Sumele rezultate din emisiunea de obligatiuni ipotecare nu intra sub incidenta prevederilor Ordonantei Guvernului nr.39/1996 privind infiintarea si functionarea Fondului de garantare a depozitelor in sistemul bancar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

### **Capitolul III** **Registrul de evidenta interna**

**Art.10 – (1)** Emitentii au obligatia ca, pentru fiecare emisiune de obligatiuni ipotecare in parte, sa tina un registru de evidenta interna in care sa reflecte structura si dinamica portofoliului. Registrul de evidenta interna contine in mod obligatoriu urmatoarele informatii cu privire la fiecare credit ipotecar din portofoliu:

1. date de identificare a contractului de credit ipotecar, cu specificarea categoriei din care face parte din punctul de vedere al destinației investiției imobiliare;

2. date de identificare a beneficiarului;

3. date de identificare a imobilului asupra căruia s-a constituit garanția pentru rambursarea creditului ipotecar, cu menționarea numărului de carte funciara;

4. valoarea nominală, valoarea creditului ipotecar și valoarea de referință a imobilului prevăzut la lit.c), calculată la momentul încheierii contractului de ipotecă;

5. orice altă garanție constituită pentru rambursarea creditului, cu specificarea valorii nominale a acesteia.

(2) Registrul de evidență internă cuprinde o secțiune destinată înscrisurilor referitoare la activele incluse în portofoliu potrivit prevederilor art.7.

(3) Registrul de evidență internă se completează de către emitent cu ocazia fiecărei modificări ori completări a datelor cuprinse în înscrisurile inițiale. Lunar, emitentul pune la dispoziția agentului o copie a registrului de evidență internă, purtând semnătura reprezentantului sau legal, precum și o informare scrisă cu privire la structura portofoliului, suma obligațiilor patrimoniale ale emitentului față de detinatorii de obligațiuni ipotecare din emisiunea respectivă, valoarea creditelor ipotecare și a activelor incluse în portofoliu potrivit prevederilor art. 6 și 7, valoarea creditelor ipotecare prevăzute la art. 6, indiferent dacă au fost sau nu eliminate din portofoliu, valoarea drepturilor accesorii cu care emitentul garantează, precum și documentația sintetică pe baza căreia s-au determinat valorile respective.

(4) Registrul de evidență internă al emitentului este supus controlului Bancii Naționale a României.

(5) Banca Națională a României poate elabora norme privind conținutul, păstrarea și completarea registrului de evidență internă.

## **Capitolul IV**

### **Agentul**

**Art.11 – (1)** Emitentul, pentru a putea proceda la o emisiune de obligațiuni ipotecare, are obligația să numească un agent autorizat să verifice corectă tinere a registrului de evidență internă de către emitent, să înscrie la arhiva garanțiile mobiliare asupra portofoliului precum și orice modificări ulterioare referitoare la acestea și să-i reprezinte pe detinatorii de obligațiuni ipotecare.

(2) Agentul numit de către emitent nu poate fi o persoană afiliată acestuia și nici auditorul financiar al emitentului.

**Art.12 – (1)** Agentul este ales de către emitent din rândul agenților autorizați de către Banca Națională și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare și numit prin prospectul de emisiune.

(2) Mandatul agentului este confirmat de către investitori prin subscrierea emisiunii de obligațiuni ipotecare și încetează la momentul plății integrale a obligațiilor asumate de către emitent față de detinatorii de obligațiuni ipotecare din respectivă emisiune.

(3) In conditiile prevazute la alin.(1) și (2), emitentul poate sa numeasca si un agent supleant.

**Art.13 – (1)** Serviciile de agent se presteaza de catre:

- a) societati de audit, autorizate in conditiile legii si inregistrate in Registrul auditorilor financiari;
- b) institutii de credit;
- c) societati de servicii de investitii financiare pentru care activitatea de agent reprezinta serviciu conex in temeiul prezentei legi;
- d) cabinete individuale, cabinete asociate sau societati civile profesionale de avocati in conditiile Legii nr. 51/1995 privind organizarea si exercitarea profesiei de avocat, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- e) notarii publici in conditiile Legii nr.36/1995 notarilor publici si a activitatii notariale, cu completarile ulterioare,

cu conditia sa fie inscrise 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.

(2) In vederea autorizarii ca agent, Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare evalueaza solicitantul din punctul de vedere al competentei, capacitatii, experientei, reputatiei si integritatii cerute pentru indeplinirea serviciilor de agent in conditii de siguranta pentru investitori, examineaza circumstantele si informatiile disponibile privind activitatea acestuia si decid prin ordin comun autorizarea, daca acesta corespunde cerintelor prevazute in prezenta lege si in normele de aplicare a acesteia.

(3) Persoana juridica ori organizatia fara personalitate juridica autorizata ca agent desemneaza o persoana fizica in calitate de reprezentant permanent pentru indeplinirea mandatului de agent. Aceasta persoana raspunde in nume propriu pentru obligatiile decurgand din indeplinirea serviciilor de agent, fara insa a inlatura ori diminua raspunderea persoanei juridice ori a organizatiei fara personalitate juridica pe care o reprezinta, si trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:

- a) sa aiba studii juridice sau economice;
- b) sa aiba experienta profesionala de cel putin 5 ani in domeniul sau de activitate;
- c) sa aiba o buna reputatie;
- d) sa nu fi fost condamnata sau sa nu se fi pus in miscare actiunea penala impotriva acesteia pentru gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, uz de fals, inselaciune, delapidare, marturie mincinoasa, dare sau luare de mita, ori pentru alte infractiuni prevazute de legea speciala de organizare a profesiei.
- e) sa nu fi fost sanctionat de autoritatea de reglementare a activitatii pe care o desfasoara.

**Art.14 – (1)** Obligatiile si raspunderea agentului fata de detinatorii de obligatiuni sunt reglementate de dispozitiile referitoare la mandat daca prin prezenta lege nu se prevede altfel.

(2) Agentul nu poate delega indeplinirea atributiilor specifice si nu poate transmite dreptul de reprezentare a detinatorilor de obligatiuni ipotecare decat la incetarea mandatului inainte de termen.

(3) Contractul incheiat intre emitent si agent se ataseaza prospectului de emisiune.

**Art.15 – (1)** Agentul are urmatoarele atributii principale:

a) sa verifice respectarea de catre emitent a cerintelor legii si ale prospectului de emisiune referitoare la portofoliile de credite ipotecare la data confirmarii mandatului si, lunar, pe toata durata acestuia;

b) sa incheie, in nume propriu dar pe seama investitorilor in emisiunea de obligatiuni ipotecare respectiva, un contract de garantie asupra creditelor ipotecare si a activelor incluse in portofoliu potrivit prevederilor art. 7, in forma atasata prospectului, si sa inscrie la arhiva, in numele agentului dar pe seama emisiunii, avizul de garantie corespunzator;

c) sa inscrie la arhiva, in nume propriu dar pe seama investitorilor in emisiunea de obligatiuni ipotecare respectiva, toate modificarile si completarile aduse garantiei prevazute la lit. b) astfel incat arhiva sa reflecte cu acuratete registrul de evidenta interna;

d) sa notifice, in scris, emitentul, Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare cu privire la constatarea incalcarii de catre emitent a unei obligatii ce ii incumba fata de investitori conform prezentei legi si prospectului daca aceasta incalcare nu este remediata in termen de 10 zile de la data constatarii;

e) sa convoace adunarea generala a detinatorilor de obligatiuni ipotecare in cazul in care constata o incalcare de catre emitent a obligatiilor ce ii revin fata de acestia conform prezentei legi si prospectului de emisiune, daca aceasta incalcare nu este remediata in termen de 30 de zile de la data constatarii;

f) sa informeze Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare despre convocarea adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni ipotecare pentru motivul prevazut la lit. e);

g) sa faca publicitatea hotararilor luate de adunarea generala a detinatorilor de obligatiuni ipotecare in Monitorul Oficial al Romaniei si sa le puna in executare;

h) sa ii reprezinte pe detinatorii de obligatiuni ipotecare in fata emitentului, a autoritatilor publice si a oricarei terte persoane, in limitele stabilite de adunarea generala a acestora, sa exercite, in nume propriu dar pe seama investitorilor, drepturile acestora decurgand din detinerea de obligatiuni ipotecare, cu exceptia dreptului de vot.

(2) Atributiile de verificare si control prevazute in prezenta lege se realizeaza exclusiv pe baza documentatiei sintetice intocmita de catre emitent pe proprie raspundere. La cerere, emitentul este obligat sa furnizeze agentului clarificari si declaratii scrise ori documente primare pentru stabilirea gradului de conformare a acestuia cu obligatiile ce ii revin fata de detinatorii de obligatiuni din emisiunea respectiva.

(3) In urma verificarii documentatiei sintetice prevazuta la alin. (2), agentul emite un certificat privind regularitatea indeplinirii cerintelor legale si ale prospectului de emisiune referitoare la structurarea portofoliului de credite ipotecare. Certificatul insoteste in mod obligatoriu prospectul de emisiune.

**Art.16 – (1)** Agentul isi va exercita atributiile cu aceeași prudenta si diligenta cu care ar fi actionat pentru gestionarea propriilor interese.

(2) In legatura cu indeplinirea atributiilor prevazute in prezenta lege, agentului i se aplica in mod corespunzator prevederile art.49 – 53 ale Legii nr.58/1998 privind activitatea bancara, republicata.

(3) Agentul este raspunzator, in solidar cu emitentul si, dupa caz, cu societatea de servicii de investitii financiare care a intermediat vanzarea si/sau cu auditorul financiar al emitentului, fata de detinatorii de obligatiuni ipotecare pe care ii reprezinta pentru daunele cauzate ca urmare a indeplinirii necorespunzatoare a atributiilor prevazute la art.15 alin.(1) lit.a) – c).

(4) Agentul este raspunzator in exclusivitate pentru indeplinirea necorespunzatoare a tuturor celorlalte atributii ce ii revin potrivit legii ori prospectului de emisiune. De asemenea, agentul raspunde pentru toate daunele directe cauzate emitentului si/sau detinatorilor de obligatiuni ca urmare a:

a) refuzului nejustificat de a pune in executare o hotarare a adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni;

b) renuntarii la mandat altfel decat pentru motive de necorespundere pentru exercitarea atributiilor de agent potrivit prevederilor prezentei legi;

c) omisiunii de a anunta emitentul si detinatorii de obligatiuni ipotecare cu privire la aparitia unui motiv de necorespundere pentru exercitarea atributiilor specifice de catre agent ori de catre reprezentantul permanent al acestuia;

d) omisiunii de a convoca adunarea generala a detinatorilor de obligatiuni pentru numirea unui nou agent, acolo unde este cazul, de a colabora cu agentul supleant ori cu noul agent numit pentru predarea-preluarea mandatului, ori de a asigura continuitatea serviciilor de agent pana la intrarea in functie a agentului supleant ori a noului agent.

## **Capitolul V**

### **Emisiunea de obligatiuni ipotecare**

**Art.17** – 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 in conditiile stabilite prin normele de aplicare a prezentei legi.

**Art.18 – (1)** In scopul evaluarii potentialului unei oferte publice de obligatiuni ipotecare sunt permise activitati de sondare a pietei cu conditia notificarii catre Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare si difuzarii unui prospect preliminar.



(2) Prospectul preliminar si raspunsul la solicitarea intentiei de investitie exprimata prin acesta nu sunt producatoare de efecte juridice intre parti.

(3) La expirarea unui termen de 5 zile de la notificarea catre Comisia Nationala a Valurilor Mobiliare a prospectului preliminar, emitentul poate contacta potentiali investitori si poate sa prezinte acestora informatii privind activitatea sa precum si emisiunea pe care intentioneaza sa o lanseze.

**Art.19** – Oferta adresata investitorilor calificati se poate face direct de catre emitent sau prin intermediul unui societati de servicii de investitii financiare.

**Art.20 – (1)** Continutul minim al prospectului de emisiune include urmatoarele categorii de informatii:

a) date privind emitentul si activitatea acestuia, inclusiv situatiile financiare pentru ultimul exercitiu financiar sau ultimele raportari contabile, in forma stabilita de Banca Nationala a Romaniei si aprobata de Ministerul Finantelor Publice, conform art. 62 din Legea nr. 58/1998 ;

b) caracteristicile imprumutului obligatar, respectiv: valoarea totala a emisiunii si numarul de obligatiuni emise, valoarea nominala si pretul de emisiune, pretul de vanzare, comisioanele de intermediere platite societatilor de servicii de investitii financiare; valoarea estimativa a costurilor de emisiune, perioada de derulare a ofertei publice, piata reglementata pe care se intentioneaza tranzactionarea obligatiunilor, scadenta, dobanda, metoda de calcul al cuantumului dobanzii si intervale de plata, programul de rambursare a obligatiunilor, optiunea de rascumparare, modalitatea de plata a obligatiunilor subscrise si de alocare a obligatiunilor in situatia de suprasubscriere; in cazul emisiunilor de obligatiuni care nu confera detinatorilor drepturi egale, informatiile privitoare la acestea se prezinta distinct, pentru fiecare clasa de obligatiuni ipotecare din emisiunea respectiva;

c) caracteristicile portofoliului de credite ipotecare afectat emisiunii, inclusiv valoarea creditelor din portofoliu si valoarea de referinta a garantiilor constituite pentru rambursarea creditelor ipotecare la momentul incheierii contractului de garantie raportate la valoarea nominala a emisiunii, precum si gradul de acoperire al obligatiei de plata a dobanzii, dispersia creditelor ipotecare din punct de vedere geografic, scadenta, dobanda, metoda de calcul al cuantumului dobanzii si intervale de plata, conditiile de plata anticipata;

d) posibilitatea redimensionarii corespunzatoare a portofoliului in caz de subscriere si pastrarea ori, dupa caz, modificarea caracteristicilor acestuia;

e) date privind auditorul financiar;

f) date privind agentul, inclusiv comisionul aferent.

(2) Informatiile cuprinse in prospectul de emisiune se certifica de catre auditorul financiar al emitentului.

(3) Continutul prospectului, forma de prezentare si documentele care trebuie sa-l insoteasca in vederea autorizarii sunt prevazute in legislatia specifica a pietei de capital.

**Art.21** – Rezultatele ofertei se transmit catre Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare si se inregistreaza la Oficiul de Evidenta a Valorilor Mobiliare.

**Art.22** – Emitentii pot dobandi obligatiuni ipotecare din propria emisiune fara drept de vot in adunarile detinatorilor de obligatiuni ipotecare in baza obligatiunilor astfel dobandite.

## **Capitolul VI**

### **Drepturile detinatorilor de obligatiuni ipotecare**

**Art.23** – (1) Fiecare emisiune de obligatiuni este garantata cu portofoliul de credite ipotecare descris in registrul de evidenta interna. In baza garantiei constituite, detinatorii de obligatiuni ipotecare dobandesc dreptul de a-si satisface creantele impotriva emitentului prin valorificarea portofoliului cu prioritate in raport cu orice alt creditor, indiferent de natura creantei acestuia sau de garantia reala ori privilegiul, legal sau conventional, constituite in favoarea acestuia asupra portofoliului sau asupra oricarei componente a portofoliului, daca dreptul de garantie reala sau privilegiul nu au fost inscrise la arhiva anterior inscrierii drepturilor detinatorilor de obligatiuni.

(2) Inscrierea in registrul de evidenta interna a unui credit ipotecar sau a unui activ inclus in portofoliu potrivit prevederilor art.7 are ca efect evidentierea si tratarea distincta a acestuia in contabilitatea emitentului, conform dispozitiilor legale in vigoare.

(3) Cesiunea creantelor aferente creditelor ipotecare ori a activelor inscrise in registrul de evidenta interna precum si constituirea de sarcini sau garantii asupra acestora in favoarea unor terti fata de emisiunea de obligatiuni ipotecare pe care o garanteaza, fara ca acest drept sa fi fost rezervat in mod expres prin prospectul de emisiune, se sanctioneaza cu nulitatea absoluta.

(4) Garantia mobiliara asupra portofoliului afectat emisiunii se constituie si se inscrie la arhiva pe numele agentului numit de emitent si pe contul emisiunii pana la data lansarii prospectului. Contractul de garantie mobiliara ca *instrumentum* se semneaza intre agent si emitent in conditiile art.15 alin.(1) lit.b), cu ajustarea corespunzatoare a obiectului in cazul prevazut la art.20 alin.(1) lit.d) si, ulterior, pe durata perioadei de garantie, si cu efectuarea inscrierilor corespunzatoare la arhiva pentru a reflecta dinamica portofoliului.

(5) Inscrierea la arhiva a dreptului de garantie reala mobiliara asupra creantei ipotecare din portofoliu se face pe formulare speciale pentru a putea descrie ipoteca aferenta acestora prin mentionarea principalelor date de identificare a imobilului pe care il greveaza: localitatea in care se afla imobilul, numarul cartii funciare, numarul corpului de proprietate, numarul cadastral si numarul de parcela, dupa caz. Programul bazei de date a arhivei se modifica astfel incat, la cerere, sa se poata determina si elibera un certificat indicand daca dreptul de ipoteca asupra unui imobil a fost constituit in garantie odata cu creanta pe care o garanteaza, precum si beneficiarul curent al acestui drept.

(6) Constituirea in garantie a dreptului de ipoteca asupra unui imobil odata cu creanta pe care o garanteaza nu este supusa formalitatilor de publicitate in cartea funciara a imobilului. Radierea ipotecii constituite asupra unui imobil pentru garantarea rambursarii unui credit ipotecar se poate face exclusiv pe baza unui certificat emis de catre un operator autorizat care sa ateste ca in baza de date a arhivei nu este inregistrata constituirea in garantie, in favoarea unui tert, a dreptului de ipoteca asupra imobilului respectiv.

(7) Constituirea in garantie a creantelor si drepturilor accesorii aferente fiecarui credit ipotecar din portofoliu in favoarea detinatorilor de obligatiuni ipotecare trebuie notificata de catre emitent ori de catre agent beneficiarului de credit ipotecar, in calitate de debitor cedat, cel mai tarziu in termen de 7 zile de la data realizarii garantiei asupra portofoliului.

**Art.24 – (1)** Detinatorii de obligatiuni ipotecare din aceeasi emisiune se pot intruni in adunarea generala pentru a delibera asupra intereselor lor, ori de cate ori este necesar a se lua o hotarare in legatura cu:

a) revocarea agentului si numirea unui nou agent, cu conditia validarii acestuia de catre autoritatile competente;

b) declararea emisiunii de obligatiuni ca fiind exigibila anticipat in cazul in care agentul constata o incalcare de catre emitent a obligatiilor fata de detinatorii de obligatiuni, daca aceasta nu a fost remediata in termenul prevazut in art. 15. alin.(1) litera e);

c) transferul portofoliului spre administrare de la emitent catre o terta persoana, atunci cand emitentul se afla in situatia prevazuta la lit. b) sau daca impotriva acestuia s-a deschis procedura de faliment;

d) alte aspecte necesare protectiei investitorilor in obligatiuni ipotecare ale emitentului.

(2) In cadrul adunarii generale, detinatorii de obligatiuni ipotecare nu pot fi reprezentati de catre actionarii, administratorii, cenzorii sau functionarii emitentului. Agentul nu poate vota, in baza obligatiunilor ipotecare pe care le detine ori in calitate de mandatar al altor detinatori de obligatiuni, asupra problemei prevazute la alin. (1) lit. a).

(3) Sedinta adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni ipotecare va fi prezidata de catre agent care va alege dintre detinatorii de obligatiuni ipotecare prezenti unul pana la trei secretari, care vor verifica lista de prezenta a detinatorilor, indicand cota reprezentata de fiecare din valoarea emisiunii.

**Art.25 –** Adunarea generala se convoaca pe cheltuiala emitentului, la cererea unui numar de detinatori de obligatiuni ipotecare reprezentand cel putin 25% din numarul total al obligatiunilor ipotecare din emisiunea respectiva sau la cererea agentului.

**Art.26 – (1)** Pentru validitatea deliberarilor adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni ipotecare este necesara prezenta unui numar de detinatori care sa reprezinte cel putin 25% din numarul total al obligatiunilor ipotecare din emisiunea respectiva, iar hotararile sa fie luate de detinatori reprezentand 50% din numarul total al detinatorilor de obligatiuni din emisiunea respectiva prezenti la adunare.

**(2)** Daca adunarea generala nu poate lucra din cauza neindeplinirii conditiilor de la alin.(1), adunarea ce se va intruni dupa o a doua convocare poate sa delibereze asupra problemelor pe ordinea de zi a celei dintai adunari, oricare ar fi procentul din numarul total al obligatiunilor ipotecare reprezentate de detinatorii de obligatiuni prezenti, cu majoritate.

**(3)** Pentru adoptarea hotararilor privind declararea emisiunii de obligatiuni ipotecare ca fiind scadenta anticipat ori transferul dreptului de administrare a portofoliului de la emitent catre o terta persoana este suficient votul afirmativ al detinatorilor de obligatiuni ipotecare reprezentand 25% din numarul total al obligatiunilor ipotecare din emisiunea respectiva, indiferent de procentul reprezentat de detinatorii care au votat impotriva.

**Art. 27 –** Hotararile adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni ipotecare se aduc la cunostinta emitentului in termen de cel mult 2 zile de la adoptarea lor.

**Art.28 –** Dispozitiile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicata, referitoare la formele, conditiile, termenele convocarii, depunerea titlurilor, reprezentarea si votarea, obligativitatea hotararilor adunarii generale ale detinatorilor de obligatiuni si atacarea acestora in justitie se aplica in mod corespunzator organizarii si procesului decizional al adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni ipotecare.

## **Capitolul VII**

### **Prevederi speciale privind dizolvarea si lichidarea emitentului**

**Art.29 –** Pe durata imprumutului obligatar contractat conform prezentei legi, adunarea generala a actionarilor emitentului nu poate hotari dizolvarea acestuia daca anterior luarii acestei hotarari emitentul nu a transferat portofoliul si obligatiile asumate fata de detinatorii de obligatiuni ipotecare garantati cu respectivul portofoliu catre un alt emitent autorizat, in conditiile prevazute la art.26 alin.(3) si cu aprobarea prealabila a Bancii Nationale a Romaniei.

## **Capitolul VIII**

### **Prevederi speciale privind falimentul emitentilor**

**Art.30 –** In cazul in care impotriva emitentului este deschisa procedura falimentului, organele de aplicare a acesteia vor urmari realizarea efectiva in integralitate a drepturilor detinatorilor de obligatiuni ipotecare asupra portofoliului afectat emisiunii, in conditiile prezentei legi.

**Art.31 – (1)** Pana la satisfacerea tuturor obligatiilor ce-i incumba emitentului fata de detinatorii de obligatiuni ipotecare in baza prezentei legi si a prospectului, portofoliile de credite ipotecare afectate emisiunilor de obligatiuni ipotecare nu pot face obiectul realizarii prin vanzare in cursul procedurii de lichidare a bunurilor din averea emitentului. Contractele de vanzare-cumparare incheiate cu nerespectarea acestor prevederi sunt lovite de nulitate absoluta.

**(2)** Prin derogare de la prevederile alin.(1), unul sau mai multe portofolii de credite ipotecare pot fi incluse intr-o tranzactie avand ca obiect cumpararea de active si asumarea de pasive de catre un tert, cu conditia intrunirii cumulative a urmatoarelor cerinte:

a) cel mai recent raport lunar prevazut la art.5 lit.p) din Ordonanta Guvernului nr.10/2004 privind falimentului institutiilor de credit, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.278/2004, aprobat de judecatorul sindic, sa prevada sursele si angajamentul de plata, in integralitate, prealabil si independent de vanzarea portofoliului in cauza, a tuturor obligatiilor emitentului fata de toti detinatorii de obligatiuni ipotecare ale emitentului, recalulate la zi; si

b) adunarea generala a detinatorilor de obligatiuni din fiecare emisiune sa aprobe realizarea in avans a drepturilor de creanta impotriva emitentului, in conditiile prevazute in raportul lichidatorului, dupa caz, cu numarul de voturi prevazut la art. 26 alin. (3).

**Art.32** – Creantele detinatorilor de obligatiuni ipotecare dau dreptul acestora de a participa la dezbateri, fara drept de vot, in cadrul adunarii creditorilor emitentului. In acest scop, ca si in raporturile cu lichidatorul, detinatorii de obligatiuni sunt reprezentanti de catre agent, care isi va exercita mandatul in conformitate cu deciziile adunarii generale a detinatorilor de obligatiuni.

**Art.33 – (1)** Ori de cate ori conditiile prevazute la art. 31 alin. (2) nu sunt indeplinite, detinatorii de obligatiuni ipotecare sunt indreptatiti sa primeasca sumele ce li se cuvin, in cuantumul si la termenele prevazute in prospect. Dispozitiile art.18 din Ordonanta Guvernului nr.10/2004 nu se aplica in privinta dobanzilor care, potrivit graficului din prospectul de emisiune, devin scadente dupa data deschiderii procedurii falimentului.

**(2)** In scopul prevazut la alin.(1), administrarea portofoliului va continua pe parcursul procedurii falimentului si independent de aceasta, pana la data realizarii tuturor creantelor aferente creditelor ipotecare din portofoliul respectiv. Pentru administrarea portofoliului se deschid si se utilizeaza unul sau mai multe conturi cu afectatiune speciala, distincte de conturile prevazute la art. 5 lit a) din Ordonanta Guvernului nr.10/2004.

(3) După deschiderea procedurii falimentului, administrarea portofoliului se face, cu aprobarea adunării generale a detinatorilor de obligațiuni ipotecare, de către o societate de management de portofoliu abilitată în înțelesul Legii nr...../2005 privind securitizarea creanțelor, să administreze portofolii de creanțe. Administrarea portofoliului include monitorizarea îndeplinirii obligațiilor debitorilor cedati, restructurarea creanțelor, colectarea plăților efectuate de către beneficiarii creditelor ipotecare din portofoliu, inclusiv pe calea executării silite în numele și pe seama emitentului, și plata sumelor datorate de emitent către detinatorii de obligațiuni ipotecare conform termenilor și condițiilor stabilite prin prospectul de emisiune, după achitarea serviciilor de agent și de administrare a portofoliului.

(4) Societatea de management de portofoliu de creanțe are dreptul la rambursarea tuturor cheltuielilor făcute cu luarea în custodie și administrarea portofoliilor respective, potrivit hotărârii adunării generale a detinatorilor de obligațiuni ipotecare și are prioritate la distribuirea sumelor rezultate din realizarea creanțelor aferente portofoliului respectiv, prin raport cu detinatorii de obligațiuni ipotecare.

**Art.34** – În cazul în care ritmul de încasare a sumelor datorate de către beneficiarii creditelor ipotecare din portofoliu permite satisfacerea în avans a unei părți a obligațiilor emitentului față de detinatorii de obligațiuni ipotecare din emisiunea garantată cu acesta, aceștia sunt obligați să accepte plățile în avans, cu recalcularea corespunzătoare a drepturilor lor.

**Art.35** – (1) Orice sume generate de portofoliul de credite ipotecare afectat unei emisiuni după acoperirea integrală a drepturilor detinatorilor de obligațiuni ipotecare din emisiunea respectivă vor fi depuse de către societatea de management de portofoliu într-un cont special deschis pe numele lichidatorului și vor fi distribuite după cum urmează:

a) detinatorilor de obligațiuni ipotecare din alte emisiuni, proporțional, în situația în care creanțele acestora nu au fost integral satisfăcute prin realizarea drepturilor decurgând din portofoliile afectate respectivelor emisiuni;

b) creditorilor ale căror creanțe nu au fost acoperite integral la închiderea provizorie a procedurii falimentului, în ordinea prevăzută de Ordonanța Guvernului nr.10/2004.

(2) Distribuția sumelor prevăzute la alin.(1) se face de către lichidator numai după ce acesta constată, prin raportul supus aprobării judecătorului sindic, epuizată activitatea de administrare a tuturor portofoliilor de credite ipotecare afectate garantării obligațiilor ipotecare ale emitentului.

(3) În situația în care procedura falimentului se finalizează mai înainte de a se fi epuizat activitatea de administrare a tuturor portofoliilor de credite ipotecare garantând emisiuni de obligațiuni ipotecare ale emitentului, lichidatorul întocmește un raport de închidere provizorie, pe baza căruia tribunalul pronunță o hotărâre de închidere provizorie, cu indicarea expresă a titularilor și a cuantumului creanțelor neacoperite.

(4) Pentru titularii creantelor indicate in hotararea de inchidere provizorie a procedurii falimentului, termenul legal de prescriptie in care acestia pot solicita sumele ce le revin potrivit alin. (1) lit. b) se intrerupe pana la notificarea acestora cu privire la existenta unor sume ramase nedistribuite dupa acoperirea creantelor prevazute la alin. (1) lit. a).

## **Capitolul IX**

### **Prevederi speciale privind executarea silita**

**Art.36 – (1)** Executarea silita asupra unui portofoliu poate fi initiata doar de catre detinatorii de obligatiuni ipotecare din emisiunea garantata cu portofoliul respectiv, in conditiile art.24 alin.(1) lit.b).

(2) Executarea silita in conditiile alin.(1) poate fi initiata impotriva portofoliului de creante in integralitatea sa, ca universalitate.

(3) Distribuirea sumelor rezultate din executare se va face potrivit urmatoarei ordini de preferinta:

- a) creantele reprezentand cheltuieli de orice fel facute cu urmarirea si administrarea portofoliului supus executarii;
- b) creantele rezultand din detinerea obligatiunilor ipotecare din emisiunea garantata cu portofoliul supus executarii;
- c) alte categorii de creditorii in ordinea stabilita de lege.

## **Capitolul X**

### **Contraventii si sanctiuni**

**Art.37 – (1)** Constituie contraventii urmatoarele fapte:

- a) incalcarea prevederii art.3 alin.(1), daca utilizarea sintagmei “obligatiuni ipotecare” s-a facut in prospectul de emisiune sau in orice material de informare in scris or pe cale audio-vizuala a potentialilor investitori cu privire la caracteristicile unor valori mobiliare emise sau in curs de a fi emise;
- b) incalcarea conditiilor prevazute in autorizatie in cazul activitatilor si operatiunilor pentru care prezenta lege impune autorizarea;
- c) nerespectarea de catre emitent a conditiilor privind structurarea portofoliilor prevazute la art. 4 alin. (1), art. 5 alin. (1) si art. (7);
- d) tinerea incorecta de catre emitenti a registrului de evidenta interna.

(2) Savarsirea contravențiilor prevazute la alin. (1) se sanctioneaza cu:

- a) amenda cuprinsa intre 10 mii lei (RON) si 50 mii lei (RON);
- b) urmatoarele sanctiuni complementare:
  1. retragerea autorizatiei;
  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.

(3) Sanctiunile prevazute la alin.(2) lit.b) pct.1 si 2 se aplica numai cu luarea masurilor necesare protectiei detinatorilor de obligatiuni ipotecare.

(4) Savarsirea contravenției prevăzute la art.37 alin.(1) lit.a), se constată și se sancționează de către organele abilitate și cu respectarea dispozițiilor procedurale prevăzute în Legea nr.297/2004.

(5) Savarsirea contravențiilor prevăzute la art.37 alin.(1) lit.b) - d) se constată și se sancționează de către persoanele împuternicite în acest scop de către Banca Națională a României.

(6) Banca Națională a României și Comisia Națională a Valoilor Mobiliare pot emite norme cu privire la constatarea și sancționarea savarsirii contravențiilor precizate la alin.(1), în conformitate cu prevederile alin.(2) – (5).

(7) Prevederile privind contravențiile și sancțiunile se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care acestea nu contravin prezentului capitol.

## **Capitolul XI** **Dispoziții finale**

**Art.38** – Banca Națională a României și Comisia Națională a Valoilor Mobiliare vor emite normele și regulamentele prevăzute în prezenta lege în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a acesteia.

**Art.39** – Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României.