



# PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

## L E G E

### 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 deținătorilor lor.

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

1. *agent* – persoană juridică sau organizație fără personalitate juridică, numită și autorizată în condițiile Capitolului IV din prezenta lege să reprezinte interesele deținătorilor de obligațiuni ipotecare aparținând aceleiași emisiuni;

2. *arhivă* – Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare;

3. *autoritate competentă* – Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare cu atribuții de reglementare, supraveghere și control a emitenților 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 căruia 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 polițele de asigurare încheiate de beneficiarul împrumutului;

10. *emitent* – banca sau banca de credit ipotecar, persoana juridică română care a acordat sau a preluat prin cesiune credite ipotecare și care a emis, emite sau intenționează să emită obligațiuni ipotecare;

11. *investitor* – orice persoană care deține obligațiuni ipotecare în cont propriu;

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

13. *obligațiuni ipotecare* – valori mobiliare în formă dematerializată, emise în baza unui prospect aprobat de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare și sub supravegherea acesteia, în

vederea refinanțării activității emitentului de acordare de credite ipotecare, în baza unui portofoliu de credite ipotecare asupra căruia investitorii dobândesc o garanție de prim rang și un drept de preferință în raport cu orice alt creditor al emitentului;

14. *persoană afiliată* – persoana fizică sau juridică care, conform art. 2 alin.(1) pct. 23 din Legea nr.297/2004, cu modificările și completările ulterioare, este prezumată a acționa concertat cu o altă persoană fizică sau juridică;

15. *ofertă publică de obligațiuni ipotecare* - comunicarea adresată unor persoane, făcută sub orice formă și prin orice mijloace, care prezintă informații suficiente despre termenii ofertei și despre obligațiunile ipotecare oferite, astfel încât să permită investitorului să adopte o decizie cu privire la vânzarea, cumpărarea sau subscrierea respectivelor obligațiuni ipotecare. Această definiție se va aplica, de asemenea, și în situația plasamentului de obligațiuni ipotecare prin intermediari financiari;

16. *ofertă adresată investitorilor calificați* – vânzarea în integralitate a unei emisiuni de obligațiuni ipotecare către investitori calificați, cu respectarea prevederilor Legii nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale normelor de aplicare a prezentei legi;

17. *portofoliu de credite ipotecare* sau *portofoliu* – totalitatea drepturilor de creanță și a drepturilor accesorii cu care emitentul garantează îndeplinirea obligațiilor asumate printr-o emisiune de obligațiuni ipotecare determinată;

18. *prospect de emisiune* sau *prospect* – prospectul de ofertă publică de vânzare de obligațiuni ipotecare, întocmit cu respectarea prevederilor prezentei legi, ale Legii nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale normelor emise în aplicarea acestora;

19. *valoare nominală* – suma principală a creditului ori, în cazul garanțiilor, suma maximă pentru care au fost constituite;

20. *valoarea creditului ipotecar* – suma rămasă de rambursat din valoarea nominală a unui credit;

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

22. *valoarea de referință* – valoarea stabilită de către un evaluator autorizat potrivit legii.

**Art. 3.** – (1) Sintagma „obligațiuni ipotecare” se folosește exclusiv pentru a desemna valori mobiliare emise în condițiile prezentei legi.

2) Valorile mobiliare care nu întrunesc caracteristicile prevăzute la art. 2 pct. 13 nu beneficiază de regimul juridic consacrat prin prezenta lege și nu pot fi denumite „obligațiuni ipotecare”.

## Capitolul II

### Structurarea portofoliilor

**Art. 4.** – (1) Pentru a fi afectate garantării unei emisiuni de obligațiuni, creditele ipotecare se grupează în portofolii, cu condiția respectării, în mod cumulativ, pe toată durata emisiunii, a următoarelor principii:

a) fiecare credit ipotecar din portofoliu să fi fost acordat în conformitate cu normele legale în vigoare la acea dată;

b) creditele ipotecare să fi fost acordate în scopul efectuării de investiții imobiliare pe teritoriul României sau pe teritoriile statelor membre ale Uniunii Europene sau ale Spațiului Economic European;

c) uniformizarea portofoliului astfel încât să includă un singur tip de credite ipotecare din punct de vedere al destinației investiției imobiliare;

d) media ponderată a scadenței creditelor ipotecare din portofoliul afectat emisiunii să fie mai mare decât scadența obligațiunilor ipotecare ce urmează a fi emise pe baza acestora; media ponderată a scadențelor se calculează ca medie ponderată a duratei ramase a creditelor din portofoliul afectat, ponderată cu valoarea nominală a creditului la momentul lansării emisiunii;

e) valoarea actualizată a creanțelor afectate garantării unei emisiuni de obligațiuni să fie cel puțin egală cu valoarea actualizată a obligațiilor de plată ale emitentului față de deținătorii de obligațiuni din emisiunea garantată cu portofoliul respectiv;

f) valoarea totală a creditelor ipotecare garantate cu ipotecă asupra terenurilor fără construcții și a celor garantate cu ipotecă asupra imobilelor aflate în construcție să nu depășească 20% din valoarea portofoliului;

g) întrunirea criteriilor generale de eligibilitate prevăzute de lege și a caracteristicilor de performanță anunțate în prospectul de emisiune.

(2) Prospectul de emisiune trebuie să includă informații privind respectarea fiecăruia dintre principiile prevăzute la alin. (1).

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

a) valoarea nominală a unui credit ipotecar să nu depășească 80% din valoarea de referință a imobilului constituit în garanție, în cazul unui credit ipotecar rezidențial și 70% din valoarea de referință a imobilului constituit în garanție, în cazul unui credit ipotecar comercial;

b) suma creditului ipotecar să fi fost pusă la dispoziția beneficiarului în integralitate;

c) valoarea creditelor ipotecare acordate unui singur beneficiar, prin ea însăși sau prin adiționare cu valoarea creditelor ipotecare acordate unor persoane afiliate acestuia, să nu depășească 10% din valoarea portofoliului;

d) drepturile de creanță conferite de creditul ipotecar să nu constituie obiectul unei garanții reale;

e) creditul să nu înregistreze întârziere la plată la momentul includerii în portofoliu și, ulterior, pentru a putea fi menținut în portofoliul de credite ipotecare să nu aibă întârziere mai mare de 61 de zile la efectuarea serviciului datoriei;

f) imobilul constituit în garanție să fi fost asigurat contra riscurilor pentru o sumă egală cu valoarea de referință a imobilului stabilită la data încheierii contractului de ipotecă;

g) drepturile reale constituite pentru garantarea rambursării creditului să fie de prim rang.

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

**Art. 6.** – În cazul în care, pe perioada derulării unei emisiuni, unele dintre creditele ipotecare din portofoliu nu mai îndeplinesc criteriile de eligibilitate, devin neperformante în înțelesul prezentei legi sau determină scăderea mediei ponderate a scadențelor creditelor ipotecare din portofoliu, a sumei valorilor acestora ori a sumei dobânzilor aferente sub limita prevăzută de lege, portofoliul se suplimentează în mod corespunzător cu credite ipotecare eligibile și, în conformitate cu art. 7, cu active noi, cu respectarea principiilor, condițiilor și a formalităților prevăzute de lege și de prospectul de emisiune pentru constituirea acestuia.

**Art. 7.** – (1) Emitentul poate suplimenta portofoliul și substitui creditele ipotecare aflate în situația prevăzută la art. 6 cu active care prezintă un grad de risc cel mult egal cu cel al creditelor ipotecare din portofoliu, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții :

a) o asemenea posibilitate a fost prevăzută în mod expres în prospectul de emisiune;

b) emitentul nu dispune de credite ipotecare care să poată fi incluse în portofoliu, cu respectarea dispozițiilor art. 4 alin. (1) ;

c) activele respective nu fac obiectul unei garanții reale.

(2) Categoriile de active eligibile pentru suplimentarea portofoliului și substituirea de credite ipotecare din portofoliu, condițiile și procentele în care fiecare categorie de active poate substitui credite ipotecare dintr-un portofoliu se stabilesc prin norme ale Băncii Naționale a României.

(3) Limita maximă generală în care este permisă suplimentarea portofoliului și substituirea creditelor portofoliului și substituirea creditelor ipotecare din portofoliu cu active nu poate depăși 20% din valoarea portofoliului.

**Art. 8.** – Prevederile art. 167 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare nu se aplică obligațiunilor ipotecare emise în temeiul prezentei legi.

**Art. 9.** – Sumele rezultate din emisiunea de obligațiuni ipotecare nu intră sub incidența prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 39/1996 privind înființarea și funcționarea Fondului de garantare a depozitelor în sistemul bancar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### Capitolul III

#### **Registrul de evidență internă**

**Art. 10.** – (1) Emitenții au obligația ca, pentru fiecare emisiune de obligațiuni ipotecare în parte, să țină un registru de evidență internă în care să reflecte structura și dinamica portofoliului. Registrul de evidență internă conține în mod obligatoriu următoarele informații 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 punct 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 funciară;

4. valoarea nominală, valoarea creditului ipotecar și valoarea de referință a imobilului prevăzut la pct. 3, 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 înscrierilor 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 înscrierile inițiale. Lunar, emitentul pune la dispoziția agentului o copie a registrului de evidență internă, purtând semnătura reprezentantului său legal, precum și o informare scrisă cu privire la structura portofoliului, suma obligațiilor patrimoniale ale emitentului față de deținătorii 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 Băncii 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 corecta ținere a registrului de evidență internă de către emitent, să înscrie la arhivă garanțiile mobiliare asupra portofoliului, precum și orice modificări ulterioare referitoare la acestea și să-i reprezinte pe deținătorii 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 a României 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 deținătorii de obligațiuni ipotecare din respectiva emisiune.

(3) În condițiile prevăzute la alin. (1) și (2), emitentul poate să numească și un agent supleant.

**Art. 13.** – (1) Serviciile de agent se prestează de către:

a) persoane juridice auditori financiari, înregistrați în Registrul auditorilor financiari;

b) instituții de credit;

c) societăți de servicii de investiții financiare pentru care activitatea de agent reprezintă serviciu conex în temeiul prezentei legi;

d) cabinete individuale, cabinete asociate sau societăți civile profesionale de avocați, în condițiile Legii nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) birouri notariale organizate în condițiile Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În vederea autorizării ca agent, Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare evaluează solicitantul din punct de vedere al competenței, capacității, experienței, reputației și integrității cerute pentru îndeplinirea serviciilor de agent în condiții de siguranță pentru investitori, examinează circumstanțele și informațiile disponibile privind activitatea acestuia și decid prin ordin comun autorizarea, dacă acesta corespunde cerințelor prevăzute în prezenta lege și în normele de aplicare a acesteia.

(3) Persoana juridică ori organizația fără personalitate juridică autorizată ca agent desemnează o persoană fizică în calitate de reprezentant permanent pentru îndeplinirea mandatului de agent. Această persoană răspunde în nume propriu pentru obligațiile decurgând din îndeplinirea serviciilor de agent, fără însă a înlătura ori diminua răspunderea persoanei juridice ori a organizației fără personalitate juridică pe care o reprezintă, și trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă studii juridice sau economice;
- b) să aibă experiență profesională de cel puțin 5 ani în domeniul său de activitate;
- c) să aibă o bună reputație;
- d) să nu fi fost condamnată sau să nu se fi pus în mișcare acțiunea penală împotriva acesteia pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, ori pentru alte infracțiuni prevăzute de legea specială de organizare a profesiei.
- e) să nu fi fost sancționat în ultimii 3 ani de autoritatea de reglementare a activității pe care o desfășoară.

**Art. 14.** – (1) Obligațiile și răspunderea agentului față de deținătorii de obligațiuni sunt reglementate de dispozițiile referitoare la mandat, dacă prin prezenta lege nu se prevede altfel.

(2) Agentul nu poate delega îndeplinirea atribuțiilor specifice și nu poate transmite dreptul de reprezentare a deținătorilor de obligațiuni ipotecare decât la încetarea mandatului înainte de termen.

(3) Contractul încheiat între emitent și agent se atașează prospectului de emisiune.

**Art. 15.** – (1) Agentul are următoarele atribuții principale:

- a) să verifice respectarea de către emitent a cerințelor legii și ale prospectului de emisiune referitoare la portofoliile de credite ipotecare la data confirmării mandatului și, lunar, pe toată durata acestuia;

b) să încheie, în nume propriu, dar pe seama investitorilor, în emisiunea de obligațiuni ipotecare respectivă, un contract de garanție asupra creditelor ipotecare și a activelor incluse în portofoliu potrivit prevederilor art.7, în forma atașată prospectului, și să înscrie la arhivă, în numele agentului, dar pe seama emisiunii, avizul de garanție corespunzător;

c) să înscrie la arhivă, în nume propriu, dar pe seama investitorilor, în emisiunea de obligațiuni ipotecare respectivă, toate modificările și completările aduse garanției prevăzute la lit. b), astfel încât arhiva să reflecte cu acuratețe registrul de evidență internă;

d) să notifice, în scris, emitentul, Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare cu privire la constatarea încălcării de către emitent a unei obligații ce îi incumbă față de investitori, conform prezentei legi, și prospectului, dacă această încălcare nu este remediată în termen de 10 zile de la data constatării;

e) să convoace adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare, în cazul în care constată o încălcare de către emitent a obligațiilor ce îi revin față de aceștia, conform prezentei legi și prospectului de emisiune, dacă această încălcare nu este remediată în termen de 30 de zile de la data constatării;

f) să informeze Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare despre convocarea adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare, pentru motivul prevăzut la lit. e);

g) să facă publicitatea hotărârilor luate de adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare în Monitorul Oficial al României precum și într-un ziar de circulație națională și să le pună în executare;

h) să îi reprezinte pe deținătorii de obligațiuni ipotecare în fața emitentului, a autorităților publice și a oricărei terțe persoane, în limitele stabilite de adunarea generală a acestora, să exercite, în nume propriu, dar pe seama investitorilor, drepturile acestora

decurgând din deținerea de obligațiuni ipotecare, cu excepția dreptului de vot.

(2) Atribuțiile de verificare și control prevăzute în prezenta lege se realizează exclusiv pe baza documentației sintetice întocmită de către emitent pe proprie răspundere. La cerere, emitentul este obligat să furnizeze agentului clarificări și declarații scrise ori documente primare pentru stabilirea gradului de conformare a acestuia cu obligațiile ce îi revin față de deținătorii de obligațiuni din emisiunea respectivă.

(3) În urma verificării documentației sintetice prevăzute la alin. (2), agentul emite un certificat privind regularitatea îndeplinirii cerințelor legale și ale prospectului de emisiune referitoare la structurarea portofoliului de credite ipotecare. Certificatul însoțește în mod obligatoriu prospectul de emisiune.

**Art. 16.** – (1) Agentul își va exercita atribuțiile cu aceeași prudență și diligență cu care ar fi acționat pentru gestionarea propriilor interese.

(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 sau, după caz, ale Titlului VII din Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Agentul este răspunzător, în solidar cu emitentul și, după caz, cu societatea de servicii de investiții financiare care a intermediat vânzarea și/sau cu auditorul financiar al emitentului, față de deținătorii de obligațiuni ipotecare pe care îi reprezintă pentru daunele cauzate ca urmare a îndeplinirii necorespunzătoare a atribuțiilor prevăzute la art. 15 alin. (1) lit. a) – c).

(4) Agentul este răspunzător în exclusivitate pentru îndeplinirea necorespunzătoare a tuturor celorlalte atribuții ce îi revin potrivit legii ori prospectului de emisiune. De asemenea, agentul răspunde pentru toate daunele cauzate în mod direct emitentului și/sau deținătorilor de obligațiuni ca urmare a:

a) refuzului nejustificat de a pune în executare o hotărâre a adunării generale a deținătorilor de obligațiuni;

b) renunțării la mandat, altfel decât pentru motive de necorespondere pentru exercitarea atribuțiilor de agent potrivit prevederilor prezentei legi;

c) omisiunii de a anunța emitentul și deținătorii de obligațiuni ipotecare cu privire la apariția unui motiv de necorespondere pentru exercitarea atribuțiilor specifice de către agent ori de către reprezentantul permanent al acestuia;

d) omisiunii de a convoca adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni 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 până la intrarea în funcție a agentului supleant ori a noului agent.

## Capitolul V

### **Emisiunea de obligațiuni ipotecare**

**Art. 17.** – (1) Obligațiunile ipotecare pot fi oferite spre subscriere prin ofertă publică, în baza unui prospect aprobat de către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare.

(2) Oferta publică de obligațiuni ipotecare se realizează cu respectarea prevederilor prezentei legi, ale Legii nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale normelor emise în aplicarea acestora.

**Art. 18.** – (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.

(2) Prospectul preliminar și răspunsul la solicitarea intenției de investiție exprimată prin acesta nu produc efecte juridice între părți.

(3) Ulterior aprobării de către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare a prospectului preliminar, emitentul poate contacta potențialii investitori și poate să prezinte acestora informații privind activitatea sa, precum și emisiunea pe care intenționează să o lanseze.

**Art. 19.** – Oferta publică de vânzare de obligațiuni ipotecare se realizează printr-un intermediar autorizat, în conformitate cu prevederile Legii nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 20.** – (1) Conținutul minim al prospectului de emisiune include, pe lângă informațiile prevăzute în legislația pieței de capital, următoarele categorii de informații:

a) date privind emitentul și activitatea acestuia, inclusiv situațiile financiare pentru ultimul exercițiu financiar sau ultimele raportări contabile, în forma stabilită de Banca Națională a României și aprobată de către Ministerul Finanțelor Publice, conform art. 62 din Legea nr. 58/1998, republicată;

b) caracteristicile împrumutului obligatar, respectiv: valoarea totală a emisiunii și numărul de obligațiuni emise, valoarea nominală și prețul de emisiune, prețul de vânzare, comisioanele de intermediere plătite societăților de servicii de investiții financiare; valoarea estimativă a costurilor de emisiune, perioada de derulare a ofertei publice, piața reglementată/sistemul alternativ pe care se intenționează tranzacționarea obligațiunilor, scadența, dobânda, metoda de calcul al cuantumului dobânzii și intervale de plată, programul de rambursare a obligațiunilor, opțiunea de răscumpărare, modalitatea de plată a obligațiunilor subscrise și de alocare a obligațiunilor în situația de suprasubscriere; în cazul emisiunilor de obligațiuni care nu conferă deținătorilor drepturi egale, informațiile privitoare la acestea se prezintă distinct, pentru fiecare clasă de obligațiuni ipotecare din emisiunea respectivă;

c) caracteristicile portofoliului de credite ipotecare afectat emisiunii, inclusiv valoarea creditelor din portofoliu și valoarea de referință a garanțiilor constituite pentru rambursarea creditelor ipotecare la momentul încheierii contractului de garanție raportate la valoarea nominală a emisiunii, precum și gradul de acoperire a obligației de plată a dobânzii, dispersia creditelor ipotecare din punct de vedere geografic, scadența, dobânda, metoda de calcul al cuantumului dobânzii și intervale de plată, condițiile de plată anticipată;

d) posibilitatea redimensionării corespunzătoare a portofoliului în caz de subscriere și păstrarea ori, după caz, modificarea caracteristicilor acestuia;

e) date privind auditorul financiar;

f) date privind agentul, inclusiv comisionul aferent.

(2) Informațiile cuprinse în prospectul de emisiune se certifică de către auditorul financiar al emitentului.

(3) Conținutul prospectului, forma de prezentare și documentele care trebuie să-l însoțească în vederea autorizării sunt prevăzute în legislația specifică a pieței de capital.

**Art. 21.** – Rezultatele ofertei se transmit către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare și către instituțiile pieței, dacă este cazul, în conformitate cu reglementările Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare.

**Art. 22.** – Emitenții pot dobândi obligațiuni ipotecare din propria emisiune fără drept de vot în adunările deținătorilor de obligațiuni ipotecare în baza obligațiilor astfel dobândite.

## Capitolul VI

### **Drepturile deținătorilor de obligațiuni ipotecare**

**Art. 23.** – (1) Fiecare emisiune de obligațiuni este garantată cu portofoliul de credite ipotecare descris în registrul de evidență internă. În baza garanției constituite, deținătorii de obligațiuni

ipotecare dobândesc dreptul de a-și satisface creanțele împotriva emitentului, prin valorificarea portofoliului cu prioritate în raport cu orice alt creditor, indiferent de natura creanței acestuia sau de garanția reală ori privilegiul, legal sau convențional, constituit în favoarea acestuia asupra portofoliului sau asupra oricărei componente a portofoliului, dacă dreptul de garanție reală sau privilegiul nu a fost înscris la arhivă anterior înscrierii drepturilor deținătorilor de obligațiuni.

(2) Înscrierea în registrul de evidență internă a unui credit ipotecar sau a unui activ inclus în portofoliu, potrivit prevederilor art.7, are ca efect evidențierea și tratarea distinctă a acestuia în contabilitatea emitentului, conform dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Cesiunea creanțelor aferente creditelor ipotecare ori a activelor înscrise în registrul de evidență internă, precum și constituirea de sarcini sau garanții asupra acestora în favoarea unor terți, față de emisiunea de obligațiuni ipotecare pe care o garantează, fără ca acest drept să fi fost rezervat în mod expres prin prospectul de emisiune, iar publicitatea garanției să fi fost efectuată potrivit dispozițiilor alin.(4), se sancționează cu nulitatea absolută.

(4) Garanția mobilă asupra portofoliului afectat emisiunii se constituie și se înscrie la arhivă pe numele agentului numit de emitent și pe contul emisiunii până la data lansării prospectului. Contractul de garanție mobilă ca *instrumentum* se semnează între agent și emitent, în condițiile art. 15 alin. (1) lit. b), cu ajustarea corespunzătoare a obiectului în cazul prevăzut la art. 20 alin. (1) lit. d) și, ulterior, pe durata perioadei de garanție, și cu efectuarea înscrierilor corespunzătoare la arhivă, pentru a reflecta dinamica portofoliului.

(5) Înscrierea la arhivă a dreptului de garanție reală mobilă asupra creanței ipotecare din portofoliu se face pe formulare speciale pentru a putea descrie ipoteca aferentă acestora, prin menționarea principalelor date de identificare a imobilului pe care îl grevează: localitatea în care se află imobilul, numărul cărții funciare, numărul corpului de proprietate, numărul



cadastral și numărul de parcelă, după caz, precum și eventuale alte garanții reale constituite în vederea garantării respectivei creanțe ipotecare. Programul bazei de date a arhivei se modifică astfel încât, la cerere, să se poată determina și elibera un certificat, indicând dacă dreptul de ipotecă asupra unui imobil a fost constituit în garanție odată cu creanța pe care o garantează, precum și beneficiarul curent al acestui drept.

(6) Constituirea în garanție a dreptului de ipotecă asupra unui imobil, odată cu creanța pe care o garantează, nu este supusă formalităților de publicitate în cartea funciară a imobilului. Radierea ipotecii constituite asupra unui imobil pentru garantarea rambursării unui credit ipotecar se poate face exclusiv pe baza unui certificat emis de către un operator autorizat care să ateste că, în baza de date a arhivei nu este înscrisă constituirea în garanție, în favoarea unui terț, a dreptului de ipotecă asupra imobilului respectiv.

(7) Constituirea în garanție a creanțelor și drepturilor accesorii aferente fiecărui credit ipotecar din portofoliu, în favoarea deținătorilor de obligațiuni ipotecare, trebuie notificată de către emitent ori de către agent, beneficiarului de credit ipotecar, în calitate de debitor cedat, cel mai târziu în termen de 7 zile de la data realizării garanției asupra portofoliului.

**Art. 24.** – (1) Deținătorii de obligațiuni ipotecare din aceeași emisiune se pot întruni în adunarea generală, pentru a delibera asupra intereselor lor, ori de câte ori este necesar a se lua o hotărâre în legătură cu:

a) revocarea agentului și numirea unui nou agent, cu condiția validării acestuia de către autoritățile competente;

b) declararea emisiunii de obligațiuni ca fiind exigibilă anticipat în cazul în care agentul constată, iar Comisia Națională a Valorilor Mobiliare certifică, la solicitarea agentului, o încălcare de către emitent a obligațiilor față de deținătorii de obligațiuni, dacă aceasta nu a fost remediată în termenul prevăzut la art. 15 alin. (1) lit. e);

c) transferul portofoliului spre administrare de la emitent către o terță persoană autorizată potrivit legii, atunci când emitentul se află în situația prevăzută la lit. b) sau dacă împotriva acestuia s-a deschis procedura de faliment;

d) alte aspecte necesare protecției investitorilor în obligațiuni ipotecare ale emitentului.

(2) În cadrul adunării generale, deținătorii de obligațiuni ipotecare nu pot fi reprezentați de către acționarii, administratorii, cenzorii sau funcționarii emitentului. Agentul nu poate vota, în baza obligațiunilor ipotecare pe care le deține ori în calitate de mandatar al altor deținători de obligațiuni, asupra problemei prevăzute la alin. (1) lit. a).

(3) Ședința adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare va fi prezidată de către agent asistat de către unul până la trei secretari, aleși dintre deținătorii de obligațiuni ipotecare prezenți, care vor verifica lista de prezență a deținătorilor, indicând cota reprezentată de fiecare din valoarea emisiunii.

(4) Votul deținătorilor de obligațiuni ipotecare poate fi exprimat și prin corespondență.

**Art. 25.** – Adunarea generală se convoacă pe cheltuiala emitentului, la cererea unui număr de deținători de obligațiuni ipotecare, reprezentând cel puțin 25% din numărul total al obligațiunilor ipotecare din emisiunea respectivă sau la cererea agentului.

**Art. 26.** – (1) Pentru validitatea deliberărilor adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare este necesară prezența unui număr de deținători care să reprezinte cel puțin 25% din numărul total al obligațiunilor ipotecare din emisiunea respectivă, iar hotărârile să fie luate de deținători, reprezentând 50% din numărul total al deținătorilor de obligațiuni din emisiunea respectivă prezenți la adunare.

(2) Dacă adunarea generală nu poate lucra din cauza nedeplinirii condițiilor prevăzute la alin.(1), adunarea ce se va

întruni după o a doua convocare poate să hotărască asupra problemelor pe ordinea de zi a primei adunări, oricare ar fi procentul din numărul total al obligațiunilor ipotecare reprezentate de deținătorii de obligațiuni prezenți, cu majoritate.

(3) Pentru adoptarea hotărârilor privind declararea emisiunii de obligațiuni ipotecare ca fiind scadentă anticipat ori transferul dreptului de administrare a portofoliului de la emitent către o terță persoană în conformitate cu prevederile art. 24 alin. (1) lit. b) este necesar votul afirmativ al deținătorilor de obligațiuni ipotecare reprezentând 25% din numărul total al obligațiunilor ipotecare din emisiunea respectivă, indiferent de procentul reprezentat de deținătorii care au votat împotriva.

**Art. 27.** – Hotărârile adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare se aduc la cunoștința emitentului în termen de cel mult 2 zile de la adoptarea lor.

**Art. 28.** – Dispozițiile Legii nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la formele, condițiile, termenele convocării, depunerea titlurilor, reprezentarea și votarea, obligativitatea hotărârilor adunării generale a deținătorilor de obligațiuni și atacarea acestora în justiție se aplică în mod corespunzător organizării și procesului decizional al adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare.

## Capitolul VII

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

**Art. 29.** – Pe durata împrumutului obligatar contractat conform prezentei legi, adunarea generală a acționarilor emitentului nu poate hotărî dizolvarea acestuia dacă anterior luării acestei hotărâri emitentul nu a transferat portofoliul și obligațiile asumate față de deținătorii de obligațiuni ipotecare garantați cu respectivul portofoliu către un alt emitent autorizat, în condițiile

prevăzute la art.26 alin.(3) și cu aprobarea prealabilă a Băncii Naționale a României.

## Capitolul VIII

### **Prevederi speciale privind falimentul emitenților**

**Art. 30.** – În cazul în care împotriva emitentului este deschisă procedura falimentului, organele de aplicare a acesteia vor urmări realizarea efectivă în integralitate a drepturilor deținătorilor de obligațiuni ipotecare asupra portofoliului afectat emisiunii, în condițiile prezentei legi.

**Art. 31.** – (1) Până la satisfacerea tuturor obligațiilor ce-i incumbă emitentului față de deținătorii de obligațiuni ipotecare, în baza prezentei legi și a prospectului, portofoliile de credite ipotecare afectate emisiunilor de obligațiuni ipotecare nu pot face obiectul realizării prin vânzare în cursul procedurii de lichidare a bunurilor din averea emitentului. Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu nerespectarea acestor prevederi sunt lovite de nulitate absolută.

(2) Prin derogare de la prevederile alin. (1), unul sau mai multe portofolii de credite ipotecare pot fi incluse într-o tranzacție având ca obiect cumpărarea de active și asumarea de pasive de către un terț, cu condiția întrunirii cumulative a următoarelor cerințe:

a) cel mai recent raport lunar prevăzut la art. 5 lit. p) din Ordonanța Guvernului nr. 10/2004 privind procedura reorganizării judiciare și a falimentului instituțiilor de credit, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 278/2004, aprobat de judecătorul sindic, să prevadă sursele și angajamentul de plată, în integralitate, prealabil și independent de vânzarea portofoliului în cauză, a tuturor obligațiilor emitentului față de toți deținătorii de obligațiuni ipotecare ale emitentului, recalulate la zi;

b) adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni din fiecare emisiune să aprobe realizarea în avans a drepturilor de creanță împotriva emitentului, în condițiile prevăzute în raportul lichidatorului, după caz, cu numărul de voturi prevăzut la art. 26 alin. (3).

**Art. 32.** – Creanțele deținătorilor de obligațiuni ipotecare dau dreptul acestora de a participa la dezbateri, fără drept de vot, în cadrul adunării creditorilor emitentului. În acest scop, ca și în raporturile cu lichidatorul, deținătorii de obligațiuni sunt reprezentați de către agent, care își va exercita mandatul în conformitate cu deciziile adunării generale a deținătorilor de obligațiuni.

**Art. 33.** – (1) Ori de câte ori condițiile prevăzute la art. 31 alin. (2) nu sunt îndeplinite, deținătorii de obligațiuni ipotecare sunt îndreptățiți să primească sumele ce li se cuvin, în cuantumul și la termenele prevăzute în prospect. Dispozițiile art. 18 din Ordonanța Guvernului nr. 10/2004 nu se aplică în privința dobânzilor care, potrivit graficului din prospectul de emisiune, devin scadente după data deschiderii procedurii falimentului.

(2) În scopul prevăzut la alin. (1), administrarea portofoliului va continua pe parcursul procedurii falimentului și independent de aceasta, până la data realizării tuturor creanțelor aferente creditelor ipotecare din portofoliul respectiv. Pentru administrarea portofoliului se deschid și se utilizează unul sau mai multe conturi cu afectațiune specială, distincte de conturile prevăzute la art. 5 lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 10/2004.

(3) După deschiderea procedurii falimentului, administrarea portofoliului se face, cu aprobarea adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare, de către o societate de management de portofoliu abilitată în înțelesul legii privind securitizarea creanțelor, să administreze portofolii de creanțe. Administrarea portofoliului include monitorizarea îndeplinirii obligațiilor debitorilor cedați, 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 deținătorii 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 deținătorilor de obligațiuni ipotecare și are prioritate la distribuția sumelor rezultate din realizarea creanțelor aferente portofoliului respectiv, prin raport cu deținătorii 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 deținătorii 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, aferent unei emisiuni după acoperirea integrală a drepturilor deținătorilor 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) deținătorilor 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 epuizată activitatea de administrare a tuturor portofoliilor de credite ipotecare afectate garantării obligațiunilor ipotecare ale emitentului, prin raportul supus aprobării judecătorului sindic.

(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 creanțelor indicate în hotărârea de închidere provizorie a procedurii falimentului, termenul legal de prescripție în care aceștia pot solicita sumele ce le revin potrivit alin. (1) lit. b) se întrerupe până la notificarea acestora cu privire la existența unor sume rămase nedistribuite după acoperirea creanțelor prevăzute la alin. (1) lit. a).

## Capitolul IX

### **Prevederi speciale privind executarea silită**

**Art. 36.** – (1) Executarea silită asupra unui portofoliu poate fi inițiată doar de către deținătorii de obligațiuni ipotecare din emisiunea garantată cu portofoliul respectiv, în condițiile art. 24 alin. (1) lit. b).

(2) Executarea silită în condițiile alin. (1) poate fi inițiată împotriva portofoliului de creanțe în integralitatea sa, ca universalitate.

(3) Distribuirea sumelor rezultate din executare se va face potrivit următoarei ordini de preferință:

a) creanțele reprezentând cheltuieli de orice fel făcute cu urmărirea și administrarea portofoliului supus executării;

b) creanțele rezultând din deținerea obligațiunilor ipotecare din emisiunea garantată cu portofoliul supus executării;

c) alte categorii de creditori, în ordinea stabilită de lege.

## Capitolul X

### **Contravenții și sancțiuni**

**Art. 37.** – (1) Constituie contravenții următoarele fapte :

a) încălcarea prevederilor art. 3 alin. (1), dacă utilizarea sintagmei „obligațiuni ipotecare” s-a făcut în prospectul de emisiune sau în orice material de informare în scris ori pe cale audio-vizuală a potențialilor investitori cu privire la caracteristicile unor valori mobiliare emise sau în curs de a fi emise;

b) încălcarea condițiilor prevăzute în autorizație, în cazul activităților și operațiunilor pentru care prezenta lege impune autorizarea;

c) nerespectarea de către emitent a condițiilor privind structurarea portofoliilor prevăzute la art. 4 alin. (1), art. 5 alin. (1) și art. 7;

d) ținerea incorectă de către emitenți a registrului de evidență internă.

(2) Săvârșirea faptelor prevăzute la alin. (1) se sancționează cu:

a) amendă de la 10.000 lei (RON) la 50.000 lei (RON);

b) următoarele sancțiuni complementare:

1. retragerea autorizației;

2. interzicerea temporară sau definitivă, pentru persoane fizice ori juridice, a ocupării unor funcții ori a desfășurării unor activități și servicii prevăzute de prezenta lege.

(3) Sancțiunile prevăzute la alin.(2) lit.b) pct.1 și 2 se aplică numai cu luarea măsurilor necesare protecției deținătorilor de obligațiuni ipotecare.

(4) Săvârșirea faptelor prevăzute la alin.(1) lit.a) și b) se constată și se sancționează de către organele abilitate și cu respectarea dispozițiilor procedurale prevăzute în Legea nr.297/2004, cu modificările și completările ulterioare.



(5) Săvârșirea faptelor prevăzute la alin.(1) lit.b) – d) se constată și se sancționează de către persoanele împuternicite în acest scop de către Banca Națională a României, în conformitate cu prevederile Legii nr.58/1998, republicată.

(6) Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare pot emite norme comune cu privire la constatarea și sancționarea săvârșirii faptelor prevăzute 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.

(8) Prin excepție de la prevederile alin.(7), procedura de stabilire și constatare a contravențiilor, precum și de aplicare a sancțiunilor de către Comisia Națională a Valorilor Mobiliare derogă de la dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001.

## Capitolul XI

### **Dispoziții finale**

**Art. 38.** – Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare vor emite norme comune, precum și regulamentele prevăzute în prezenta lege, în termen de 3 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, Partea I.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor articolului 75 și ale articolului 76 alineatul (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE  
CAMEREI DEPUTAȚILOR

  
Adrian Năstase

PREȘEDINTELE  
SENATULUI

  
Nicolae Văcăroiu

București,  
Nr.