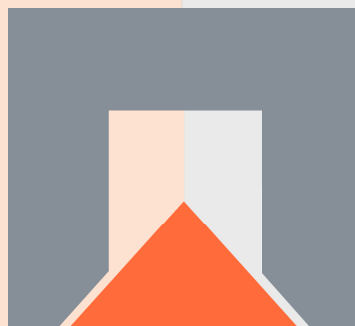


USTAWA O LISTACH ZASTAWNYCH I BANKACH HIPOTECZNYCH Z AKTAMI TOWARZYSZĄCYMI

Wybór przepisów w opracowaniu
Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



Fundacja na rzecz
Kredytu Hipotecznego

Stan na 1 stycznia 2016 r.

Warszawa 2016 r.

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

SPIS TREŚCI

USTAWA Z DNIA 29 SIERPNI 1997 R. O LISTACH ZASTAWNYCH I BANKACH HIPOTECZNYCH.....	5
ROZPORZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW Z DNIA 30 GRUDNIA 2015 R. W SPRAWIE PRZEPROWADZANIA RACHUNKU ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH ORAZ TESTU RÓWNOWAGI POKRYCIA I TESTU PŁYNNOŚCI	15
USTAWA PRAWO UPADŁOŚCIOWE I NAPRAWCZE	25
USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE.....	30
USTAWA O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI.....	31
UCHWAŁA NR 220/2014 KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO Z DNIA 22 LIPCA 2014 R.	32
UCHWAŁA NR 7/98 KOMISJI NADZORU BANKOWEGO Z DNIA 5 SIERPNI 1998 R. W SPRAWIE SPOSOBU WYKORZYSTANIA REZERWY, KTÓRĄ BANK HIPOTECZNY MOŻE UTWORZYĆ W CELU ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH	35
USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	36
ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ Z DNIA 17 MARCA 1928 R. O PRAWIE BANKOWYM	38
EUROPEJSKIE „DEFINICJE” OBLIGACJI ZABEZPIECZONEJ.....	40
UCHWAŁA NR 307/2012 KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO Z DNIA 20 LISTOPADA 2012 R. W SPRAWIE ZAKRESU I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD WYZNACZANIA WYMOGÓW KAPITAŁOWYCH Z TYTUŁU POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW RYZYKA	43
REKOMENDACJA F	47
REKOMENDACJA K	71
TEKST USTAWY USTALONY OSTATECZNIE PO ROZPATRZENIU POPRAWEK SENATU	91
UZASADNIENIE DO USTAWY O LISTACH ZASTAWNYCH I BANKACH HIPOTECZNYCH.....	99
ARTYKUŁ 129 CRR	119
ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE KOMISJI (UE) 2015/63 Z DNIA 21 PAŹDZIERNIKA 2014 R. UZUPEŁNIAJĄCE DYREKTYWĘ PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY 2014/59/UE W ODNIESIENIU DO SKŁADEK EX ANTE WNOSZONYCH NA RZECZ MECHANIZMÓW FINANSOWANIA RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI.....	122
DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY 2014/59/UE Z DNIA 15 MAJA 2014 R. USTANAWIAJĄCA RAMY NA POTRZEBY PROWADZENIA DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH	123

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych

Dz.U.2003, Nr 99, poz. 919 – tekst jednolity ze zmianami:

2003.10.01	zm. przen.	Dz.U.03.60.535	art. 532
2004.01.01	zm. przen.	Dz.U.02.153.1271	art. 55
2004.05.01	zm. przen.	Dz.U.01.15.148	art. 1
2005.10.24	zm.	Dz.U.05.184.1539	art. 111
2006.01.01	zm.	Dz.U.05.249.2104	art. 222
2008.01.01	zm.	Dz.U.06.157.1119	art. 34
2010-01-01		Dz.U.09.157.1241	Art. 35
2015-07-01		Dz.U.15. 238	Art. 103
2016-01-01		Dz.U.15.1259	Art. 1

Dział I Przepisy ogólne

[zakres stosowania]

Art. 1. Ustawa określa:

- 1) zasady emisji, zbywania, nabywania, wykupu i zabezpieczenia listów zastawnych oraz
- 2) zasady tworzenia, organizacji, działalności i szczególnego nadzoru nad bankami hipotecznymi.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) "bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości" - należy przez to rozumieć ustaloną zgodnie z przepisami ustawy wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny;
- 2) "zabezpieczeniu hipoteką" - należy przez to rozumieć hipotekę na rzecz banku hipotecznego ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości położonej na obszarze kraju.

Dział II Listy zastawne

[hipoteczny list zastawny]

Art. 3. 1. Hipoteczny list zastawny jest papierem wartościowym imiennym lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami, w którym to liście bank hipoteczny zobowiązuje się wobec uprawnionego do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych.

[publiczny list zastawny]

2. Publiczny list zastawny jest papierem wartościowym imiennym lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego z tytułu:

- 1) kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem Narodowego Banku Polskiego, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa zgodnie z przepisami odrębnych ustaw, albo
- 2) kredytów udzielonych podmiotom wymienionym w pkt 1, albo
- 3) kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego oraz kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego.

3. Do publicznych listów zastawnych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące hipotecznych listów zastawnych, z wyłączeniem przepisów ustawy w zakresie zabezpieczenia hipoteką.

4. ⁽¹⁾ Bank hipoteczny, udzielając kredytu jednostce samorządu terytorialnego, jak również nabywając papiery wartościowe emitowane przez jednostkę samorządu terytorialnego, jest obowiązany uzyskać pozytywną, na dzień przyznania kredytu lub nabycia papierów wartościowych, opinię regionalnej izby obrachunkowej o możliwości spłaty kredytu lub wykupu papierów wartościowych, o której mowa w art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104).

[świadczenia pieniężne]

Art. 4. Świadczenia pieniężne, o których mowa w art. 3, polegają na wypłacie odsetek i wykupie hipotecznych listów zastawnych w sposób i w terminach określonych w warunkach emisji, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.

[waluta listu zastawnego]

Art. 5. Hipoteczny list zastawny może być nominowany w złotych albo w walucie obcej w rozumieniu przepisów Prawa dewizowego.

[treść listu zastawnego]

Art. 6. Hipoteczny list zastawny zawiera w szczególności:

- 1) nazwę "hipoteczny list zastawny";
- 2) wskazanie podstawy prawnej emisji;

- 3) nazwę (firmę) banku hipotecznego będącego emitentem oraz jego siedzibę;
- 4) serię i numer hipotecznego listu zastawnego;
- 5) oznaczenie wartości nominalnej oraz datę, od której nalicza się oprocentowanie, i wysokość oprocentowania, a także terminy wypłaty odsetek, termin wykupu hipotecznego listu zastawnego, miejsce płatności oraz warunki wykupu;
- ~~6) w przypadku gdy termin wykupu jest dłuższy niż 5 lat – informację, że po upływie 5 lat od dnia emisji bank hipoteczny może dokonać jego umorzenia przed terminem wykupu, oraz informację o warunkach wykupu;~~
- 7) informację, że uprawnionemu z hipotecznego listu zastawnego nie przysługuje prawo wcześniejszego niż w określonym terminie przedstawienia go do wykupu;
- 8) miejsce i datę wystawienia hipotecznego listu zastawnego;
- 9) podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu banku hipotecznego oraz podpis powiernika; podpisy te mogą być odtwarzane sposobem mechanicznym.

[forma listu zastawnego]

~~Art. 7. 1. Hipoteczny list zastawny może być emitowany w formie dokumentu lub w formie zdigitalizowanej (zapis komputerowy).~~

~~2. Jeżeli hipoteczny list zastawny występuje w formie zdigitalizowanej, wówczas wszystkie dane, o których mowa w art. 6, powinny być zamieszczone w treści świadectwa depozytowego albo innego dokumentu wydanego osobie uprawnionej.~~

~~3. Hipoteczny list zastawny może być emitowany w odcinkach zbiorowych.~~

Art. 7a. Warunki emisji listów zastawnych zawierają w szczególności informację o:

1) sposobie i terminach wypłaty odsetek

2) terminach i warunkach wykupu listu zastawnego

- stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.

[odesłania]

Art. 8. 1. ⁽²⁾ W zakresie nieuregulowanym niniejszą ustawą do zasad emisji, obrotu i wykupu hipotecznych listów zastawnych mają zastosowanie przepisy:

- 1) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539);
 - 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538);
 - 3) ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.), z wyjątkiem przepisów art. 7 ust. 1 i 2 oraz art. 28–39.
- 3) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238), z wyjątkiem przepisów art. 14, art. 31 ust. 1–3 i 6, art. 32, art. 74 ust. 2 i 3, art. 78–87 i art. 90

[publiczny obrót]

2. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, szczególny tryb i warunki wprowadzania listów zastawnych do publicznego obrotu. Rozporządzenie powinno w szczególności określać zakres obowiązków informacyjnych tak, aby umożliwić inwestorom rzetelną ocenę sytuacji finansowej i gospodarczej emitenta.

Dział III Bank hipoteczny Rozdział 1 Przepisy ogólne

[forma prawna]

Art. 9. 1. Bank hipoteczny jest tworzony wyłącznie w formie spółki akcyjnej.

2. Statut banku hipotecznego określa jego nazwę, która zawiera dodatkowo wyrazy "bank hipoteczny".

[odesłania]

Art. 10. Do zasad tworzenia, organizacji i działania banków hipotecznych nieuregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Prawa bankowego oraz przepisy o Narodowym Banku Polskim.

[kapitał założycielski]

Art. 11. ⁽³⁾ Komisja Nadzoru Finansowego może określić, w drodze uchwały, szczegółowe zasady dotyczące wyposażenia banków hipotecznych w kapitał założycielski.

Rozdział 2 Czynności banku hipotecznego

[czynności banku hipotecznego]

Art. 11a. Bank hipoteczny może wykonywać wyłącznie czynności określone w niniejszej ustawie.

[czynności podstawowe]

Art. 12. Do podstawowych czynności banku hipotecznego należy:

- 1) udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką;
- 2) udzielanie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust. 2;
- 3) nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2;



- 4) emitowanie hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności banku hipotecznego z tytułu:
 - a) udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz
 - b) nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką;
- 5) emitowanie publicznych listów zastawnych, których podstawę stanowią:
 - a) wierzytelności banku hipotecznego z tytułu udzielonych kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2,
 - b) nabyte przez bank hipoteczny wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2.

[granica loan to value]

Art. 13. 1. Ogólna kwota wierzytelności z tytułu czynności, o których mowa w art. 12 pkt 1 i 3, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką.

[loan to value]

~~2. Wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką nie może przekroczyć bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.~~

2. Wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką w dniu:

- 1) jego udzielenia – w przypadku udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką,
- 2) nabycia wierzytelności z tytułu takiego kredytu – w przypadku nabywania wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką
– nie może przekroczyć bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.;

[granica refinansowania]

Art. 14. Ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych bank hipoteczny może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką; ~~refinansowanie nie może jednak przekroczyć kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości „refinansowanie w odniesieniu do pojedynczego kredytu lub pojedynczej wierzytelności~~

~~refinansowanie nie może jednak przekroczyć kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, a w przypadku nieruchomości mieszkalnych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.) – 80% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.”;~~

[czynności dodatkowe]

Art. 15. 1. Poza czynnościami, o których mowa w art. 12, banki hipoteczne mogą wykonywać następujące czynności:

- 1) przyjmowanie lokat terminowych;
- 2) zaciąganie kredytów i pożyczek;
- 3) emitowanie obligacji;
- 4) przechowywanie papierów wartościowych;
- 5) nabywanie i obejmowanie akcji lub udziałów innych podmiotów, których forma prawna zapewnia ograniczenie odpowiedzialności banku hipotecznego do wysokości zainwestowanych środków, o ile służy to wykonywaniu czynności banku hipotecznego, przy czym ogólna wartość nabytych i objętych akcji i udziałów nie może przekroczyć 10% wysokości funduszy własnych banku hipotecznego;
- 6) prowadzenie rachunków bankowych służących obsłudze projektów inwestycyjnych realizowanych z wykorzystaniem kredytów udzielonych przez bank hipoteczny;
- 7) świadczenie usług konsultacyjno-doradczych związanych z rynkiem nieruchomości, w tym także w zakresie ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
- 8) zarządzanie wierzytelnościami banku hipotecznego oraz innych banków, z tytułu kredytów, o których mowa w art. 12, jak również udzielanie tych kredytów w imieniu innych banków na podstawie zawartych z nimi umów.

2. Wysokość zobowiązań wynikających z czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, nie może przekroczyć łącznie:

- 1) w okresie pięciu lat od dnia rozpoczęcia działalności operacyjnej przez bank hipoteczny - dziesięciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego;
- 2) po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1 - sześciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego.

3. Środki uzyskane z wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, mogą być przeznaczone łącznie na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12.

[czynności pomocnicze]

Art. 15a. Banki hipoteczne mogą podejmować działania służące wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 12 i art. 15 ust. 1 pkt 1-3 i 5, a w szczególności:

- 1) wykonywać czynności obrotu dewizowego;
- 2) wykonywać czynności ograniczające ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej, z zastrzeżeniem art. 19 ust. 2.



[przeznaczenie wolnych środków]

Art. 16. 1. Wolne środki pieniężne bank hipoteczny może przeznaczyć na:

- 1) lokaty w bankach posiadających fundusze własne w wysokości nie mniejszej niż równowartość w złotych kwoty 10.000.000 euro przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski;
- 2) nabycie wyemitowanych przez siebie listów zastawnych w celu ich zdeponowania pod nadzorem powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez bank hipoteczny wymogu, o którym mowa w art. 18 ustawy, lub w celu umorzenia;
- 3) nabycie papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1;
- 4) nabycie papierów wartościowych emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego;
- 5) nabycie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.

2. Bank hipoteczny może nabywać nieruchomości jedynie w celu uniknięcia strat z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz gdy jest to niezbędne ze względu na potrzeby związane z działalnością banku.

[nabywanie nieruchomości]

2. Bank hipoteczny może nabywać nieruchomości jedynie w celu uniknięcia strat z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz gdy jest to niezbędne ze względu na potrzeby związane z działalnością banku.

[łączna granica obiegu]

Art. 17. 1. Łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych banku hipotecznego nie może przekroczyć 40-krotności jego funduszy własnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na potrzeby ustalenia limitu, o którym mowa w ust. 1, do funduszy własnych dolicza się kwotę rezerwy na ryzyko ogólne, o której mowa w art. 130 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074 oraz z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535 i Nr 65, poz. 594).

3. (uchylony).

[zasada stałego zabezpieczenia listów zastawnych]

~~**Art. 18.** 1. Łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych nie może przekraczać sumy nominalnych kwot wierzytelności banku zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, z zastrzeżeniem ust. 3.~~

Art. 18. 1. Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 110% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.”

1a. Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego, o których mowa w art. 3 ust. 2, oraz praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 110% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie publicznych listów zastawnych, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego, o których mowa w art. 3 ust. 2, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie publicznych listów zastawnych.,

2. ~~Dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, o których mowa w ust. 1, nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.~~

2. Ustalany odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych oraz publicznych listów zastawnych dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od:

- 1) wierzytelności zabezpieczonych hipoteką albo wierzytelności, o których mowa w art. 3 ust. 2, oraz
- 2) praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4
- stanowiących podstawę emisji odpowiednio hipotecznych listów zastawnych albo publicznych listów zastawnych, nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie odpowiednio hipotecznych listów zastawnych albo publicznych listów zastawnych.

[zabezpieczenie zastępcze]

3. ~~Podstawą emisji hipotecznych listów zastawnych, do wysokości 10% kwoty zabezpieczonych hipoteką wierzytelności banku, o których mowa w ust. 1, mogą być także środki banku hipotecznego:~~

3. Podstawą emisji listów zastawnych mogą być również środki banku hipotecznego:

- 1) ulokowane w papierach wartościowych, o których mowa w art. 16 ust. 1 pkt 3;
 - 2) ulokowane w Narodowym Banku Polskim;
 - 3) posiadane w gotówce.
- 3a. Bank hipoteczny jest obowiązany utrzymywać, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych oraz publicznych listów zastawnych, utworzoną ze środków, o których mowa w ust. 3, nadwyżkę w wysokości nie niższej niż łączna kwota nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie odpowiednio

hipotecznych albo publicznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy.

3b. Środki przeznaczone na nadwyżkę, o której mowa w ust. 3a, nie mogą stanowić podstawy emisji listów zastawnych.

[instrumenty pochodne¹]

~~4. Przy określaniu kwot, o których mowa w ust. 1-3, uwzględnia się wartość nabytych instrumentów finansowych zabezpieczających, spełniających warunki wymienione w art. 35a ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 oraz z 2003 r. Nr 60, poz. 535), oraz zmiany ich wartości.~~

4. Przy określaniu kwot, o których mowa w ust. 1-3a, uwzględnia się wartość nabytych instrumentów finansowych zabezpieczających, spełniających warunki wymienione w art. 35a ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.²⁾), oraz zmiany ich wartości.

[listy zastawne poza obrotem]

Art. 19. 1. W rozumieniu niniejszej ustawy listy zastawne wyemitowane przez bank hipoteczny i przekazane do depozytu pod nadzór powiernika nie są listami zastawnymi w obrocie

[inna waluta listu zastawnego]

2. W przypadku emitowania hipotecznych listów zastawnych w walucie innej niż:

- 1) waluta, w której wyrażone są wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczające te listy, lub
- 2) waluta, w której wyrażone są środki, o których mowa w art. 18 ust. 3,
bank hipoteczny obowiązany jest do dokonania czynności ograniczających ryzyko walutowe.

[hipoteka]

Art. 20. 1. Wierzytelność banku hipotecznego, która ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, może być zabezpieczona wyłącznie hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu.

2. Jeżeli wierzytelność banku hipotecznego została wyrażona w walucie obcej, wpisu hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność dokonuje się w księdze wieczystej w tej samej walucie.

[szybkość wpisu hipoteki]

3. Wniosek o wpis hipoteki zabezpieczającej wierzytelność hipoteczną, która ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, sąd prowadzący księgę wieczystą rozpoznaje w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.

[wcześniejsze udostępnianie środków]

4. Bank hipoteczny przed zabezpieczeniem hipoteką wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu może oddać do dyspozycji kredytobiorcy określoną w umowie kredytowej kwotę środków pieniężnych, jeżeli do sądu został złożony wniosek o wpis hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność i ustanowione zostało, do czasu powstania hipoteki, dodatkowe zabezpieczenie udzielonego kredytu, w szczególności:

- 1) gwarancja lub poręczenie podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1;
- 2) gwarancja lub poręczenie banków spełniających warunków, o którym mowa w art. 16 ust. 1 pkt 1;
- 3) ubezpieczenie kredytu.

5. Bank hipoteczny może również oddać do dyspozycji kredytobiorcy określoną w umowie kredytowej kwotę środków pieniężnych przed zabezpieczeniem hipoteką wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu, pod warunkiem ustanowienia zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, jeżeli w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie budowlane, ujawnione zostało roszczenie banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu. Wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej wymaga zgody banku hipotecznego, na rzecz którego ma być ustanowiona hipoteka.

6. Wniosek o wpis roszczenia, o którym mowa w ust. 5, może być złożony przez właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie budowlane, bank hipoteczny albo nabywcę nieruchomości lokalowej, o których mowa w ust. 5. Wpis roszczenia do księgi wieczystej nie wymaga zgody właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie budowlane.

[wcześniejsze umorzenie listów zastawnych]

~~**Art. 21.** 1. W przypadku gdy termin wykupu listu zastawnego jest dłuższy niż 5 lat od dnia emisji, bank hipoteczny, dla zapewnienia zgodności działania z przepisami art. 18, może dokonać umorzenia listów zastawnych przed terminem wykupu, jednak nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia emisji.~~

Art. 21. 1. W przypadku gdy termin wykupu listu zastawnego jest dłuższy niż 5 lat od dnia emisji, bank hipoteczny, dla zapewnienia zgodności działania z przepisami art. 18, może dokonać umorzenia listów zastawnych przed terminem wykupu, jednak nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia emisji, o ile w warunkach emisji wyraźnie zastrzeżono taką możliwość.

[wcześniejsze wypowiedzenie kredytu]

2. Jeżeli zabezpieczona hipoteką wierzytelność banku wpisana do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych powstała w wyniku umowy o udzielenie kredytu o stałym oprocentowaniu, możliwość wcześniejszego jednostronnego wypowiedzenia umowy kredytowej przez kredytobiorcę może być wyłączona, jednak na okres nie dłuższy niż 5 lat

¹ Por. również art. 19 ust. 2 pkt. 2); art. 24 ust. 1; art. 35

²) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 613, z 2014 r. poz. 768 i 1100 oraz z 2015 r. poz. 4.

[bankowo hipoteczna wartość nieruchomości]

Art. 22. 1. Ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest dokonywane z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz nieruchomości.

2. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy.

3. Ekspertyzę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 2, wykonują zgodnie z przepisami ustawy oraz regulaminem banku hipotecznego:

1) bank hipoteczny albo

2) inne podmioty, na zlecenie banku hipotecznego, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności podmioty, o których mowa w art. 174 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721 i Nr 96, poz. 874).

4. ⁽⁴⁾ Ekspertyza, o której mowa w ust. 2, sporządzana jest na piśmie i opatrzona podpisem osoby ją sporządzającej. Ekspertyza ta powinna umożliwiać należyłą kontrolę, przez Komisję Nadzoru Finansowego i powiernika, podejmowanego przez bank hipoteczny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

5. ⁽⁵⁾ Szczegółowe zasady ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości określa regulamin wydawany przez bank hipoteczny. Regulamin, a także każda jego zmiana, wymagają zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

[limity dla inwestycji w trakcie budowy]

Art. 23. 1. Wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 10% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. W ramach tego limitu wierzytelności zabezpieczone hipotekami, ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, nie mogą przekraczać 10%.

[nieruchomości wykluczone z podstawy emisji]

2. Nie mogą stanowić podstawy emisji hipotecznych listów zastawnych wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach, których eksploatacja zgodnie z przeznaczeniem nie posiada trwałego charakteru, a w szczególności na nieruchomościach, których częścią składową są złoża kopalin.

Rozdział 3

Wierzytelności zabezpieczające emisję listów zastawnych

[rejestr zabezpieczenia]

Art. 24. 1. Bank hipoteczny prowadzi i przechowuje rejestr zabezpieczenia listów zastawnych, do którego wpisywane są w odrębnych pozycjach wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych. **Bank hipoteczny prowadzi i przechowuje rejestr zabezpieczenia listów zastawnych, do którego wpisywane są w odrębnych pozycjach wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także środki tworzące nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust. 3a.** Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych prowadzony jest odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych.

2. W przypadku ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku hipotecznego wpisaną do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, należy uczynić o tym wpis w księdze wieczystej.

2a. Czynność polegająca na ustanowieniu zabezpieczenia zobowiązania banku hipotecznego, której przedmiotem są wierzytelności banku hipotecznego lub prawa lub środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, jest nieważna, chyba że została dokonana w celu zabezpieczenia jego zobowiązań na potrzeby:

1) instrumentów finansowych zabezpieczających, o których mowa w art. 18 ust. 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;

2) systemu płatności i systemu rozrachunku papierów wartościowych, których uczestnikiem jest bank hipoteczny, oraz rozliczeń zabezpieczeń finansowych ustanowionych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. z 2012 r. poz. 942 i 855 oraz z 2013 r. poz. 1036).

3. Czynność rozporządzająca banku hipotecznego, której przedmiotem jest wierzytelność hipoteczna wpisana do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wymaga uprzedniej pisemnej zgody powiernika.

4. Wpisy, o których mowa w ust. 1, dokonywane są do pełnej wysokości kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej zawartej z bankiem hipotecznym lub umowy kredytowej, z której wynika wierzytelność hipoteczna nabyta przez bank hipoteczny.

5. (uchylony).

6. ⁽⁶⁾ Komisja Nadzoru Finansowego, w drodze uchwały, określi wzór rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

[rachunek zabezpieczenia]

Art. 25. ~~Bank hipoteczny prowadzi rachunek zabezpieczenia listów zastawnych w celu monitorowania wypełniania, w perspektywie długookresowej, wymogów, o których mowa w art. 18.~~

Art. 25. 1. Bank hipoteczny przeprowadza rachunek zabezpieczenia listów zastawnych w celu monitorowania wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a i 2. Rachunek jest przeprowadzany w każdym dniu roboczym.

2. Bank hipoteczny ustala, czy – na dzień dokonania ustalenia – wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na:

1) pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych (test równowagi pokrycia) oraz

2) pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 i ...) (test płynności).

3. Przeprowadzając test równowagi pokrycia i test płynności, bank hipoteczny uwzględnia koszty likwidacji osobnej masy upadłości oraz różnice walutowe i oprocentowania, jeżeli takie różnice pomiędzy składnikami osobnej masy upadłości, a zobowiązaniami z listów zastawnych nie będą zabezpieczone przez odpowiednie transakcje zabezpieczające przed ryzykiem zmiany stopy procentowej lub ryzykiem walutowym.

4. Test równowagi pokrycia jest przeprowadzany nie rzadziej niż co 6 miesięcy, a test płynności – nie rzadziej niż co 3 miesiące.

5. Wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności uznaje się za pozytywne, jeżeli po ich przeprowadzeniu ustalono, że – na dzień dokonania ustalenia – wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.

6. Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych oraz test równowagi pokrycia i test płynności są przeprowadzane odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych.

7. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, ~~określa~~ **określi**, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki oraz sposób przeprowadzania:

1) rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ust. 1, w tym terminy, dla których jest on przeprowadzany,

2) testu równowagi pokrycia i testu płynności

– mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wyemitowanych listów zastawnych.

[obowiązek publikacji]

Art. 26. Bank hipoteczny ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego:

1) łączną kwotę nominalnych wartości wyemitowanych przez ten bank listów zastawnych, jakie znajdowały się w obrocie na ostatni dzień roku obrotowego;

2) łączną kwotę wierzytelności banku hipotecznego i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

Dział IV

Kontrola i nadzór nad bankami hipotecznymi

[powiernik]

Art. 27. 1. ~~Przy każdym banku hipotecznym powołuje się powiernika i jego zastępcę. Przy każdym banku hipotecznym powołuje się powiernika oraz co najmniej jednego zastępcę powiernika, przy czym liczbę zastępców powiernika dostosowuje się do skali działalności banku hipotecznego.~~ Powiernik i jego zastępca nie mogą być pracownikami banku hipotecznego.

2. ⁽⁷⁾ Powiernika i jego zastępcę powołuje na okres 6 lat, na wniosek rady nadzorczej banku hipotecznego, Komisja Nadzoru Finansowego. Ta sama osoba może być ponownie powołana na powiernika lub jego zastępcę tylko raz.

3. ⁽⁸⁾ Powiernik i jego zastępca powinni posiadać obywatelstwo jednego z państw-członków Unii Europejskiej, wykształcenie wyższe i dawać rękojmię rzetelnego wykonywania nałożonych na nich obowiązków.

[odwołanie powiernika]

Art. 28. ⁽⁹⁾ 1. Powiernik i jego zastępca mogą być odwołani przez Komisję Nadzoru Finansowego w razie:

1) zrzeczenia się wykonywania obowiązków;

2) utraty zdolności do pełnienia powierzonych im obowiązków na skutek długotrwałej choroby, trwającej co najmniej 3 miesiące w ciągu roku kalendarzowego;

3) skazania prawomocnym wyrokiem sądu za popełnienie przestępstwa;

4) upadłości banku hipotecznego;

5) niewypełnienia czynności, do których są zobowiązani zgodnie z niniejszą ustawą.

2. Od decyzji Komisji Nadzoru Finansowego odwołującej powiernika lub jego zastępcę służy skarga do sądu administracyjnego.

[niezależność powiernika i rozstrzygnięcie sporów]

Art. 29. 1. Powiernik i jego zastępca są niezależni i nie podlegają poleceniom organu, który ich powołał.
2. ⁽¹⁰⁾ Spory między powiernikiem a bankiem hipotecznym rozstrzyga Komisja Nadzoru Finansowego.

[zadania powiernika]

Art. 30. Do zadań powiernika należy sprawdzanie, czy:

- 1) zobowiązania wynikające ze znajdujących się w obrocie listów zastawnych zabezpieczone są przez bank hipoteczny zgodnie z przepisami niniejszej ustawy;
- 2) przyjęta przez bank hipoteczny bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalona została zgodnie z regulaminem, o którym mowa w art. 22 ust. 2; do zadań powiernika nie należy sprawdzanie, czy bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości odpowiada jej wartości rzeczywistej;
- 3) ~~⁽¹¹⁾ bank hipoteczny przestrzega limitów określonych w art. 18; w przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania przez bank tych limitów, powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego; bank hipoteczny przestrzega wymogów, o których mowa w art. 18; w przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania przez bank tych wymogów, powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego;”,~~
„3a) wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności potwierdzają, że wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych; w przypadku gdy wynik testu równowagi pokrycia lub testu płynności nie jest pozytywny, powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego;”;
- 4) sposób prowadzenia przez bank hipoteczny rejestru zabezpieczenia listów zastawnych odpowiada warunkom niniejszej ustawy;
- 5) bank hipoteczny zapewnia zgodnie z przepisami niniejszej ustawy zabezpieczenie dla planowanej emisji listów zastawnych oraz kontrolę, czy dokonane zostały odpowiednie wpisy do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Art. 30a. W przypadku:

- 1) stwierdzenia nieprzestrzegania przez bank wymogów, o których mowa w art. 18, lub
- 2) gdy wynik testu równowagi pokrycia lub testu płynności nie jest pozytywny - powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego;

Art. 31. 1. Powiernik prowadzi bieżącą kontrolę prawidłowości prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

2. ⁽¹²⁾ Do 7 dnia każdego miesiąca powiernik przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego zatwierdzony przez siebie, aktualny odpis wpisów w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych za miesiąc poprzedni. Komisja Nadzoru Finansowego przechowuje odpisy co najmniej przez 10 lat.

3. Wykreślenie wpisów w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych może nastąpić jedynie za pisemną zgodą powiernika; złożenie przez powiernika czytelnego podpisu przy adnotacji o wykreśleniu wpisu w rejestrze jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na piśmie.

[uprawnienia powiernika]

Art. 32. 1. W celu wykonania zadań, o których mowa w art. 30, powiernik ma prawo badać w dowolnym czasie księgi rachunkowe, rejestry, plany i inne dokumenty banku.

1a. Powiernikowi i jego zastępcy, w związku z wykonywaniem ich zadań, bank hipoteczny, w zakresie określonym w ust. 1, udziela informacji stanowiących tajemnicę bankową.

1b. Powiernik i jego zastępca są obowiązani do nieujawniania informacji, które uzyskali w czasie pełnienia przez nich funkcji.

2. ⁽¹³⁾ W przypadku niewykonania przez bank hipoteczny zaleceń powiernika podjętych w związku z czynnościami, do których zobowiązany jest na podstawie niniejszej ustawy, powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego.

3. ⁽¹⁴⁾ W celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości Komisja Nadzoru Finansowego może skorzystać z uprawnień nadzorczych, określonych przepisami Prawa bankowego oraz przepisami o Narodowym Banku Polskim.

[warunki pracy i wynagrodzenie powiernika]

Art. 33. 1. ⁽¹⁵⁾ Powiernik i jego zastępca otrzymują wynagrodzenie, którego wysokość ustala Komisja Nadzoru Finansowego w akcie powołania. Koszty związane z wykonywaniem funkcji powiernika i jego zastępcy, w tym wynagrodzenie, stanowią koszt działalności banku.

2. Bank hipoteczny zapewnia powiernikowi i jego zastępcy warunki pracy odpowiednie do wykonywanych przez nich zadań.

3. Powiernikowi i jego zastępcy przysługuje prawo do urlopu wypoczynkowego na zasadach określonych w Kodeksie pracy, w terminie uzgodnionym z bankiem hipotecznym.

4. Okres pełnienia funkcji powiernika i jego zastępcy zalicza się do okresów pracy oraz innych okresów, od których zależy nabycie uprawnień pracowniczych. Do osób pełniących funkcję powiernika i jego zastępcy mają zastosowanie przepisy o ubezpieczeniu społecznym i zdrowotnym, o ile osoby te nie są objęte tymi ubezpieczeniami z innych tytułów.

[nadzór nad bankami hipotecznymi]

Art. 34. 1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą ustawą nadzór nad bankami hipotecznymi wykonywany jest zgodnie z przepisami Prawa bankowego oraz przepisami o Narodowym Banku Polskim.

2. (uchylony).

3. ⁽¹⁶⁾ Sprawdzanie prawidłowości dokonywanych przez bank hipoteczny wpisów do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, w tym również zgodność ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości z zasadami, o których mowa w regulaminie wydanym na podstawie art. 22 ust. 5, Komisja Nadzoru Finansowego może zlecić niezależnemu biegłemu na koszt kontrolowanego banku.

4. ⁽¹⁷⁾ Komisja Nadzoru Finansowego może określić szczególne normy płynności oraz inne normy dopuszczalnego ryzyka w działalności banku hipotecznego.

Dział V

Upadłość banku hipotecznego

~~Art. 35. ⁽¹⁸⁾ (uchylony).~~

~~Art. 36. Środki uzyskane w wyniku wyegzekwowania wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych mogą być wykorzystane wyłącznie dla zaspokojenia roszczeń wynikających z listów zastawnych.~~

Dział VI

Przepisy karne

[odpowiedzialność karna, ochrona nazwy]

Art. 37. 1. Kto dokonuje emisji listów zastawnych nie będąc do tego uprawniony lub przy emisji narusza obowiązki określone w art. 17-19 i 22-24, lub nie będąc uprawniony do emitowania listów zastawnych emitowane papiery wartościowe określa nazwą "list zastawny" lub inną nazwą, która zawiera te wyrazy, podlega grzywnie do 50.000 zł i karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 5.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu, o którym mowa w ust. 1, działając w imieniu osoby prawnej.

3. Jeżeli sprawca nieumyślnie dopuszcza się czynu określonego w ust. 1 lub 2, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Dział VII

Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

Art. 38. W rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512, z 1994 r. Nr 1, poz. 1, z 1995 r. Nr 85, poz. 426, z 1996 r. Nr 6, poz. 43, Nr 43, poz. 189, Nr 106, poz. 496 i Nr 149, poz. 703 oraz z 1997 r. Nr 28, poz. 153, Nr 54, poz. 349, Nr 117, poz. 751 i Nr 121, poz. 770) w art. 227 wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 39. 1. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147, z 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1994 r. Nr 85, poz. 388, z 1996 r. Nr 107, poz. 499 oraz z 1997 r. Nr 117, poz. 752 i Nr 137, poz. 926) w art. 16 w ust. 2 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

"5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940)".

2. Minister Sprawiedliwości dostosuje do niniejszej ustawy przepisy rozporządzenia z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29, poz. 128 i z 1994 r. Nr 136, poz. 711).

Art. 40. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703 oraz z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882 i Nr 139, poz. 934) w art. 1025 w § 1 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

"2a) należności zabezpieczone hipotecznie, wynikające z wierzytelności banku hipotecznego wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, prowadzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940)."

Art. 41. W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 1995 r. Nr 4, poz. 18 i Nr 133, poz. 654 oraz z 1997 r. Nr 24, poz. 119, Nr 79, poz. 484, Nr 85, poz. 538, Nr 88, poz. 554) w art. 14 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

"4. Od aktywów pochodzących z emisji hipotecznych listów zastawnych i publicznych listów zastawnych nie nalicza się obowiązkowej opłaty rocznej i nie tworzy się funduszu ochrony środków gwarantowanych."

Art. 42. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.

Przypisy:

¹⁾ Art. 3 ust. 4 zmieniony przez art. 222 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U.05.249.2104) z dniem 1 stycznia 2006 r.



- ²⁾ Art. 8 ust. 1 zmieniony przez art. 111 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U.05.184.1539) z dniem 24 października 2005 r.
- ³⁾ Art. 11 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ⁴⁾ Art. 22 ust. 4 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ⁵⁾ Art. 22 ust. 5 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ⁶⁾ Art. 24 ust. 6 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ⁷⁾ Art. 27 ust. 2 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ⁸⁾ Art. 27 ust. 3 zmieniony przez art. 1 ustawy z dnia 18 stycznia 2001 r. (Dz.U.01.15.148) zmieniającej nin. ustawę z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej.
- ⁹⁾ Art. 28 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹⁰⁾ Art. 29 ust. 2 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹¹⁾ Art. 30 pkt 3 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹²⁾ Art. 31 ust. 2 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹³⁾ Art. 32 ust. 2 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹⁴⁾ Art. 32 ust. 3 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹⁵⁾ Art. 33 ust. 1 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹⁶⁾ Art. 34 ust. 3 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹⁷⁾ Art. 34 ust. 4 zmieniony przez art. 34 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.06.157.1119) z dniem 1 stycznia 2008 r.
- ¹⁸⁾ Art. 35 uchylony przez art. 532 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U.03.60.535) z dniem 1 października 2003 r., z tym że w przypadku przedsiębiorców, którzy złożyli wnioski, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o pomocy publicznej dla przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu dla rynku pracy (Dz.U.02.213.1800), oraz dłużników odpowiadających solidarnie wraz z przedsiębiorcami, będących stroną postępowania restrukturyzacyjnego prowadzonego na podstawie tej ustawy, został uchylony z dniem 24 kwietnia 2003 r. - zob. art. 546 pkt 1 ustawy zmieniającej.

Art. nieoznaczony. W terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy bank hipoteczny ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, w odniesieniu do listów zastawnych wyemitowanych przed dniem jej wejścia w życie, informację uzupełniającą do prospektu emisyjnego listów zastawnych obejmującą informację o:

- 1) sposobie i terminach wypłaty odsetek,
 - 2) terminach i warunkach wykupu listów zastawnych
- stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.

Art. nieoznaczony. Do postępowań upadłościowych wobec banków hipotecznych, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. nieoznaczony. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności

Warszawa, dnia 31 grudnia 2015 r.

Poz. 2360

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW¹⁾

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności

Na podstawie art. 25 ust. 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1588) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowe warunki oraz sposób przeprowadzania:

- 1) rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w tym terminy, dla których jest on przeprowadzany;
- 2) testu równowagi pokrycia i testu płynności.

§ 2. 1. Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych przeprowadza się odrębnie na dzień sporządzenia rachunku oraz dla każdego z następujących terminów: 3, 6, 12, 18, 24 i 36 miesięcy.

2. Test równowagi pokrycia przeprowadza się na dzień sporządzenia testu.

3. Test płynności przeprowadza się za okresy 6 i 12 miesięczne.

§ 3. Szczegółowe warunki oraz sposób przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, testu równowagi pokrycia i testu płynności określa załącznik do rozporządzenia.

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

Minister Finansów: *P. Szalamacha*

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



Załącznik do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 2015 r. (poz. 23160)

A. Sposób przeprowadzenia rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, testu równowagi pokrycia oraz testu płynności

Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych, test równowagi pokrycia oraz test płynności jest przeprowadzany zgodnie z poniższymi tabelami:

dane w tys. zł¹⁾

		Stan na dzień ...	Stan na dzień ... (+3 miesiące)	Stan na dzień ... (+6 miesięcy)	Stan na dzień ... (+12 miesięcy)	Stan na dzień ... (+18 miesięcy)	Stan na dzień ... (+24 miesiące)	Stan na dzień ... (+36 miesięcy)
I	Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych							
I.1	Wartości nominalne ²⁾ (bez odsetek)							
I.1.1	Listy zastawne w obrocie							
I.1.2	Wierzytelności stanowiące podstawę emisji listów zastawnych							
I.1.3	Zabezpieczenie zastępcze ³⁾							
I.1.4	Instrumenty finansowe zabezpieczające ⁴⁾							
I.1.5	Poziom zabezpieczenia listów zastawnych wierzytelnościami (I.1.2/ I.1.1)							
I.1.6	Łączny poziom zabezpieczenia listów zastawnych (I.1.2 + I.1.3 + I.1.4)/ I.1.1							

¹⁾ Z wyjątkiem danych prezentowanych w pozycjach: I.1.5, I.1.6 i II.8, których wartość wyrażana jest procentowo.

²⁾ Dla wartości nominalnych jako stan na dzień należy podać saldo na dany dzień.

³⁾ Środki banku hipotecznego, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, zwanej dalej „ustawą”, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych.

⁴⁾ Instrumenty finansowe zabezpieczające, o których mowa w art. 18 ust. 4 ustawy.



I.2	Odsetki ⁵⁾								
I.2.1	Odsetki od listów zastawnych w obrocie ⁶⁾								
I.2.2	Odsetki od wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych								
I.2.3	Odsetki od zabezpieczenia zastępczego ³⁾								
I.2.4	Odsetki od instrumentów finansowych zabezpieczających ⁴⁾								
I.2.5	Poziom zabezpieczenia odsetek od listów zastawnych (I.2.2 + I.2.3 + I.2.4 - I.2.1)								
I.3	Dopuszczalna wysokość zabezpieczenia zastępczego ⁷⁾								
I.3.1	Środki wymienione w art. 18 ust. 3 ustawy wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych								
I.3.2	Odsetki od listów zastawnych w obrocie przypadające do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy								
I.3.3	Wysokość nadwyżki, o której mowa w art. 18 ust. 3a ustawy								
I.3.4	Poziom pokrycia nadwyżki, o której mowa w art. 18 ust. 3a ustawy (I.3.3 - I.3.2)								
I.3.5	Dopuszczalna wysokość zabezpieczenia zastępczego ⁷⁾ (I.3.1 - I.3.3)								

³⁾ Dla wartości odsetek jako o stan na dzień należy podać jednoimowo odsetki, tj. odsetki należne wyłączenie za dzień, na który rachunek jest przeprowadzany. Analogicznie należy podawać odsetki za kolejne dni, za które rachunek jest przeprowadzany.

⁶⁾ Koszt z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy.

⁷⁾ Kwota środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy, które zostały wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i które mogą stanowić podstawę emisji listów zastawnych.



II	Test równowagi pokrycia	Stan na dzień ...	Stan na dzień ... wzrost kursów walutowych ^{d)}	Stan na dzień ... spadek kursów walutowych ^{e)}
II.1	Listy zastawne w obrocie			
II.2	Wierzytelności stanowiące podstawę emisji listów zastawnych			
II.3	Zabezpieczenie zastępcze ^{b)}			
II.4	Instrumenty finansowe zabezpieczające ^{d)}			
II.5	Całkowity koszt likwidacji o osobnej masy upadłości ^{f)}			
II.6	Wymagalne, a niewypłacone odsetki od listów w zastawnych w obrocie			
II.7	Wysokość nadwyżki, o której mowa w art. 18 ust. 3a ustawy			
II.8	Wynik testu równowagi pokrycia (II.2 + II.3 + II.4 + II.7) / (II.1 + II.5 + II.6)			

^{d)} Wzrost kursów walutowych o większą z dwóch wartości: 20% albo maksymalny roczny wzrost kursu walutowego w okresie ostatnich 12 miesięcy (bank hipoteczny określa tę wartość, stosując kursy średnie NBP).

^{e)} Spadek kursów walutowych o większą z dwóch wartości: 20% albo maksymalny roczny spadek kursu walutowego w okresie ostatnich 12 miesięcy (bank hipoteczny określa tę wartość, stosując kursy średnie NBP).

^{f)} Wartość oszacowana indywidualnie przez bank hipoteczny, która obejmuje w szczególności koszty wynagrodzenia kuratora i uwzględnia skale działalności banku hipotecznego.



III	Test płynności	Stan na dzień ...	Stan na dzień ... wzrost kursów walutowych ⁸⁾	Stan na dzień ... spadek kursów walutowych ⁹⁾	Stan na dzień ... wzrost referencyjnych stóp procentowych o 400 punktów bazowych	Stan na dzień ... spadek referencyjnych stóp procentowych o 400 punktów bazowych
III.1	Test płynności 6M					
III.1.1	Odsetki od listów zastawnych w obrocie przypadające do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy					
III.1.2	Wartość nominalna ¹¹⁾ listów zastawnych w obrocie z terminem wymagalności w okresie kolejnych 6 miesięcy					
III.1.3	Koszty likwidacji osobnej masy upadłości za okres kolejnych 6 miesięcy					
III.1.4	Zabezpieczenie zastępcze ³⁾					
III.1.5	Wysokość nadwyżki, o której mowa w art. 18 ust. 3a ustawy					
III.1.6	Przeptywy pieniężne netto z instrumentów finansowych zabezpieczających za kolejne 6 miesięcy ⁴⁾					
III.1.7	Wynik testu płynności 6M (III.1.4 + III.1.5 + III.1.6) - (III.1.1 + III.1.2 + III.1.3)					
III.2	Test płynności 12M					
III.2.1	Odsetki od listów zastawnych w obrocie przypadające do wypłaty w okresie kolejnych 12 miesięcy					

¹¹⁾ Wartości nominalne listów zastawnych należy wykazywać w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. (Dz. U. z 2015 r. poz. 233, z późn. zm.)



III.2.2	Wartość nominalna ¹¹⁾ listów zastawnych w obrocie z terminem wymagalności w okresie kolejnych 12 miesięcy					
III.2.3	Zobowiązania wobec wierzycieli z listów zastawnych wymagalne, a niezaplacone przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego ¹²⁾					
III.2.4	Koszty likwidacji osobnej masy upadłości za okres kolejnych 12 miesięcy					
III.2.5	Zabezpieczenie zastępcze ³⁾					
III.2.6	Wysokość nadwyżki, o której mowa w art. 18 ust. 3a ustawy					
III.2.7	Przeptywy pieniężne netto z instrumentów finansowych zabezpieczających za kolejne 12 miesięcy ⁴⁾					
III.2.8	Odsutki od wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych za kolejne 12 miesięcy					
III.2.9	Splaty kapitału z tytułu wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych za kolejne 12 miesięcy					
III.2.10	Wynik testu płynności 12M (III.2.5 + III.2.6 + III.2.7 + III.2.8 + III.2.9) - (III.2.1 + III.2.2 + III.2.3 + III.2.4)					

¹²⁾ O ile nie została ogłoszona upadłość banku, za dzień ogłoszenia upadłości należy przyjąć dzień na który przeprowadzany jest test.



B. Szczegółowe warunki przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, testu równowagi pokrycia oraz testu płynności

1. W rachunku zabezpieczenia listów zastawnych dla stanów wykazywanych w kolumnach na dzień ... +18, +24, +36 miesięcy dane są przedstawiane w celu umożliwienia szacunkowego monitorowania wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a i 2 ustawy w perspektywie +18, +24, +36 miesięcy. Prezentacja tych danych ma na celu dostarczenie informacji niezbędnych dla określenia przez bank hipoteczny zasad zarządzania aktywami i pasywami w sposób zapewniający pokrycie emitowanych listów zastawnych zgodnie z przepisami ustawy, w terminach do 12 miesięcy.
2. W celu zapewnienia monitorowania określonych w art. 18 ustawy składników rachunku zabezpieczenia listów zastawnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo wyemitowanych listów zastawnych, uwzględniając sposób przeprowadzania rachunku zabezpieczenia określony w rozporządzeniu, bank hipoteczny określa wewnętrzne limity utrzymywania odpowiedniej nadwyżki zabezpieczenia listów zastawnych na pokrycie:
 - a) ryzyka walutowego, wynikającego w szczególności z niedopasowania walutowego wierzycielności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 ustawy, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, w stosunku do zobowiązań banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych znajdujących się w obrocie;
 - b) ryzyka stopy procentowej, polegającego na braku dopasowania warunków oprocentowania wierzycielności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 ustawy, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, w stosunku do zobowiązań banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych znajdujących się w obrocie.
3. W przypadku rachunku zabezpieczenia listów zastawnych obejmującego terminy przyszłe, to jest: 3 miesiące, 6 miesięcy, 12 miesięcy, 18 miesięcy, 24 miesiące, 36 miesięcy należy prezentować prognozy oparte na następujących założeniach:
 - a) dla określenia wartości spłaty kredytów i odsetek zgodnie z harmonogramem spłat uwzględnia się przewidywane przez bank hipoteczny opóźnienia w spłatach, a także spłaty przedterminowe,

- b) do prognozy przyszłych sald odsetkowych, dla terminów do 12 miesięcy, przyjmuje się wartość odpowiedniej stopy procentowej z dnia sporządzania prognozy, a dla terminów dłuższych niż 12 miesięcy bank hipoteczny przyjmuje własne oszacowania lub WIBOR 1Y. Bank hipoteczny dla terminów do 12 miesięcy przyjmuje odpowiednią wartość kursu wymiany walut z dnia sporządzenia prognozy, a dla terminów dłuższych niż 12 miesięcy bank hipoteczny przyjmuje własne oszacowania lub prognozy rynkowe.
4. Rachunek zabezpieczenia, test równowagi pokrycia oraz test płynności listów zastawnych jest sporządzany dla wszystkich walut obcych łącznie, to jest w ujęciu zagregowanym, w jednej kalkulacji.
 5. Waluty obce są przeliczane na złote według kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski odpowiednio na dzień sporządzenia rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz na dzień przeprowadzenia testu równowagi pokrycia i testu płynności.
 6. Wymienione w pozycjach I.1.2, II.2, III.2.8 i III.2.9 wierzytelności, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych obejmują sumę sald wartości nominalnych wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i stanowiących podstawę emisji, z pominięciem wierzytelności zakwalifikowanych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 81 ust. 2 pkt 8 lit. c ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.) do kategorii „stracone”.
 7. W pozycjach I.1.4 i II.4 wartość nabytych instrumentów finansowych zabezpieczających, o których mowa w art. 18 ust. 4 ustawy, należy prezentować w wartościach nominalnych netto, to jest w przypadku, gdy instrument może być dekomponowany na hipoteczny kredyt i depozyt, w rachunku zabezpieczenia listów zastawnych należy wykazać wartość będącą różnicą pomiędzy wartością nominalną tego kredytu a depozytu.
 8. W pozycji I.2.4 ujmuje się odsetki nominalne naliczone netto, tj. w przypadku, gdy instrument może być dekomponowany na kredyt i depozyt, różnice między hipotecznymi odsetkami naliczonymi dla kredytu i depozytu.
 9. W pozycji III.1.1 i pozycji III.2.1 ujmuje się naliczone memorialowo odsetki z tytułu listów zastawnych znajdujących się w obrocie za okres od daty, na którą sporządzany jest test płynności, do daty wynikającej z definicji przeprowadzanego testu lub daty



wymagalności kapitału, jeśli jest datą wcześniejszą. Dla potrzeb obliczenia odsetek od listów zastawnych przyjmuje się wysokość stóp procentowych ustalonych dla najbliższych płatności odsetkowych i obowiązujących dla poszczególnych serii listów zastawnych w obrocie na dzień sporządzenia testu.

10. W pozycji III.2.8 ujmuje się naliczone memorialowo odsetki z tytułu wierzytelności stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych za okres od daty, na którą sporządzany jest test płynności, do daty wynikającej z definicji przeprowadzanego testu lub daty spłaty całkowitej, jeśli jest datą wcześniejszą. Dla potrzeb obliczenia odsetek przyjmuje się wysokość stóp procentowych ustalonych dla najbliższych płatności odsetkowych od poszczególnych wierzytelności na dzień sporządzenia testu.
11. Tabele określone w części A załącznika mają zastosowanie do przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności zarówno w odniesieniu do hipotecznych, jak i publicznych listów zastawnych. Kalkulacje przeprowadza się w odrębnych tabelach dla hipotecznych i publicznych listów zastawnych, a poszczególne kategorie (wartości) zawarte w tabelach należy odnosić odpowiednio do hipotecznych listów zastawnych i ich zabezpieczenia oraz publicznych listów zastawnych i ich zabezpieczenia.

USTAWA Prawo upadłościowe i naprawcze

z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 60, poz. 535)
tj. z dnia 2 października 2009 r. (Dz.U. Nr 175, poz. 1361)
tj. z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1112)
tj. z dnia 5 lutego 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 233)

WYCIĄG

Tytuł II

Postępowanie upadłościowe wobec banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych.

DZIAŁ II

POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE WOBEC BANKÓW HIPOTECZNYCH

Art. 442 [Osobna masa upadłości] W razie ogłoszenia upadłości banku hipotecznego wierzytelności, prawa i środki, o których mowa w [art. 18 ust. 3 i 4](#) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 99, [poz. 919](#), z późn. zm.³⁵⁾), wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, tworzą osobną masę upadłości, która służy przede wszystkim zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych; po zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych nadwyżkę środków z osobnej masy zalicza się do masy upadłości.

Art. 442a [wchodzi od 2016-01-01](#)

Art. 443 [Kurator]

1. W postanowieniu o ogłoszeniu upadłości sąd ustanowi kuratora dla reprezentowania w postępowaniu praw posiadaczy listów zastawnych. Przed ustanowieniem kuratora sąd zasięga opinii Komisji Nadzoru Finansowego co do osoby kuratora.

2. Do kuratora, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy [art. 187 ust. 3 i 4](#) oraz przepisy o sprawozdaniach syndyka.

Art. 444 [Czynności kuratora] Kurator zgłasza do masy upadłości:

- 1) ogólną sumę nominalną nieumorzonych do dnia ogłoszenia upadłości listów zastawnych, których termin płatności przypada przed tym dniem, oraz ogólną sumę niezapłaconych odsetek;
- 2) ogólną sumę nominalną listów zastawnych oraz odsetek płatnych po dniu ogłoszenia upadłości, oraz premii przewidzianych w planie.

Art. 445 [Dostęp do informacji]

1. Syndyk, nadzorca sądowy oraz zarządca udziela kuratorowi wszelkich potrzebnych mu informacji. Kurator ma prawo przeglądać księgi i dokumenty upadłego banku.

2. Na zgromadzeniu wierzycieli kurator ma prawo głosu tylko w sprawach, które mogą mieć wpływ na prawa posiadaczy listów zastawnych.

Art. 445a - Art. 445b [wchodzi od 2016-01-01](#)

Art. 446 [Terminy wymagalności] Ogłoszenie upadłości banku hipotecznego nie narusza terminów wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych.

Art. 446a - Art. 446d [wchodzi od 2016-01-01](#)

Art. 447 [Sprzedaż składników mienia]

1. Likwidację osobnej masy upadłości syndyk przeprowadza z udziałem kuratora.

2. W razie wyrażenia zgody przez radę wierzycieli lub sędziego-komisarza na sprzedaż z wolnej ręki mienia wchodzącego w skład osobnej masy upadłości sprzedaż wymaga zgody kuratora.

3. Składniki mienia wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych sprzedaje się innemu bankowi hipotecznemu, chyba że nie jest to możliwe albo że cena oferowana przez inne banki hipoteczne jest znacznie niższa od kwot, które można uzyskać ze ściągnięcia należności zabezpieczonych i pozostałych składników. Sprzedaż tych składników powoduje przejście na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z hipotecznych listów zastawnych. Na przejście to zgoda wierzycieli z hipotecznych listów zastawnych nie jest wymagana. Na sprzedaż składników mienia wymagana jest zgoda kuratora. O dokonanej sprzedaży należy obwieścić.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do sprzedaży składników mienia wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych.

5. Umowa sprzedaży wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Art. 448 [Kolejność zaspokojenia] Z osobnej masy upadłości zaspokajają się kolejno:

- 1) koszty likwidacji tej masy, które obejmują także wynagrodzenie kuratora;
- 2) należności posiadaczy listów zastawnych i listy zastawne według ich wartości nominalnej;
- 3) odsetki (kupony).

Art. 449 [Podział funduszu upadłości] Jeżeli osobna masa upadłości nie wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych, pozostała suma podlega zaspokojeniu w podziale funduszu masy upadłości; z tą sumą kurator głosuje przy zawarciu układu, przy czym przysługuje mu jeden głos od każdej sumy, która wynika z podziału sumy wszystkich innych wierzytelności, uprawnionych do głosowania, przez liczbę wierzycieli, którzy reprezentują te wierzytelności. Sumę na zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych z funduszu masy upadłości przekazuje się do funduszu osobnej masy upadłości.

Art. 450 [Umorzenie listów zastawnych] Nie można wprowadzać do obiegu listów zastawnych emitowanych przez upadłego, które są jego własnością. Listy takie podlegają umorzeniu.

Art. 450a [wchodzi od 2016-01-01](#)

UWAGA!!! TEKST OBOWIĄZUJĄCY OD 01.01.2016 R.
Dział II. Postępowanie upadłościowe wobec banków hipotecznych.

Art. 442

1. W razie ogłoszenia upadłości banku hipotecznego osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych, tworzą:

- 1) wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w [art. 18 ust. 3, 3a i 4](#) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 99, [poz. 919](#), z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o listach zastawnych”, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;
- 2) środki uzyskane w wyniku spłaty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;
- 3) składniki majątkowe uzyskane w zamian za aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

2. W razie wątpliwości, czy składniki, o których mowa w ust. 1, należą do osobnej masy upadłości, uważa się, że należą one do tej masy do wysokości ujawnionej w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych wartości:

- 1) wierzytelności banku hipotecznego oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 ustawy o listach zastawnych;
- 2) odpowiednio wierzytelności i aktywów - w przypadku składników, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3.

3. Po zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych nadwyżkę środków z osobnej masy upadłości zalicza się do masy upadłości.

Art. 442a

1. Potrącenie wierzytelności wierzyciela upadłego banku hipotecznego z wierzytelnościami upadłego banku hipotecznego należącymi do osobnej masy upadłości nie jest dopuszczalne.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do potrącenia wierzytelności z tytułu instrumentów finansowych zabezpieczających, o których mowa w art. 18 ust. 4 ustawy o listach zastawnych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Do zaspokojenia roszczeń wierzycieli z tych instrumentów przepisy niniejszego działu dotyczące zaspokajania roszczeń wierzycieli z listów zastawnych stosuje się odpowiednio.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się również do rozliczeń dokonywanych w ramach systemu płatności i systemu rozrachunku papierów wartościowych, których uczestnikiem jest upadły bank hipoteczny, oraz rozliczeń zabezpieczeń finansowych ustanowionych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Art. 443 [Kurator]

1. W postanowieniu o ogłoszeniu upadłości sąd ustanowi kuratora dla reprezentowania w postępowaniu praw posiadaczy listów zastawnych. Przed ustanowieniem kuratora sąd zasięga opinii Komisji Nadzoru Finansowego co do osoby kuratora.

2. Do kuratora, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy [art. 187 ust. 3 i 4](#) oraz przepisy o sprawozdaniach syndyka.

3. Posiadacze listów zastawnych mogą działać w postępowaniu również osobiście lub przez pełnomocnika, jeżeli zostali dopuszczeni do udziału w postępowaniu przez sędziego-komisarza. Sędzia-komisarz dopuszcza posiadaczy listów zastawnych do udziału w postępowaniu po wykazaniu, że przysługują im prawa z listów zastawnych.

Art. 444 [Czynności kuratora] Kurator w terminie 21 dni od dnia ogłoszenia upadłości zgłasza do masy upadłości:

- 1) ogólną sumę nominalną nieumorzonych do dnia ogłoszenia upadłości listów zastawnych, których termin płatności przypada przed tym dniem, oraz ogólną sumę niezapłaconych odsetek;
- 2) ogólną sumę nominalną listów zastawnych oraz odsetek płatnych po dniu ogłoszenia upadłości, oraz premii przewidzianych w planie.

Art. 445 [Dostęp do informacji]

1. Syndyk udziela kuratorowi wszelkich potrzebnych mu informacji. Kurator ma prawo przeglądać księgi i dokumenty upadłego banku.

2. Na zgromadzeniu wierzycieli kurator ma prawo głosu tylko w sprawach, które mogą mieć wpływ na prawa posiadaczy listów zastawnych.

Art. 445a

1. Sędzia-komisarz zwołuje zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych na wniosek wierzycieli z listów zastawnych reprezentujących co najmniej 10% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie. Przepisy o zgromadzeniu wierzycieli stosuje się odpowiednio.

2. Jeżeli przepisy niniejszego działu nie stanowią inaczej, uchwały zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych zapadają bez względu na liczbę obecnych, większością głosów wierzycieli reprezentujących ponad 50% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie.

3. Zgody zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych wymaga sprzedaż składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych:

- 1) w całości, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży nie wystarczą na całkowite zaspokojenie kosztów likwidacji osobnej masy upadłości oraz roszczeń wierzycieli z listów zastawnych;
- 2) w części, jeżeli planowana jest ich sprzedaż poniżej wartości godziwej.

Art. 445b

1. Likwidację osobnej masy upadłości syndyk przeprowadza z udziałem kuratora.
2. W przypadku wyrażenia zgody przez radę wierzycieli lub sędziego-komisarza na sprzedaż z wolnej ręki mienia wchodzącego w skład osobnej masy upadłości sprzedaż wymaga zgody kuratora.
3. Jeżeli przepisy niniejszego działu nie stanowią inaczej, składniki majątkowe wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych sprzedaje się innemu bankowi hipotecznemu, a sprzedaż tych składników powoduje przejście na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych. Na przejście zobowiązań zgoda wierzycieli z listów zastawnych nie jest wymagana. O dokonanej sprzedaży obwieszcza się.
4. Umowa sprzedaży wierzytelności zabezpieczonej hipoteką stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.
5. Do sprzedaży części przedsiębiorstwa bankowego upadłego banku hipotecznego, obejmującej w szczególności składniki osobnej masy upadłości, wymagana jest uchwała zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych podjęta większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie. W takim przypadku listy zastawne nie są objęte sprzedażą, przy czym syndyk określa udział w cenie ze sprzedaży części przedsiębiorstwa bankowego upadłego banku hipotecznego, który zostanie przeznaczony na zaspokojenie roszczeń wierzycieli z listów zastawnych.

Art. 446

1. Z dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego terminy wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych ulegają przedłużeniu o 12 miesięcy.
2. Zobowiązania wobec wierzycieli z listów zastawnych wymagalne, a niezapłacone przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, zaspokajają się w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, nie wcześniej jednak niż po pierwszym obwieszczeniu o wynikach testów, o którym mowa w [art. 446a ust. 8 pkt 1](#), z zastrzeżeniem [art. 446c ust. 1 pkt 1](#).
3. Odsetki od wierzytelności z listów zastawnych należne od upadłego wypłaca się w sposób i terminach określonych w warunkach emisji.

Art. 446a

1. Syndyk niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, przeprowadza w odniesieniu do osobnej masy upadłości test równowagi pokrycia, o którym mowa w [art. 25 ust. 2 pkt 1](#) ustawy o listach zastawnych, a jeżeli wynik testu równowagi pokrycia jest pozytywny - test płynności, o którym mowa w [art. 25 ust. 2 pkt 2](#) tej ustawy.
2. Kolejne testy płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące, a kolejne testy równowagi pokrycia - nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Jeżeli wynik testu równowagi pokrycia nie jest pozytywny, dalszych testów nie przeprowadza się.
3. Przeprowadzając test równowagi pokrycia i test płynności, syndyk uwzględnia dodatkowo zobowiązania z listów zastawnych, o których mowa w [art. 446 ust. 2](#).
4. Test równowagi pokrycia i test płynności są przeprowadzane pod nadzorem kuratora, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych.
5. Wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności uznaje się za pozytywne, jeżeli po ich przeprowadzeniu ustalono, że osobna masa upadłości wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.
6. Wyniki pierwszego po ogłoszeniu upadłości testu równowagi pokrycia albo testu równowagi pokrycia i testu płynności, wraz z dokumentami, na podstawie których przeprowadzono te testy, syndyk przekazuje niezwłocznie do wiadomości Komisji Nadzoru Finansowego. Wyniki kolejnych testów syndyk przekazuje niezwłocznie do wiadomości Komisji, wraz z dokumentami, na podstawie których przeprowadzono te testy, jeżeli przeprowadzone zostały w inny sposób niż testy, o których mowa w zdaniu pierwszym. Komisja może zgłosić uwagi, w szczególności do sposobu przeprowadzenia testów, w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania ich wyników.
7. Syndyk po rozpatrzeniu uwag Komisji Nadzoru Finansowego niezwłocznie przekazuje wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności sędziemu-komisarzowi. Wyniki pierwszego po ogłoszeniu upadłości testu równowagi pokrycia albo testu równowagi pokrycia i testu płynności przekazuje się sędziemu-komisarzowi nie później niż w terminie 4 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.
8. Sędzia-komisarz:
 - 1) obwieszcza o wynikach testu równowagi pokrycia albo testu równowagi pokrycia i testu płynności;
 - 2) wydaje i obwieszcza postanowienie o sposobie prowadzenia postępowania upadłościowego wobec banku hipotecznego, o którym mowa w [art. 446b ust. 1](#) albo [art. 446c ust. 1](#), oraz o sposobie prowadzenia postępowania, w przypadku gdy zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych podjęło uchwałę, o której mowa w [art. 446b ust. 2](#), [art. 446c ust. 3](#) albo [art. 446d ust. 1](#).

Art. 446b

1. W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i pozytywnego wyniku testu płynności:
 - 1) roszczenia wierzycieli z listów zastawnych zaspokajane są zgodnie z warunkami emisji, z uwzględnieniem [art. 446 ust. 1](#);
 - 2) syndyk może zawierać umowy dotyczące instrumentów finansowych, o których mowa w art. 18 ust. 4 ustawy o listach zastawnych.

2. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie uchwałę o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłości:

1) na rzecz banku hipotecznego wraz z przejściem całości zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych albo

2) na rzecz banku hipotecznego albo innego banku bez przejścia zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych.

3. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, o którym mowa w ust. 2, zwołuje się na wniosek złożony nie później niż w terminie miesiąca od dnia obwieszczenia o wynikach testów.

4. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 2 pkt 2, z osobnej masy upadłości zaspokajane są roszczenia o odsetki za okres do dnia sprzedaży wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego.

5. Jeżeli wpływy z tytułu sprzedaży składników osobnej masy upadłości pomniejszone o łączną kwotę nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy, oraz kwoty, o których mowa w [art. 446 ust. 2](#), wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych, roszczenia wierzycieli z listów zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w [art. 446 ust. 1](#). Przepisu [art. 356 ust. 3](#) nie stosuje się.

6. Listy zastawne w części zaspokojonej zgodnie z ust. 5 umarza się.

7. Środki, o których mowa w ust. 5, są przekazywane wierzycielom z listów zastawnych w najbliższym terminie płatności odsetek określonym w warunkach emisji, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza, o którym mowa w [art. 168 ust. 5](#).

Art. 446c

1. W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i braku pozytywnego wyniku testu płynności:

1) terminy wymagalności zobowiązań banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych listów, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;

2) roszczenia wierzycieli z listów zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych listów zaspokajane są, proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w pkt 1, ze środków tworzących osobną masę upadłości - o ile środki te, po pomniejszeniu o wysokość:

a) łącznej kwoty nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy,

b) kosztów postępowania upadłościowego w zakresie osobnej masy upadłości wynikających ze sprawozdania syndyka

- wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych; przy czym listy zastawne w zaspokojonej części podlegają umorzeniu.

2. Do przekazywania środków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się odpowiednio przepis [art. 446b ust. 7](#).

3. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie uchwałę o niestosowaniu ust. 1, albo o zastosowaniu procedury, o której mowa w [art. 446d](#). Przepis [art. 446b ust. 3](#) stosuje się.

Art. 446d

1. W przypadku gdy wynik testu równowagi pokrycia nie jest pozytywny, stosuje się odpowiednio przepisy [art. 446b ust. 7](#) i [art. 446c ust. 1](#), chyba że zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie podejmie uchwałę o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

2. Zobowiązania banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych stają się wymagalne z dniem podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1.

3. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1, możliwa jest sprzedaż składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych:

1) na rzecz banku innego niż bank hipoteczny bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych;

2) na rzecz podmiotu innego niż bank - w przypadku składników, których posiadanie nie jest zastrzeżone dla banków.

4. W przypadku sprzedaży składnika majątkowego wpisanego do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych, ze środków uzyskanych ze sprzedaży zaspokajane są roszczenia o odsetki z listów zastawnych zabezpieczonych tym składnikiem za okres do dnia sprzedaży.

Art. 447 (uchylony)



Art. 448 Z osobnej masy upadłości zaspokaja się kolejno:

1) koszty likwidacji osobnej masy upadłości, które obejmują także wynagrodzenie kuratora, oraz odsetki i inne należności uboczne z listów zastawnych;

2) listy zastawne według ich wartości nominalnej.

Art. 449 [Podział funduszy upadłości] Jeżeli osobna masa upadłości nie wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych, pozostała suma podlega zaspokojeniu w podziale funduszy masy upadłości. Sumę na zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych z funduszu masy upadłości przekazuje się do funduszu osobnej masy upadłości.

Art. 450 [Umorzenie listów zastawnych] Nie można wprowadzać do obiegu listów zastawnych emitowanych przez upadłego, które są jego własnością. Listy takie podlegają umorzeniu.

Art. 450a Do postępowania upadłościowego wobec banków hipotecznych przepisów tytułu Va części I nie stosuje się.



USTAWA o księgach wieczystych i hipotece

z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147)

tj. z dnia 11 października 2001 r. (Dz.U. Nr 124, poz. 1361)

tj. z dnia 5 kwietnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 707)

WYCIĄG

Art. 16. [Prawa osobiste i roszczenia]

1. W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.
2. W szczególności mogą być ujawniane:
 - 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
 - 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;
 - 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
 - 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
 - 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 99, [poz. 919](#), z późn. zm.¹⁾);
 - 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, [poz. 1370](#)).

USTAWA o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

z dnia 17 czerwca 1966 r. (Dz.U. Nr 24, poz. 151)
tj. z dnia 26 lutego 1991 r. (Dz.U. Nr 36, poz. 161)
tj. z dnia 1 lipca 2002 r. (Dz.U. Nr 110, poz. 968)
tj. z dnia 2 listopada 2005 r. (Dz.U. Nr 229, poz. 1954)
tj. z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1015)
tj. z dnia 2 października 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1619)

WYCIĄG

Rozdział 9 Podział kwoty uzyskanej z egzekucji Oddział 1 Zasady ogólne

Art. 115 [Zaspokojenie z egzekucji]

§ 1. Z kwoty uzyskanej z egzekucji zaspokajają się w następującej kolejności:

- 1) koszty egzekucyjne i koszty upomnienia;
- 2) należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim;
- 3) należności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające z [ustawowego pierwszeństwa](#) oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu;
- 4) należności, do których stosuje się przepisy [działu III](#) Ordynacji podatkowej, oraz należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, o ile nie zostały zaspokojone w trzeciej kolejności;
- 5) (*uchylony*)
- 6) inne należności i odsetki, z zastrzeżeniem § 2a i 3.

§ 2. Przy podziale kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości lub egzekucji przejętej po wystąpieniu zbiegu egzekucji administracyjnej z sądową, po kosztach egzekucyjnych i kosztach upomnienia zaspokajają się należności alimentacyjne, a następnie należności za pracę za okres 3 miesięcy, do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach, oraz renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu zobowiązanego, a po należnościach zabezpieczonych hipoteką morską, przywilejem na statku morskim, hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystających z ustawowego pierwszeństwa oraz prawach, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu - należności za pracę niezaspokojone w kolejności wcześniejszej.

§ 2a. Wraz z należnościami wymienionymi w § 1 pkt 2 i 3 są zaspokajane roszczenia o świadczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów.

§ 3. Odsetki za zwłokę od należności pieniężnych, do których mają zastosowanie przepisy działu III ustawy - Ordynacja podatkowa, zaspokajają się w kolejności określonej dla tych należności.

§ 4. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, wierzytelność spółdzielni mieszkaniowej z tytułu niewniesionego wkładu budowlanego związana z tym prawem zaspokajają się przed należnością zabezpieczoną hipotecznie na tym prawie.

§ 5. Należności wymienione w § 1 pkt 2 i 3 zaspokajają się do wysokości kwoty uzyskanej ze sprzedaży rzeczy albo z realizacji prawa zbywalnego obciążonego. Jeżeli uzyskana kwota nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zabezpieczonych należności, należności te zaspokajają się w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu, a jeżeli mają równe pierwszeństwo albo nie stosuje się do nich zasady pierwszeństwa - proporcjonalnie w stosunku, w jakim pozostają do siebie.

§ 6. Jeżeli kwota przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności, należności dalszej kolejności zaspokajają się dopiero po pełnym zaspokojeniu należności wcześniejszej kolejności, a gdy kwota nie wystarcza na pokrycie w całości wszystkich należności tej samej kolejności, należności te zaspokajają się proporcjonalnie do wysokości każdej z nich.



UCHWAŁA Nr 220/2014 KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO z dnia 22 lipca 2014 r.

w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych

Na podstawie art. 24 ust. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się:

1) wzór rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) wzór rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 388/2008 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (Dz. Urz. KNF Nr 8, poz. 42).

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 i Nr 249, poz. 2104, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119 oraz z 2009 r. Nr 157, poz. 1241.

WZÓR

.....
(nazwa banku hipotecznego)

REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH – CZĘŚĆ A

Liczba porządkowa	Sygnatura akt bankowych	Podstawowe dane identyfikacyjne obciążonej nieruchomości ¹	Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	a) wysokość wierzytelności banku ² b) wartość stanowiąca podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych ³	a) stopa oprocentowania wierzytelności b) sposób spłaty kapitału wierzytelności	a) potwierdzenie przez powiernika dokonania kontroli danej pozycji rejestru b) potwierdzenie przez powiernika zgody na wykreślenie danej pozycji z rejestru ⁴ c) uwagi powiernika	a) data wpisu do rejestru b) data wykreślenia z rejestru
1	2	3	4	5	6	7	8

REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH – CZĘŚĆ B

Liczba porządkowa	Sygnatura akt bankowych	Podstawowe dane identyfikacyjne instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁵	Podstawowe dane identyfikacyjne kontrahenta transakcji ⁶	Wartość nominalna bazowego instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁷	Termin zapadalności instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁸	a) potwierdzenie przez powiernika dokonania kontroli danej pozycji rejestru b) potwierdzenie przez powiernika zgody na wykreślenie danej pozycji z rejestru ⁹ c) uwagi powiernika	a) data wpisu do rejestru b) data wykreślenia z rejestru
1	2	3	4	5	6	7	8

¹Wpisuje się w szczególności: rodzaj nieruchomości i jej położenie, numer ewidencyjny działki, numer księgi wieczystej nieruchomości i oznaczenie sądu, który ją prowadzi.

² W przypadku wierzytelności wyrażonej w walucie obcej wpisuje się również jej równowartość obliczoną w złotych według średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień udzielenia kredytu.

³ Wpisuje się wartość ustaloną zgodnie z art.18 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W przypadku środków wyrażonych w walucie obcej wpisuje się również ich równowartość obliczoną w złotych według średniego kursu ogłaszanego przez NBP w dniu poprzedzającym wpis do rejestru.

⁴ Podpis powiernika zgodnie z art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

⁵ Wpisuje się w szczególności nazwę instrumentu finansowego zabezpieczającego, spełniającego warunki wymienione w art. 35a ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.) i datę transakcji.

⁶ Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) kontrahenta.

⁷ W przypadku instrumentu bazowego wyrażonego w walucie obcej wpisuje się również jego równowartość obliczoną w złotych według średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień zawarcia transakcji.

⁸ Wpisuje się okres na jaki zawarto transakcję.

⁹ Podpis powiernika zgodnie z art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

WZÓR

.....
(nazwa banku hipotecznego)

REJESTR ZABEZPIECZENIA PUBLICZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH – CZĘŚĆ A

Liczba porządkowa	Sygnatura akt bankowych	Podstawowe dane identyfikacyjne dłużnika ¹	Podstawowe dane identyfikacyjne poręczyciela lub gwaranta ²	a) wysokość wierzytelności banku ³ b) wartość stanowiąca podstawę emisji publicznych listów zastawnych ⁴	a) stopa oprocentowania wierzytelności b) sposób spłaty kapitału wierzytelności	a) potwierdzenie przez powiernika dokonania kontroli danej pozycji rejestru b) potwierdzenie przez powiernika zgody na wykreślenie danej pozycji z rejestru ⁵ c) uwagi powiernika	a) data wpisu do rejestru b) data wykreślenia z rejestru
1	2	3	4	5	6	7	8

REJESTR ZABEZPIECZENIA PUBLICZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH – CZĘŚĆ B

Liczba porządkowa	Sygnatura akt bankowych	Podstawowe dane identyfikacyjne instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁶	Podstawowe dane identyfikacyjne kontrahenta transakcji ⁷	Wartość nominalna bazowego instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁸	Termin zapadalności instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁹	a) potwierdzenie przez powiernika dokonania kontroli danej pozycji rejestru b) potwierdzenie przez powiernika zgody na wykreślenie danej pozycji z rejestru ¹⁰ c) uwagi powiernika	a) data wpisu do rejestru b) data wykreślenia z rejestru
1	2	3	4	5	6	7	8

¹ Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) dłużnika.

² Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) poręczyciela lub gwaranta.

³ W przypadku wierzytelności wyrażonej w walucie obcej wpisuje się również jej równowartość obliczoną w złotych według średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień udzielenia kredytu.

⁴ Wpisuje się wartość ustaloną zgodnie z art.18 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W przypadku środków wyrażonych w walucie obcej wpisuje się również ich równowartość obliczoną w złotych według średniego kursu ogłaszanego przez NBP w dniu poprzedzającym wpis do rejestru.

⁵ Podpis powiernika zgodnie z art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

⁶ Wpisuje się w szczególności nazwę instrumentu finansowego zabezpieczającego, spełniającego warunki wymienione w art. 35a ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.) i datę transakcji.

⁷ Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) kontrahenta.

⁸ W przypadku instrumentu bazowego wyrażonego w walucie obcej wpisuje się również jego równowartość obliczoną w złotych według średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień zawarcia transakcji.

⁹ Wpisuje się okres na jaki zawarto transakcję.

¹⁰ Podpis powiernika zgodnie z art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.



UCHWAŁA Nr 7/98 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 5 sierpnia 1998 r. w sprawie sposobu wykorzystania rezerwy, którą bank hipoteczny może utworzyć w celu zabezpieczenia listów zastawnych

Dz.Urz.NBP.1998, Nr 19, poz. 42

Na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940) uchwała się, co następuje:

§ 1. Środki rezerwy, którą bank hipoteczny może tworzyć w celu zabezpieczenia listów zastawnych, są wykorzystywane wyłącznie w sposób zapewniający terminowe zaspokojenie roszczeń wierzycieli z tytułu spłaty bieżących zobowiązań banku polegających na wypłacie odsetek i wykupie listów zastawnych.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.



USTAWA o gospodarce nieruchomościami

z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741)
tj. z dnia 25 maja 2000 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543)
tj. z dnia 30 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 261, poz. 2603)
tj. z dnia 19 maja 2010 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 651)
tj. z dnia 2 kwietnia 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 518)
tj. z dnia 7 maja 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 782)

WYCIĄG

Dział V

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

Rozdział 1

Rzeczoznawstwo majątkowe

Art. 174 [Pojęcie; uprawnienia zawodowe]

1. Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie.
2. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.
3. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.
- 3a. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:
 - 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
 - 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
 - 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
 - 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
 - 5) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
 - 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
 - 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
 - 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.
- 3b. Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego "rzeczoznawca majątkowy". Tytuł zawodowy "rzeczoznawca majątkowy" podlega ochronie prawnej.
4. Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu.
5. Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego.
6. Prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.
7. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:
 - 1) prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości, lub
 - 2) w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.
8. *(uchylony)*
9. Przepisy ust. 7 i 8 nie dotyczą biegłych sądowych wykonujących wycenę na zlecenie sądu.

Art. 175 [Zasady wykonywania zawodu]

1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w [art. 174 ust. 3 i 3a](#), zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.
2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.
3. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w [art. 157](#), [art. 194](#), [art. 195](#) i [art. 195a](#).
4. Przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w [art. 174 ust. 3 i 3a](#), podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w [art. 174 ust. 3 i 3a](#). Jeżeli wykonuje ją przy



pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby.

5. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 4, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań, a także sposoby uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w [art. 13 ust. 1](#) ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2015 r. [poz. 584](#) i [699](#)).

6. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.



Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 17 marca 1928 r. o prawie bankowym

Dz.U.1928, Nr 34, poz. 321 ze zm.

Uwaga: rozporządzenie zostało uchylone z dniem: 26.06.1960 r.

WYCIĄG

III. Banki hipoteczne

Art. 68. Bankami hipotecznymi w rozumieniu niniejszego rozporządzenia są przedsiębiorstwa bankowe, które albo wyłącznie albo obok innych statutem dozwolonych czynności zajmują się udzielaniem pożyczek na hipotekę nieruchomości i na tej podstawie wydają listy zastawne.

Art. 69. Do zakresu działania banku hipotecznego, obok udzielania pożyczek hipotecznych i emisji listów zastawnych, mogą wchodzić tylko następujące czynności:

- 1) nabywanie i pozbywanie sum hipotecznych;
- 2) skup weksli, opatrzonych co najmniej trzema podpisami;
- 3) nabywanie i sprzedaż na rachunek własny listów zastawnych własnych i obcych, papierów wartościowych państwowych, przez Państwo gwarantowanych i samorządowych;
- 4) komisowe nabywanie i sprzedawanie wszelkich papierów wartościowych, dopuszczonych do urzędowego notowania na giełdach polskich;
- 5) udzielanie pożyczek terminowych na hipotekę nieruchomości oraz pod zastaw papierów wartościowych, określonych pod 3);
- 6) inkasowanie weksli i przekazów;
- 7) przyjmowanie do depozytu wszelkich papierów wartościowych;
- 8) przyjmowanie zapisów na emisje państwowe, komunalne oraz na obligacje przedsiębiorstw państwowych i samorządowych;
- 9) przyjmowanie wkładów do wysokości kapitału zakładowego.

Art. 70. Bank hipoteczny wydaje na podstawie udzielonych pożyczek hipotecznych (art. 74) listy zastawne na okaziciela, zapewniające ich posiadaczom wypłatę odsetek i kapitału pod warunkami, wyszczególnionymi w tekście listu zastawnego.

Nominalna wysokość emisji listów zastawnych nie może przekraczać 15-krotnej sumy kapitałów własnych banku oraz rezerwy specjalnej, przeznaczonej na zabezpieczenie praw posiadaczy listów zastawnych.

Ograniczenie to nie obowiązuje, jeżeli listy zastawne są gwarantowane przez Skarb Państwa lub związek samorządowy.

Wydawanie listów zastawnych, zapewniających w razie wylosowania dopłatę ponad wartość nominalną, jest zakazane.

Stopa procentowa listów zastawnych winna być równa stopie procentowej pożyczek, na których podstawie listy zastawne zostały wydane.

Art. 71. Należności za kupony, niepodniesione w ciągu lat 5, jak również należności za wylosowane listy zastawne, niepodniesione w przeciągu lat 30 od dnia płatności, ulegają przedawnieniu.

Art. 72. Ogólna suma kwoty nominalnej listów zastawnych, znajdujących się w obiegu, nie może przekraczać ogólnej sumy wierzytelności hipotecznych banku, będących ich zabezpieczeniem.

W razie spłaty pożyczek hipotecznych przed upływem ustanowionego terminu winien bank wycofać z obiegu listy zastawne na kwotę, odpowiadającą spłaconemu kapitałowi.

Art. 73. Wzory listów zastawnych, wydawanych przez banki hipoteczne, podlegają zatwierdzeniu Ministra Skarbu.

Art. 74. Bank udzielać może pożyczek w listach zastawnych jedynie na nieruchomości, zapisane w księgach hipotecznych.

Wierzytelności hipoteczne, zabezpieczające emitowane listy zastawne, stanowią przede wszystkim zabezpieczenie posiadaczy tych listów niezależnie od odpowiedzialności z całego majątku banku, co w księdze hipotecznej przy wpisie pożyczki winno być uwidocznione.

Art. 75. Bank udzielać może pożyczek hipotecznych w zasadzie na pierwsze miejsce hipoteki, a w każdym razie pożyczki te winny być zabezpieczone w taki sposób, żeby udzielana pożyczka łącznie z ewentualnie poprzedzającymi ją w hipotece ciężarami mieściła się w pierwszej połowie szacunku nieruchomości.

Nieruchomości, niezabezpieczające trwałego dochodu, nie mogą być przedmiotem hipotecznej pożyczki w listach zastawnych.

Budynki, na które udzielono pożyczki, i budynki, uwzględnione przy ustalaniu wysokości pożyczki na nieruchomości rolną, muszą być ubezpieczone od ognia w jednym z zakładów ubezpieczeń, wskazanych przez



Ministra Skarbu, z tem wyraźnym zastrzeżeniem, że odszkodowanie w razie pogorzeli nie będzie mogło być wypłacone właścicielowi nieruchomości bez zezwolenia banku.

Art. 76. Bank ocenia wartość nieruchomości, mającej służyć za podstawę pożyczki, według norm, określonych w jego statucie i regulaminie, uchwalonym przez naczelny organ władz banku i zatwierdzonym przez Ministra Skarbu.

Art. 77. W razie obniżenia się wartości nieruchomości, sięgającego tak daleko, iż w stosunku do dłużnego kapitału nie osiąga ona już granic statutem wymaganych, bank ma prawo domagać się od dłużnika albo innego statutowi odpowiadającego zabezpieczenia dla nie mającej pokrycia części pożyczki, albo wcześniejszej spłaty odpowiedniej jej części, za 3-miesięcznym wypowiedzeniem, niezależnie od terminów, ustanowionych przy udzielaniu pożyczki.

Inne wypadki wypowiedzenia pożyczki ze strony banku określi statut.

Art. 78. Wszystkie spłaty pożyczek, zabezpieczających wypuszczone przez bank listy zastawne, uiszczane bądź w przepisanych ratach, bądź jednorazowo w razie wypowiedzenia pożyczki, winny wpływać do osobnego funduszu umorzenia listów zastawnych, przeznaczonego wyłącznie na umorzenie tych listów.

Art. 79. Umorzenie listów zastawnych następuje w drodze losowania tych listów przez bank podług wartości imiennej lub w drodze wykupienia ich z wolnej ręki.

Art. 80. W celu zapewnienia terminowej wypłaty należności za kupony i wylosowane listy zastawne, przypadającej w każdym półroczu, bank obowiązany jest tworzyć specjalną rezerwę, dopóki jej wysokość łącznie z kapitałem zakładowym nie osiągnie 1/10 sumy nominalnej emisji listów zastawnych:

- 1) z wpisowego, które dłużnik uiszcza przy odbiorze pożyczki, w wysokości w statucie określonej, po uprzednim potrąceniu kosztów oszacowania nieruchomości;
- 2) z zysków, osiąganych przez bank ze skupu listów zastawnych, przeznaczonych na umorzenie;
- 3) z dochodów, uzyskanych z przedawnionych kuponów i wylosowanych listów zastawnych;
- 4) z oznaczonej w statucie części zysków banku.

Rezerwa ta będzie osobno administrowana i lokowana w sposób, zabezpieczający prawne (pupilarne) bezpieczeństwo, jak również osobno wykazywana w bilansach.

Art. 81. Każdą hipotekę, służącą na pokrycie listów zastawnych, winien bank zapisać do rejestru hipotek z podaniem jej wartości.

W styczniu i lipcu każdego roku kalendarzowego winien bank sporządzić odpis z rejestru hipotek z uwzględnieniem zmian, które zaszły w rejestrze w ciągu minionego półroczu; odpis ten, skontrolowany i podpisany przez komisarza rządowego, należy złożyć Ministrowi Skarbu.

Art. 82. W miesiącu lutym każdego roku winien bank ogłosić w dzienniku urzędowym "Monitor Polski":

- 1) ogólną sumę nominalnej wartości listów zastawnych, jakie się znajdowały w obiegu z końcem roku;
- 2) ogólną sumę nieumorzonych pożyczek hipotecznych z końca roku ubiegłego oraz sumę, znajdującą się w tym samym czasie w funduszu umorzenia listów zastawnych.

Art. 83. W razie ogłoszenia upadłości banku (otwarcia konkursu do majątku banku) wierzytelności, zabezpieczające listy zastawne (art. 74), fundusz umorzenia listów zastawnych (art. 78) i specjalny fundusz rezerwowy (art. 80) stanowią osobną masę, służącą przedewszystkiem dla zaspokojenia praw posiadaczy listów zastawnych z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami konkursowymi.

Co do żądań zaspokojenia z innych części majątku banku posiadacze listów zastawnych stoją narówni z innymi wierzycielami konkursowymi.

Art. 84. Przepisy art. 69, 73, 78 i 83 mają analogiczne zastosowanie do banków, emitujących obligacje, zabezpieczone w inny sposób, aniżeli przez hipotekę (obligacje fundowane).



Europejskie „definicje” obligacji zabezpieczonej

ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) nr 575/2013

z dnia 26 czerwca 2013 r.

**w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych,
zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012**

WYCIĄG

PL

Artykuł 129

Ekspozycje w postaci obligacji zabezpieczonych

1. Aby obligacje (obligacje zabezpieczone), o których mowa w art. 52 ust. 4 dyrektywy 2009/65/WE, mogły kwalifikować się do traktowania preferencyjnego określonego w ust. 4 i 5, muszą spełniać wymogi określone w ust. 7 i być zabezpieczone przez dowolne z następujących uznanych aktywów:

- a) ekspozycje wobec rządów centralnych, banków centralnych wchodzących w skład ESBC, podmiotów sektora publicznego, samorządów regionalnych lub władz lokalnych w Unii lub ekspozycje przez nie gwarantowane;
- b) ekspozycje wobec rządów centralnych państw trzecich i banków centralnych państw trzecich, wielostronnych banków rozwoju, organizacji międzynarodowych lub ekspozycje przez nie gwarantowane, które kwalifikują się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału, oraz ekspozycje wobec podmiotów sektora publicznego państw trzecich, samorządów regionalnych państw trzecich lub władz lokalnych państw trzecich lub ekspozycje przez te podmioty gwarantowane, które są warte ryzykiem jako ekspozycje wobec instytucji lub wobec rządów centralnych i banków centralnych zgodnie z przepisami, odpowiednio, art. 115 ust. 1 lub 2 lub art. 116 ust. 1, 2 lub 4 i które kwalifikują się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału, a także ekspozycje w rozumieniu przepisów niniejszej litery, które kwalifikują się co najmniej do stopnia 2. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału, pod warunkiem że nie przekraczają one 20 % kwoty nominalnej otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych instytucji emitujących;
- c) ekspozycje wobec instytucji, które kwalifikują się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału. Całkowita wartość tego rodzaju ekspozycji nie przekracza 15 % kwoty nominalnej otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych instytucji emitującej. Wymóg dotyczący stopnia 1. jakości kredytowej nie obejmuje ekspozycji wobec instytucji w Unii, których termin zapadalności nie przekracza 100 dni, ale instytucje te kwalifikują się co najmniej do stopnia 2. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału.
- d) kredyty zabezpieczone:
 - (i) nieruchomościami mieszkalnymi nieprzekraczające mniejszej z następujących wartości: kwoty głównej zastawów traktowanych łącznie ze wszystkimi wcześniejszymi zastawami lub 80 % wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, lub
 - (ii) kredyty zabezpieczone jednostkami uprzywilejowanymi wyemitowanymi przez francuskie Fonds Communs de Titrisation lub równoważne jednostki do celów sekurytyzacji działające na podstawie przepisów państwa członkowskiego, które dokonują sekurytyzacji ekspozycji dotyczących nieruchomości mieszkalnych. W przypadku wykorzystania takich jednostek uprzywilejowanych jako zabezpieczenia szczególny nadzór publiczny służący ochronie właścicieli obligacji przewidziany w art. 52 ust. 4 dyrektywy 2009/65/WE zapewnia, by aktywa bazowe tych jednostek – w każdej chwili, gdy pozostają one częścią zbioru aktywów stanowiących zabezpieczenie – składały się w co najmniej 90 % z zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości mieszkalnej, które są połączone z wszystkimi wcześniejszymi zastawami i by takie jednostki służyły jako zabezpieczenie do wysokości mniejszej z następujących wartości: kwot głównych należnych z tytułu jednostek, kwot głównych zastawów lub 80 % wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oraz by jednostki uprzywilejowane kwalifikowały się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału i by wartość takich jednostek nie przekraczała 10 % kwoty nominalnej instrumentów pozostających do wykupu.
- e) kredyty na nieruchomości mieszkalne w pełni gwarantowane przez uznanego dostawcę ochrony, o którym mowa w art. 201, kwalifikujące się do co najmniej stopnia 2. jakości kredytowej zgodnie z niniejszym rozdziałem, przy czym część każdego z kredytów wykorzystywana w celu spełnienia wymogu określonego w niniejszym ustępie na potrzeby zabezpieczenia obligacji zabezpieczonych nie stanowi więcej niż 80 % wartości odnośnej nieruchomości mieszkalnej położonej we Francji, a współczynnik kredytu do dochodu wynosił w chwili udzielania kredytu maksymalnie 33 %. W chwili udzielania kredytu nieruchomość mieszkalna nie jest obciążona zastawem hipotecznym, a w przypadku kredytów udzielanych od dnia 1 stycznia 2014 r. kredytobiorca zobowiązuje się w drodze



umowy do nieustanawiania takiego zastawu bez zgody instytucji kredytowej, która udzieliła kredytu. Współczynnik kredytu do dochodu stanowi udział dochodu brutto kredytobiorcy obejmujący zwrot kredytu wraz z odsetkami. Dostawcą ochrony jest: instytucja finansowa posiadająca zezwolenie na działalność wydane przez właściwe organy i przez nie nadzorowana oraz podlegająca wymogom ostrożnościowym porównywalnym pod kątem surowości z wymogami stosowanymi wobec instytucji, lub instytucja lub zakład ubezpieczeń. Dostawca ochrony ustanawia fundusz gwarancyjny działający na zasadzie wzajemności lub równoważne zabezpieczenie dla zakładów ubezpieczeń w celu absorpcji strat z tytułu ryzyka kredytowego, których kalibracja podlega okresowemu przeglądowi przez właściwe organy. Zarówno instytucja kredytowa, jak i dostawca ochrony przeprowadzają ocenę wiarygodności kredytowej kredytobiorcy;

- f) kredyty zabezpieczone:
- (i) nieruchomości komercyjnymi nieprzekraczające mniejszej z następujących wartości: kwoty głównej zastawów traktowanych łącznie z wszystkimi wcześniejszymi zastawami lub 60 % wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie, lub
 - (ii) jednostkami uprzywilejowanymi wyemitowanymi przez francuskie Fonds Communs de Titrisation lub równoważne jednostki do celów sekurytyzacji działające na podstawie przepisów państwa członkowskiego, które dokonują sekurytyzacji ekspozycji dotyczących nieruchomości komercyjnych. W przypadku wykorzystania takich jednostek uprzywilejowanych jako zabezpieczenia szczególny nadzór publiczny służący ochronie właścicieli obligacji przewidziany w art. 52 ust. 4 dyrektywy 2009/65/WE zapewnia, by aktywa bazowe tych jednostek – w każdej chwili, gdy pozostają częścią zbioru aktywów stanowiących zabezpieczenie – składały się w co najmniej 90 % z zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości komercyjnej, które łącznie z wartością wszystkich wcześniejszych zastawów nie przekraczają mniejszej z następujących wartości: kwot głównych należnych z tytułu jednostek, kwot głównych zastawów lub 60 % wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie, oraz by jednostki uprzywilejowane kwalifikowały się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału i by wartość takich jednostek nie przekraczała 10 % kwoty nominalnej obligacji pozostających do wykupu.

Kredyty zabezpieczone nieruchomości komercyjnymi kwalifikują się, jeżeli współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem przekroczył próg 60 %, osiągając maksymalny poziom 70 %, jeżeli wartość wszystkich aktywów stanowiących zabezpieczenie dla obligacji zabezpieczonych przekracza niespłaconą kwotę nominalną otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych o co najmniej 10 %, a należności właścicieli obligacji spełniają wymogi pewności prawa określone w rozdziale 4. Należności właścicieli obligacji mają pierwszeństwo przed wszystkimi innymi roszczeniami do danego zabezpieczenia.

- g) kredyty zabezpieczone zastawami morskimi pod statki do kwoty stanowiącej różnicę między 60 % wartości statku stanowiącego zabezpieczenie a wartością wszelkich wcześniejszych zastawów morskich.

Na użytek akapitu pierwszego lit. c), lit. d) ppkt (ii) oraz lit. f) ppkt (ii) ekspozycje wynikające z przekazywania płatności dłużników z tytułu kredytów zabezpieczonych nieruchomościami stanowiących instrument bazowy jednostek uprzywilejowanych lub dłużnych papierów wartościowych lub przekazywania wpływów ze sprzedaży tych nieruchomości ani z tytułu zarządzania tymi płatnościami i wpływami nie są uwzględniane przy wyliczaniu limitów, o których mowa w tych literach;

Właściwe organy mogą po konsultacjach z EUNB częściowo odstąpić od stosowania lit. c) akapitu pierwszego i dopuścić stopień 2. jakości kredytowej w odniesieniu do maksymalnie 10 % całkowitej wartości ekspozycji dotyczącej kwoty nominalnej otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych instytucji emitującej, pod warunkiem że w rezultacie zastosowania wymogu stopnia 1. jakości kredytowej, o którym mowa w tej literze, można udokumentować znaczne potencjalne problemy z koncentracją w zainteresowanych państwach członkowskich;

1. Sytuacje, o których mowa w ust. 1 lit. a)–f), obejmują również zabezpieczenie, którego zakres ogranicza się na mocy prawodawstwa wyłącznie do ochrony właścicieli obligacji przed stratami.
2. W przypadku obligacji zabezpieczonych na nieruchomościach instytucje spełniają wymogi określone w art. 208 oraz zasady wyceny określone w art. 229 ust. 1.
3. Obligacjom zabezpieczonym, które mają ocenę kredytową sporządzoną przez wyznaczoną ECAI, przypisuje się wagę ryzyka według tabeli 6a, która odpowiada ocenie kredytowej ECAI zgodnie z art. 136.

Tabela 6a

Stopień jakości kredytowej	1	2	3	4	5	6
Waga ryzyka	10 %	20 %	20 %	50 %	50 %	100 %

4. Obligacjom zabezpieczonym, które nie mają oceny kredytowej sporządzonej przez wyznaczoną ECAI, przypisuje się wagę ryzyka w oparciu o wagę ryzyka przypisaną uprzywilejowanym niezabezpieczonym ekspozycjom wobec instytucji, która je emituje. Między wagami ryzyka występują następujące zależności:



- a) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 20 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 10 %;
 - b) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 50 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 20 %;
 - c) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 100 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 50 %;
 - d) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 150 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 100 %.
5. Obligacje zabezpieczone wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2007 r. nie podlegają wymogom zawartym w ust. 1 i 3. Na podstawie ust. 4 i 5 kwalifikują się one do traktowania preferencyjnego aż do terminu ich zapadalności.
6. Ekspozycje w postaci obligacji zabezpieczonych kwalifikują się do traktowania preferencyjnego, pod warunkiem że instytucja inwestująca w obligacje zabezpieczone może wykazać przed właściwymi organami, że:
- a) otrzymuje informacje o portfelu obejmujące przynajmniej:
 - (i) wartość zbioru aktywów stanowiących zabezpieczenie oraz należności z tytułu obligacji zabezpieczonych;
 - (ii) rozkład geograficzny oraz rodzaj aktywów stanowiących zabezpieczenie, wielkość kredytu, ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe;
 - (iii) strukturę zapadalności aktywów stanowiących zabezpieczenie i obligacji zabezpieczonych; oraz
 - (iv) odsetek kredytów przeterminowanych o ponad dziewięćdziesiąt dni;
 - b) emitent udostępnia instytucji informacje, o których mowa w lit. a), przynajmniej raz na pół roku.



Uchwała Nr 307/2012 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 20 listopada 2012 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka

WYCIĄG

§ 14. 1. Bank obliczający kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem zgodnie z metodą wewnętrznych ratingów, do dnia 31 grudnia 2013 r. utrzymuje fundusze własne na poziomie określonym na podstawie § 6 ust. 3, jednak nie niższym niż:

- 1) 95% porównawczego całkowitego wymogu kapitałowego obliczonego zgodnie z ust. 3 - w okresie od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.;
- 2) 90% porównawczego całkowitego wymogu kapitałowego obliczonego zgodnie z ust. 3 - w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r.;
- 3) 80% porównawczego całkowitego wymogu kapitałowego obliczonego zgodnie z ust. 3 - w okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2013 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Bank stosujący zaawansowaną metodę pomiaru do obliczania wymogu kapitałowego z tytułu ryzyka operacyjnego, w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. utrzymuje fundusze własne na poziomie, określonym na podstawie § 6 ust. 3, jednak nie niższym niż:

- 1) 90% porównawczego całkowitego wymogu kapitałowego obliczonego zgodnie z ust. 3 - w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r.;
- 2) 80% porównawczego całkowitego wymogu kapitałowego obliczonego zgodnie z ust. 3 - w okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2013 r., z zastrzeżeniem ust. 4..

Tytuł IX. Ekspozycje zabezpieczone na nieruchomościach

§ 61. Z zastrzeżeniem § 62-69, ekspozycjom zabezpieczonym na nieruchomościach przypisuje się wagę ryzyka 100%.

§ 62. 1. Ekspozycji lub jej części efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości mieszkalnej, która jest lub będzie zamieszkana lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela można, z zastrzeżeniem ust. 3, przypisać wagę ryzyka 35%.

2. Części ekspozycji zabezpieczonej na nieruchomości mieszkalnej, która nie jest uznana za efektywnie zabezpieczoną, można, z zastrzeżeniem ust. 3, przypisać wagę ryzyka zgodnie z przepisami niniejszego załącznika.

3. Ekspozycji lub jej części efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości mieszkalnej, która jest lub będzie zamieszkana lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela, a w przypadku której:

- 1) spełnione są kryteria określone w § 21, oraz
- 2) wysokość raty kapitałowej lub odsetkowej uzależniona jest od zmian kursu waluty lub walut innych niż waluty przychodów osiąganych przez dłużnika, przypisuje się wagę ryzyka 75%.

§ 63. Ekspozycji z tytułu umowy leasingu, której przedmiotem jest stanowiąca własność banku nieruchomość mieszkalna, podlegająca przepisom, na mocy których finansujący zachowuje prawo własności tych nieruchomości dopóki korzystający nie skorzysta z opcji zakupu, można przypisać wagę ryzyka 35%.

§ 64. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, przepisy § 62 i 63 mają zastosowanie, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- 1) wartość nieruchomości mieszkalnej, na której ustanowiono zabezpieczenie, nie zależy głównie od wiarygodności kredytowej dłużnika, przy czym nie dotyczy to sytuacji, w której czynniki makroekonomiczne wpływają zarówno na wartość nieruchomości, jak i na zdolność kredytową dłużnika;
- 2) ryzyko kredytowe dłużnika nie zależy głównie od przychodów generowanych przez nieruchomość mieszkalną lub projekt, w rozumieniu § 1 załącznika nr 22 do uchwały, stanowiące przedmiot zabezpieczenia, ale od zdolności dłużnika do spłaty zobowiązania z innych źródeł, co oznacza, że spłata zobowiązania nie zależy głównie od przepływu środków pieniężnych generowanego przez nieruchomość stanowiącą przedmiot zabezpieczenia;
- 3) spełnione są wymogi minimalne dotyczące uznawania zabezpieczeń określone w § 34 załącznika nr 17 do uchwały oraz zasad wyceny, o których mowa w § 81 załącznika nr 17 do uchwały.

2. Ekspozycję lub jej część uznaje się za efektywnie zabezpieczoną na nieruchomości mieszkalnej do wysokości nie wyższej niż:

- 1) 50% wartości ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego (jeżeli wycena nie uwzględnia wcześniej powstałych obciążeń, to wartość tę uprzednio pomniejsza się o łączną ich kwotę) lub



- 2) 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, ustalonej zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.¹).

§ 65. W przypadku ekspozycji zabezpieczonej na nieruchomości mieszkalnej położonej na terytorium państwa członkowskiego, w którym na podstawie decyzji właściwych władz nie stosuje się kryterium wskazanego w § 64 ust. 1 pkt 2, bank ustala efektywnie zabezpieczoną część ekspozycji przy zastosowaniu podejścia przyjętego przez te władze i może przypisać tej części ekspozycji wagę ryzyka 35%.

§ 66. Z zastrzeżeniem § 68-69, wagę ryzyka 50% można przypisać ekspozycji lub jej części, która:

- 1) jest efektywnie zabezpieczona na nieruchomości komercyjnej usytuowanej na terytorium państwa członkowskiego, w którym właściwe władze dopuszczają przypisywanie wagi 50% ekspozycjom tak zabezpieczonym;
- 2) jest związana z umową leasingu nieruchomości dotyczącą stanowiącej własność banku nieruchomości komercyjnej usytuowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub państwa członkowskiego i podlega przepisom ustawowym, na mocy których finansujący zachowuje prawo własności tych nieruchomości dopóki korzystający nie skorzysta z opcji zakupu.

§ 67. Za nieruchomość komercyjną uznaje się nieruchomość niebędącą nieruchomością mieszkalną.

§ 68. 1. W przypadku, o którym mowa w § 66 pkt 1 oraz pkt 2, w zakresie ekspozycji efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości komercyjnej usytuowanej na terenie państwa członkowskiego, wagę ryzyka 50% można przypisać części ekspozycji uznanej za efektywnie zabezpieczoną, ustalonej przy zastosowaniu podejścia przyjętego przez właściwe władze.

2. W przypadku ekspozycji zabezpieczonej na nieruchomości komercyjnej usytuowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej mają zastosowanie przepisy § 66 pkt 2, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- 1) wartość nieruchomości nie może zależeć głównie od wiarygodności kredytowej dłużnika, przy czym nie dotyczy to sytuacji, w której czynniki makroekonomiczne wpływają zarówno na wartość nieruchomości, jak i na zdolność kredytową dłużnika;
- 2) ryzyko dłużnika nie może zależeć głównie od przychodów generowanych przez nieruchomość lub projekt, w rozumieniu § 1 załącznika nr 22 do uchwały, stanowiące przedmiot zabezpieczenia, ale od zdolności dłużnika do spłaty zobowiązania z innych źródeł;
- 3) spełnione są wymogi minimalne dotyczące uznawania zabezpieczeń określone w § 34 załącznika nr 17 do uchwały oraz zasad wyceny, o których mowa w § 81 załącznika nr 17 do uchwały.

3. W przypadku ekspozycji, o których mowa w ust. 2, wagę ryzyka 50% można przypisać części ekspozycji efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości komercyjnej, określonej jako nieprzekraczająca limitu obliczonego zgodnie z jednym z poniższych warunków:

- 1) 50% aktualnej wartości rynkowej danej nieruchomości;
- 2) 50% aktualnej wartości rynkowej nieruchomości lub 60% wartości bankowo-hipotecznej - w zależności, która z tych wartości jest niższa - jeżeli nieruchomość jest usytuowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub państwa członkowskiego, w którym stosowana jest wycena bankowo-hipoteczna nieruchomości.

§ 69. Części ekspozycji zabezpieczonej na nieruchomości komercyjnej, która nie jest uznana za efektywnie zabezpieczoną, można przypisać wagę ryzyka zgodnie z przepisami niniejszego załącznika.

Tytuł XII. Ekspozycje z tytułu obligacji zabezpieczonych (covered bonds)

§ 76. 1. Obligacje zabezpieczone oznaczają obligacje zabezpieczone jednym z uznanych instrumentów, określonych w § 77, które zostały wyemitowane przez bank lub instytucję kredytową podlegające na mocy prawa szczególnemu nadzorowi publicznemu służącemu do ochrony posiadaczy obligacji.

2. Poprzez ochronę posiadaczy obligacji należy rozumieć w szczególności, że kwoty pochodzące z emisji tych obligacji muszą być inwestowane w aktywa, które podczas całego okresu ważności obligacji są w stanie pokryć roszczenia związane z obligacjami oraz które w przypadku niewypłacalności emitenta zostaną wykorzystane na zasadzie pierwszeństwa w celu zwrotu kwoty głównej i należnych odsetek.

§ 77. 1. Za uznane instrumenty uznaje się:

- 1) ekspozycje wobec rządów i banków centralnych, podmiotów sektora publicznego, jednostek samorządu terytorialnego lub władz lokalnych Rzeczypospolitej Polskiej lub państw członkowskich, bądź też ekspozycje przez te podmioty gwarantowane;
- 2) ekspozycje wobec rządów i banków centralnych krajów trzecich, wielostronnych banków rozwoju i organizacji międzynarodowych, które kwalifikują się do 1 stopnia jakości kredytowej lub ekspozycje przez te podmioty gwarantowane, oraz ekspozycje wobec podmiotów sektora publicznego, samorządów terytorialnych władz lokalnych krajów trzecich lub ekspozycje przez te podmioty gwarantowane, które są wazone ryzykiem tak jak ekspozycje wobec instytucji lub wobec rządów i banków centralnych i które kwalifikują się do 1 stopnia jakości kredytowej, oraz wymienione w pierwszej części zdania ekspozycje,

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 15, poz. 148, z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, z 2003 r. Nr 60, poz. 535, z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 i Nr 249, poz. 2104, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119 oraz z 2009 r. Nr 157, poz. 1241.



- jeżeli kwalifikują się do minimum 2 stopnia jakości kredytowej, pod warunkiem, że nie przekraczają one 20% nominalnej kwoty niewykupionych obligacji zabezpieczonych wyemitowanych przez instytucje;
- 3) ekspozycje wobec instytucji, które kwalifikują się do 1 stopnia jakości kredytowej zgodnie z niniejszym załącznikiem, przy czym:
 - a) całkowita wartość tego rodzaju ekspozycji nie może przekraczać 15% wartości nominalnej kwoty niewykupionych obligacji zabezpieczonych wyemitowanych przez instytucje,
 - b) limit określony w lit. a nie obejmuje ekspozycji z tytułu przeniesienia i obsługi płatności dłużników lub ekspozycji z tytułu przychodów z postępowania upadłościowego dłużników, w zakresie kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach, które to płatności przekazywane są posiadaczom obligacji zabezpieczonych,
 - c) wymóg dotyczący stopnia 1 jakości kredytowej nie obejmuje ekspozycji wobec banków i instytucji kredytowych, których termin rozliczenia nie przekracza 100 dni, o ile te banki i instytucje kredytowe kwalifikują się co najmniej do 2 stopnia jakości kredytowej;
 - 4) kredyty zabezpieczone hipoteką na nieruchomości mieszkalnej, do wysokości mniejszej z następujących wartości (w kwocie ekspozycji głównej):
 - a) łącznej wartości obciążeń hipotecznych obejmującej wszystkie wcześniejsze obciążenia hipoteczne,
 - b) 80% wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie lub jednostek priorytetowych wyemitowanych przez francuskie Fonds Communs de Créances lub instytucje sekurytyzacyjne działające na podstawie przepisów Rzeczypospolitej Polskiej lub państwa członkowskiego zabezpieczające ekspozycje dotyczące nieruchomości mieszkalnych, o ile co najmniej 90% aktywów takich Fonds Communs de Créances lub instytucji sekurytyzacyjnych działających na podstawie przepisów Rzeczypospolitej Polskiej lub państwa członkowskiego stanowią hipoteki w połączeniu z wartością wszystkich wcześniejszych obciążeń hipotecznych do wysokości mniejszej z następujących wartości (w kwocie ekspozycji głównej):
 - ekspozycji z tytułu jednostek priorytetowych,
 - łącznej wartości obciążeń hipotecznych,
 - 80% wartości nieruchomości obciążonych hipoteką,a jednostki priorytetowe kwalifikują się do 1 stopnia jakości kredytowej, jeżeli wartość takich jednostek nie przekracza 20% nominalnej kwoty ekspozycji, przy czym, ekspozycje z tytułu przeniesienia płatności dłużników lub ekspozycji z tytułu przychodów z postępowania upadłościowego dłużników kredytów z zabezpieczeniem w postaci nieruchomości jednostek priorytetowych lub dłużnych papierów wartościowych nie są uwzględniane przy wyliczaniu 90% limitu;
 - 5) kredyty zabezpieczone na nieruchomościach komercyjnych lub udziałami w fińskich przedsiębiorstwach mieszkaniowych, do wysokości mniejszej z następujących wartości (w kwocie ekspozycji głównej):
 - a) łącznej wartości obciążeń hipotecznych obejmującej wszystkie wcześniejsze obciążenia hipoteczne,
 - b) 60% wartości nieruchomości ustanowionych jako zabezpieczenie lub zabezpieczone przez jednostki priorytetowe wyemitowane przez francuskie Fonds Communs de Créances lub instytucje sekurytyzacyjne działające na podstawie przepisów Rzeczypospolitej Polskiej lub państwa członkowskiego zabezpieczające ekspozycje dotyczące nieruchomości komercyjnych, o ile co najmniej 90% aktywów takich Fonds Communs de Créances lub instytucji sekurytyzacyjnych działających na podstawie przepisów Rzeczypospolitej Polskiej lub państwa członkowskiego stanowią hipoteki w połączeniu z wartością wszystkich wcześniejszych obciążeń hipotecznych do wysokości mniejszej z następujących wartości (w kwocie ekspozycji głównej):
 - ekspozycji z tytułu jednostek priorytetowych,
 - łącznej wartości obciążeń hipotecznych,
 - 60% wartości nieruchomości obciążonych hipoteką,a jednostki priorytetowe kwalifikują się do 1 stopnia jakości kredytowej, jeżeli wartość takich jednostek nie przekracza 20% nominalnej kwoty ekspozycji,
 - c) limit wartości nieruchomości ustanowionych jako zabezpieczenie, o którym mowa w lit. b może wynosić 70%, jeżeli:
 - wartość wszystkich aktywów ustanowionych jako zabezpieczenie dla obligacji zabezpieczonych przekracza nominalną wartość należności z tytułu obligacji zabezpieczonych o co najmniej 10%, a roszczenia właścicieli obligacji spełniają wymogi pewności prawnej określone w załączniku nr 17 do uchwały,
 - roszczenia właścicieli obligacji mają pierwszeństwo przed wszystkimi innymi roszczeniami do danego zabezpieczenia,przy czym ekspozycje z tytułu przeniesienia i zarządzania płatnościami dłużników lub postępowania upadłościowego dłużników kredytów z zabezpieczeniem w postaci nieruchomości jednostek priorytetowych lub dłużnych papierów wartościowych nie są uwzględniane przy wyliczaniu 90% limitu;
 - 6) ekspozycje z tytułu kredytów z zabezpieczeniem na statkach, o ile całkowita wartość zastawów na statkach, łącznie z wszystkimi uprzywilejowanymi zastawami na statkach, wynosi maksymalnie 60% wartości statku stanowiącego zabezpieczenie.



2. Pojęcie "zabezpieczone", o którym mowa w § 76 ust. 1, obejmuje także przypadki, w których składniki majątku określone w pkt. 1-6 przeznaczone są zgodnie z obowiązującymi przepisami wyłącznie do ochrony właściciela obligacji przed stratami.

3. Do dnia 31 grudnia 2010 r. nie ma zastosowania górny limit 20% w odniesieniu do uprzywilejowanych udziałów, emitowanych zgodnie z pkt. 4 i 5 przez francuskie Fonds Communs de Créances lub równorzędną jednostkę sekurytyzacyjną o ile te uprzywilejowane udziały otrzymały ocenę kredytową uznanej zewnętrznej instytucji oceny wiarygodności kredytowej, odpowiadającą najwyższej ocenie wiarygodności kredytowej, którą instytucja oceny wiarygodności kredytowej przyznaje obligacjom zabezpieczonym.

§ 78. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji zabezpieczonych, instytucja powinna spełniać wymogi minimalne dotyczące uznawania zabezpieczeń określone § 34 załącznika nr 17 do uchwały oraz zasad wyceny, o których mowa w § 81 załącznika nr 17 do uchwały.

§ 79. Obligacje zabezpieczone wyemitowane przed 31 grudnia 2007 r. kwalifikują się do traktowania preferencyjnego, o którym mowa w § 80, aż do terminu ich rozliczenia.

§ 80. Obligacjom zabezpieczonym przypisuje się wagę ryzyka na podstawie wagi przypisanej uprzywilejowanym, niezabezpieczonym ekspozycjom wobec emitującej je instytucji, przy czym pomiędzy wagami ryzyka występują następujące zależności:

- 1) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka 20%, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka 10%;
- 2) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka 50%, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka 20%;
- 3) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka 100%, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka 50%;
- 4) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka 150%, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka 100%.



Rekomendacja F

Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja F

dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez
Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów
ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
wydawanych przez banki hipoteczne

Warszawa, lipiec 2014 r.

WSTĘP

Poniższa rekomendacja zastąpiła „Rekomendację F z 2003 r. dotyczącą podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne”.

1 stycznia 1998 r. weszła w życie ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zasady regulujące funkcjonowanie specjalistycznych banków hipotecznych w Polsce zawarte zostały w odrębnym od prawa bankowego akcie prawnym. Ustawodawca chciał w ten sposób przedstawić zasady ich funkcjonowania w sposób jednoznaczny i przejrzysty, podkreślając tym samym ich specjalistyczny charakter.

Ustawa ta, poza określeniem zasad i wymogów, których wypełnienie jest niezbędne dla prowadzenia działalności przez banki hipoteczne, wprowadziła także nieznanne wcześniej polskiemu prawu pojęcie „bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości” jako wartości przyjmowanej przez specjalistyczny bank hipoteczny w celu zabezpieczenia udzielanego kredytu.

Specjalistyczne banki hipoteczne ze względu na specyfikę swej działalności i jej koncentrację na obszarze związanym zasadniczo z jednorodnym rodzajem ryzyka (rynek nieruchomości), winny ze szczególną ostrożnością dokonywać oceny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia udzielanych kredytów. Poziom wartości nieruchomości, odzwierciedlający poziom ryzyka, jest wartością wyjściową dla ustalania wielkości udzielanych przez banki hipoteczne kredytów, których kwota z kolei stanowi podstawę emisji listów zastawnych będących zasadniczym instrumentem refinansowania ich działalności. Biorąc powyższe pod uwagę oraz ryzyko sektorowe, na które narażone są banki hipoteczne, bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości winna być postrzegana jako swego rodzaju norma ostrożnościowa dla ich działalności. Banki hipoteczne są także obowiązane do przestrzegania postanowień Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

Ustawodawca kierując się troską o jakość zabezpieczenia wierzycelności banków hipotecznych, nałożył na Komisję Nadzoru Finansowego obowiązek zatwierdzania ich wewnętrznych regulaminów odnoszących się do zasad ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Nałożenie tego obowiązku na KNF oznacza ograniczenie całkowitej dowolności banków przy konstruowaniu przedmiotowych regulaminów, a tym samym wysoki stopień ich standaryzacji w zakresie podejścia do oceny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów. Wspomniane regulaminy winny spełniać warunek przejrzystości i odtwarzalności stosowanych przez banki procedur sporządzania ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w celu umożliwienia ich należytej kontroli przez bank, powiernika i organ nadzoru.

Poziom bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości ustala się głównie w oparciu o czynniki pozyskiwane na rynku. Z tego powodu, zwłaszcza w warunkach polskich, zalecana jest szczególna ostrożność przy ich doborze i ocenie. Koniecznością jest więc dokonywanie przez banki hipoteczne szerokiej analizy rynku (nie tylko rynku nieruchomości). Banki angażujące się w finansowanie rynku nieruchomości, zwłaszcza banki hipoteczne, winny posiadać szeroką wiedzę na temat rynku nieruchomości i wszystkich mających na niego wpływ czynników ryzyka. Bez spełnienia tych warunków nie jest możliwe należyte sporządzanie ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości i szacowanie długookresowego ryzyka. W Rekomendacji J z dnia września 2012 r. dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach, KNF wskazała



obszary tego rynku, które winny być przedmiotem szczególnego zainteresowania działających na nim banków.

W celu ułatwienia bankom hipotecznym konstruowania ich wewnętrznych regulaminów, Komisja Nadzoru Finansowego uznała za stosowne wydanie rekomendacji dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne, stanowiąca załącznik do uchwały Nr .../2014 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia ... lipca 2014 r. (Dz. Urz. KNF poz.), zostanie wprowadzona do dnia 1 stycznia 2015 r.

I.

1. Zadania ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości – zagadnienia ogólne

1.1. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest to ustalona na podstawie ekspertyzy zgodnie z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

1.2. Ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości na podstawie ekspertyzy służy bankowi hipotecznemu jako podstawa do wydania opinii, do jakiej kwoty może być udzielony kredyt hipoteczny, którego zabezpieczenie stanowi hipoteka ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości, a w przypadku nabywania przez bank hipoteczny wierzytelności zabezpieczonej na przedmiotowej nieruchomości – do decyzji czy wierzytelność może zostać nabyta.

1.3. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości uwzględnia możliwie wszystkie rodzaje ryzyka, które w wyniku posiadanych doświadczeń z przeszłości oraz analiz i prognoz¹ mogą mieć negatywny wpływ na bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości. Analizy te i prognozy winny uwzględniać przede wszystkim specyficzne dla danej nieruchomości parametry (szczegółowo określone w dalszej części niniejszej rekomendacji), które mają wpływ na ocenę ryzyka zabezpieczenia, a także czynniki o charakterze ogólnym, m.in.:

- a) cykle koniunkturalne,
- b) przepisy podatkowe,
- c) rozwój liczby ludności (demografia),
- d) stopa bezrobocia,
- e) zmiany wartości nabywczej pieniądza,
- f) rozwój regionalny i urbanistyczny (np. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

Bank hipoteczny cyklicznie opracowuje i udostępnia osobom sporządzającym ekspertyzy oraz dokonującym ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości analizy i założenia w zakresie lit. a)-f). Opracowania są dokonywane przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach i o odpowiednim doświadczeniu zawodowym.

Z tytułu czynników, o których mowa w lit. a-f) dokonuje się pomniejszenia odpowiadającego antycypowanym spadkom cen nieruchomości i pomniejszenie to powinno być nie mniejsze niż 5%.

1.4. Ekspertyza będąca podstawą do ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości winna być dokonana z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które

¹ Na konieczność monitorowania i analizowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości i związanego z nim ryzyka wskazała Komisja Nadzoru Finansowego w Rekomendacji J z września 2012 r. dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach.

przy założeniu jej racjonalnej eksploatacji mają trwały charakter i które możliwe są do uzyskania przez każdego posiadacza nieruchomości.

1.5. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest wykonywana zgodnie z regulaminem banku przez:

- a) wyznaczone przez zarząd banku osoby lub komórki organizacyjne banku, albo
- b) inne podmioty, na zlecenie banku hipotecznego, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności podmioty, o których mowa w art. 174 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1.6. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości winna być sporządzana przez osoby o udokumentowanych odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu zawodowym, w tym zwłaszcza posiadające umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych i stale doskonalące swe umiejętności w tym zakresie.

1.7. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w banku jest sporządzana w ramach obszaru organizacyjnego odpowiedzialnego za zarządzanie ryzykiem, niezależnie od komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub opracowywaniem wniosków kredytowych. Od tej zasady dopuszczalny jest wyjątek, o którym mowa w pkt III.6.4.

1.8. Wysokość kwoty wynagrodzenia osób sporządzających ekspertyzę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie może być w żaden sposób uzależniona od wysokości bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.9. Wszystkie wyniki analiz winny być przedstawiane w sposób przejrzysty wraz z odpowiednim uzasadnieniem, aby umożliwić należytą kontrolę stopnia podejmowanego przez bank ryzyka przez organ nadzoru i powiernika.

1.10. Komisja Nadzoru Finansowego rozpatrując wnioski o zatwierdzenie szczegółowych regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przekazywanych przez banki, będzie sprawdzać, czy zostały w nich uwzględnione co najmniej zawarte w niniejszej rekomendacji aspekty odnośnie metodologii dokonywania ostrożnej oceny ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

II.

1. Ogólne zasady sporządzania i oceny ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

1.1. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się dla wszystkich nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia udzielanych lub nabywanych przez bank kredytów.

1.1.1. W przypadku nieruchomości, dla których ustalenie bankowo-hipotecznej wartości metodami, o których mowa w pkt III.1.1., w rzetelny sposób jest niemożliwe lub rezultat takiej ekspertyzy nie miałby wiarygodnych podstaw, bank hipoteczny nie powinien udzielać ani nabywać kredytów zabezpieczonych takimi nieruchomościami.

1.2. Przed wykonaniem ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, poza przypadkami wymienionymi w pkt 1.2.1, oraz III.6.2. i III.6.3, niezbędne jest dokonanie zewnętrznych i wewnętrznych oględzin nieruchomości.

W przypadku wykonywania ekspertyzy dla nieruchomości będących w fazie przygotowania inwestycji lub jej realizacji, oprócz ww. zewnętrznych oględzin, dokonuje się dokładnej analizy stosownej dokumentacji związanej z inwestycją.

Po zakończeniu inwestycji dokonuje się kontroli ustalonej na początku bankowo-hipotecznej wartości analizowanej nieruchomości pod kątem zgodności z dokumentacją i zmian parametrów, istotnie wpływających na konieczność pomniejszenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.2.1 W przypadku nabywania przez bank hipoteczny wierzytelności zabezpieczonej na nieruchomości mieszkalnej od innej instytucji finansowej, w procesie ekspertyzy można odstąpić od dokonania oględzin wnętrza danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej wnętrza tej nieruchomości, przy czym należy ustaloną bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości pomniejszyć o dodatkową korektę, w wysokości ustalonej i odpowiednio uzasadnionej przez zarząd banku. Jeżeli w przypadku kredytu związanego z nieruchomością odnotowano opóźnienia lub stan zewnętrzny nieruchomości uległ istotnemu pogorszeniu, korekta ta powinna być nie mniejsza niż 10% w stosunku do wyniku bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.3. Ekspertyza, poza konkretną propozycją bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości i przejrzystą procedurą jej wyznaczania, zawiera w szczególności:

- a) datę sporządzenia ekspertyzy,
- b) informację o źródłach danych wykorzystanych przez sporządzającego ekspertyzę, które mogą dotyczyć danej nieruchomości (w szczególności stosowne plany nieruchomości, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego danego terenu, a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie – jeśli została wydana – decyzja o warunkach zabudowy),
- c) rodzaj danej nieruchomości i jej opis (wraz z dokumentacją fotograficzną),
- d) opis lokalizacji,
- e) charakterystykę cech jakościowych (walory użytkowe, standard wykończenia i wyposażenia),
- f) informację o stanie prawnym danej nieruchomości (np.: własność, współwłasność, użytkowanie wieczyste, obciążenia),
- g) opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego stanowiącego część składową danej nieruchomości,
- h) ocenę długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości (z uwzględnieniem alternatywnych możliwości korzystania), w tym potencjalnego popytu, ram czasowych i kosztów sprzedaży (prowizja, koszty sądowe itp.),
- i) imię i nazwisko oraz podpis osoby sporządzającej ekspertyzę.

1.4. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zawiera należyte uzasadnienie do wszystkich uwzględnionych w niej parametrów.

1.5. Uwzględniane w ekspertyzie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości parametry dobiera się z uwzględnieniem ich długookresowego charakteru. Wszelkie parametry nie mające długookresowo trwałego charakteru lub mogące być uznane za spekulacyjne są wyłączone z analizy.

1.6. Oceny parametrów odnoszących się do danej nieruchomości dokonuje się w relacji do lokalnych warunków rynkowych. Z punktu widzenia ryzyka, lokalne warunki rynkowe ocenia się z należytą ostrożnością na podstawie doświadczeń z przeszłości oraz po dokonaniu szacunków odnośnie możliwych do przewidzenia, negatywnych zmian w przyszłości. Jeżeli

występuje brak dostatecznych doświadczeń odnośnie lokalnego rynku, w analizie uwzględnia się (tylko po sporządzeniu szczegółowego uzasadnienia) doświadczenia z innych porównywalnych rynków nieruchomości.

1.7. Ekspertyzę bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości sporządza się na opracowanym przez bank formularzu (rekomendowany kształt przedstawiają załączniki do rekomendacji), w sposób umożliwiający upoważnionym pracownikom banku, organowi nadzoru i powiernikowi odtworzenie i sprawdzenie całego procesu analizy, o której mowa w pkt III.1., oraz kontrolę poziomu podejmowanego przez bank ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Formularze te uwzględniają co najmniej zawarte w niniejszej rekomendacji aspekty bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości.

III.

I. Procedura sporządzania ekspertyzy bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości

1.1. W ekspertyzie bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości mogą być wykorzystywane, niezależnie od siebie, trzy podstawowe kierunki analizy ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów finansowanych przez bank hipoteczny:

- a) analiza stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości (w tym stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu), zakończona ustaleniem ich całkowitej sumy,
- b) analiza długookresowej dochodowości danej nieruchomości, zakończona ustaleniem kwoty skapitalizowanych wpływów netto możliwych długookresowo do osiągnięcia z danej nieruchomości,
- c) analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości, zakończona ustaleniem na podstawie długookresowo trwałych cech nieruchomości możliwej długookresowo do uzyskania ceny danej nieruchomości.

Wyniki tych analiz stanowią podstawowy element pomocniczy dla ustalenia bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości.

1.2. Dla nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych i tak traktowanych przez rynek, należy wykonać co najmniej jedną z analiz, o których mowa w pkt III.1.1 z zastrzeżeniem sporządzania procedury ekspertyzy uproszczonej, o której mowa w pkt III.6.

Warunkiem wykonania tylko jednej analizy jest uzasadnione oczekiwanie, że dla nieruchomości takiego rodzaju (np. mieszkania własnościowe, domy jednorodzinne, domy w zabudowie szeregowej, ale z pominięciem domów czynszowych) w perspektywie długookresowej będzie istniał wystarczający lokalny popyt przy cenie odpowiadającej przyjętej bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości, która została wyznaczona na podstawie wybranej analizy, o której mowa w pkt III.1.1.

1.3 Dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym należy wykonać analizę, o której mowa w pkt III.1.1.b).

Dodatkowo, należy wykonać kolejną analizę: jeżeli nieruchomość nie została oddana do użytkowania, należy wykonać analizę, o której mowa w pkt III.1.1.a); jeżeli nieruchomość została oddana do użytkowania, należy wykonać analizę, o której mowa w pkt III.1.1.c). Jeżeli analiza w pkt III.1.1.a) lub w pkt III.1.1.c), zostanie uznana za niezasadną lub niemożliwą do wykonania, możliwe jest odstępianie od niej. Powód odstępiania musi zostać szczegółowo opisany i uzasadniony; opis stanowiący uzasadnienie powinien zostać dołączony do dokumentacji bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości.

1.4. Kwota otrzymana w procesie ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, nie może przekraczać rzeczywistej wielkości udokumentowanej na rynku, tj.:

- a) w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym - są to skapitalizowane wpływy brutto za ostatni rok dla nieruchomości porównawczych,
- b) w przypadku nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych, o których mowa w pkt III.1.2 - jest to wyznaczony poziom cen transakcyjnych za ostatni rok dla nieruchomości porównawczych,
- c) dla nieruchomości, z którymi związany jest wyższy od przeciętnego poziom ryzyka (np. ze względu na ich rodzaj i wielkość), górną granicą bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości - jest jej aktualna wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

1.5. Analiza, o której mowa w pkt III.1.1.c) powinna być oparta na co najmniej jednym z trzech źródeł wartości, z zastrzeżeniem górnych ograniczeń, o których mowa w pkt III.1.4. Jeżeli wykorzystane zostanie więcej niż jedno źródło, należy wykorzystać wartość najniższą z dostarczanych przez te źródła:

- a) wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych na podstawie aktualnych transakcji,
- b) wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości,
- c) cena nabycia określona w akcie notarialnym, z zastrzeżeniem pkt III.4.1.c).

Jeżeli analiza, o której mowa w pkt III.1.1.c), zostanie oparta wyłącznie na aktualnie wyznaczonym poziomie cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych, o którym mowa w lit. a), należy wobec otrzymanej wartości wyjściowej zastosować korektę w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszej niż 10%; jeżeli zostanie oparta wyłącznie na wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, o której mowa w lit. b), to w przypadku, gdy źródłem jest operat, który został sporządzony przez rzeczoznawcę na zamówienie podmiotu innego niż bank hipoteczny, należy zastosować dodatkową korektę pomniejszającą w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszej niż 10%. Cena nabycia z aktu notarialnego, o której mowa w lit. c) nie może stanowić wyłącznego źródła wartości.

1.6. Dla nieruchomości użytkowanych w sposób mieszany, analizy ryzyka związanego z daną nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów finansowanych przez bank hipoteczny dokonuje się oddzielnie dla części o przeznaczeniu mieszkalnym i oddzielnie dla części o przeznaczeniu gospodarczym (z uwzględnieniem pkt III.1.6.1.), z zastrzeżeniem wyłączenia w ramach procedury sporządzania uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych, o którym mowa w pkt III.6.5.

1.6.1. Jeżeli udział powierzchni nieruchomości dla jednego z ww. rodzajów użytkowania nie przekracza 10% całej powierzchni użytkowej lub osiągnęte z niej wpływy brutto nie przekraczają 10% łącznych wpływów brutto z całej nieruchomości, można odstąpić od wymogu określonego w pkt III.1.6.

2. Analiza stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości

2.1. W analizie stosownych, długookresowo trwałych, całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości uwzględnia się sumę wyników:

- a) analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu oraz
- b) analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości.

2.2. Analizy lokalnych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu dokonuje się na podstawie porównania z transakcjami kupna-sprzedaży dokonanymi w danej lokalizacji odrębnie od analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości. Uwzględnia się przy tym konkretną lokalizację gruntu, stosowną wielkość, kształt, rodzaj, stan prawny, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, infrastrukturę. Bierze się pod uwagę także pozostałe czynniki mogące mieć wpływ na kształtowanie się wyniku tej analizy.

2.3. Punktem wyjścia do analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości są stosowne, lokalne koszty budowy danego rodzaju nieruchomości. W dalszej części analizy uwzględnia się odpowiednie odpisy z tytułu stopnia dotychczasowego zużycia technicznego (wieku), funkcjonalnego i środowiskowego danej nieruchomości.

2.4. Koszty z tytułu usług projektowych i architektonicznych, koszty urzędowe i administracyjne, stosowne koszty finansowania w fazie budowy oraz koszty wytworzenia urządzeń zewnętrznych (np. drogi dojazdowe, przyłącza, ogrodzenia, ogrody) mogą być uwzględniane w analizie stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości tylko do ustalonego przez zarząd banku maksymalnego poziomu, wyrażonego procentowo w stosunku do kosztów budowy.

2.5. Ze względów ostrożnościowych wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości pomniejsza się o dodatkowy czynnik. Zarząd banku, na podstawie szczegółowej analizy, ustala minimalny poziom tego czynnika, który będzie uwzględniany w obliczeniach.

2.5.1. Komisja Nadzoru Finansowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany maksymalny poziom kosztów, o których mowa w pkt III.2.4. oraz minimalny poziom czynnika, o którym mowa w pkt III.2.5.

3. Analiza długookresowej dochodowości nieruchomości

3.1. Ocena dotycząca wysokości długookresowo trwałych, rocznych wpływów brutto możliwych do osiągnięcia z danej nieruchomości, powinna – poza istniejącym doświadczeniem – opierać się na istotnych dla rozwoju rynku lokalnych uwarunkowaniach. Punktem wyjścia analizy są typowe dla danego rodzaju nieruchomości w danej lokalizacji, roczne wpływy brutto². Uwzględnia się przy tym w szczególności:

- a) rodzaj użytkowania nieruchomości (w tym jej atrakcyjność, koncepcję architektoniczną, powierzchnię całkowitą, powierzchnię użytkową, powierzchnię zabudowy, stosunek powierzchni komunikacyjnej do użytkowej),
- b) położenie (lokalizacja),
- c) wyposażenie techniczne (zarówno wewnętrzne, jak i zewnętrzne),
- d) aktualne oraz alternatywne możliwości wykorzystania nieruchomości,
- e) pozostały okres korzystania,

²Ich wielkość zależy od typowych lokalnych warunków najmu (lub innych przepisów).

- f) uwarunkowania komunikacyjne i gospodarcze danej lokalizacji,
- g) aktualną i przewidywaną przyszłą sytuację rynkową.

3.2. Miarodajna dla analizy jest prawdopodobna, długotrwała wysokość rocznych wpływów brutto. Jeżeli aktualne roczne wpływy brutto z przyczyn wynikających z przeszłości oceniane są jako zbyt wysokie lub gdy istnieje uzasadnione prawdopodobieństwo ich obniżenia na skutek przyczyn tkwiących w przyszłości - ulegają one stosownemu obniżeniu.

3.3. Długookresowo trwale roczne wpływy brutto możliwe do osiągnięcia z danej nieruchomości pomniejsza się w pierwszej kolejności o typowe, długookresowo trwale roczne koszty jej utrzymania i eksploatacji.

3.3.1. Na koszty eksploatacji składają się w szczególności:

- a) koszty administracji – obejmujące koszty osobowe i rzeczowe, które są związane z wypełnianiem obowiązków wynikających z własności nieruchomości i umów związanych z użytkowaniem nieruchomości; np.: koszty związane z administracją budynku, nadzorowaniem zgodnego z umową użytkowania przedmiotu najmu, pobieraniem czynszu, prowadzeniem i kontrolą rachunkowości, ponadto wydatki związane z ogrzewaniem, dostawami wody, gazu i energii elektrycznej, odprowadzaniem ścieków, wywozem śmieci – jeżeli te świadczenia, zgodnie z umową, pokrywane są z płatności, o których mowa w pkt III.3.1.,
- b) koszty konserwacji i remontów – obejmujące tylko te nakłady, które są konieczne dla utrzymania analizowanej nieruchomości, jej urządzeń zewnętrznych i wyposażenia technicznego służącego do jej eksploatacji w stanie, który jest konieczny do bieżącego użytkowania danej nieruchomości lub aby taki stan przywrócić.

3.3.2. Punktem wyjścia przy szacowaniu długookresowo trwałych rocznych kosztów eksploatacji danej nieruchomości są typowe roczne koszty eksploatacji dla porównywalnych nieruchomości w danej lokalizacji, określone przez sporządzającego ekspertyzę na podstawie danych rynkowych i jego doświadczenia. Gdy kwota faktycznych kosztów eksploatacji danego obiektu odbiega od kwoty typowych długookresowych kosztów eksploatacji dla nieruchomości porównawczych, do analizy przyjmuje się większą z tych kwot.

3.3.3. Kwoty kosztów eksploatacji zwiększane są odpowiednio do wieku i stanu technicznego danej nieruchomości oraz stopnia skomplikowania dodatkowego wyposażenia zewnętrznego i wewnętrznego. Koszty te są również odpowiednio korygowane w zależności od typowych warunków umów dotyczących korzystania z nieruchomości w zakresie podziału kosztów między posiadaczem nieruchomości i osobą korzystającą.

3.3.4. Zarząd banku ustala minimalne poziomy wymienionych w pkt III.3.3.1. kosztów eksploatacji jako procentowy udział przyjętych przez bank długookresowo trwałych rocznych wpływów brutto z danego rodzaju nieruchomości (dla domów czynszowych mogą być one określone ryczałtowo) oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, które będą uwzględniane w obliczeniach.

3.3.5. Komisja Nadzoru Finansowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany poziom kosztów, o których mowa w pkt III.3.3.4.

3.4. W przypadku nieruchomości, których trwała dochodowość zależy w znacznym stopniu od dostosowania do zmieniających się wymogów rynku lub do nowych standardów

technicznych (np.: hotele, obiekty handlowe), w pomniejszeniach długookresowo trwałych rocznych wpływów brutto, możliwych do osiągnięcia z danej nieruchomości, uwzględnia się również niezbędne nakłady na modernizację. Nie służą one do utrzymania bądź przywrócenia należytego, bieżącego stanu technicznego nieruchomości, lecz do wprowadzenia niezbędnych usprawnień (w okresie np. do 5 lat) w celu utrzymania odpowiedniego standardu nieruchomości w danym segmencie rynku.

3.4.1. Ryzyko modernizacji zależy od:

- a) rodzaju obiektu (np.: hotel, dom towarowy),
- b) zakładanych wymogów jakościowych wobec obiektu,
- c) usytuowania obiektu w obszarze gospodarczym,
- d) stanu i wyposażenia obiektu.

3.4.2. Ryzyko modernizacji jest tym większe:

- a) im bardziej dostosowany do wymogów rynku musi być stan i charakter obiektu, by osiągnąć cel inwestycji,
- b) im bardziej wyeksponowane musi być jego położenie (np.: domy towarowe, budynki handlowo-usługowe),
- c) im lepsza musi być oferta wyposażenia i otoczenia (np.: domy wczasowe, sanatoria, kliniki).

3.5. Długookresowo trwale roczne wpływy brutto możliwe do osiągnięcia z danej nieruchomości pomniejszane są ponadto o wartość spodziewanego ich braku wynikającą m.in. z zaległości czynszowych i z występowania przejściowych pustostanów spowodowanych wypowiedaniem umów najmu. Minimalny poziom tej wartości ustalany jest przez zarząd banku w oparciu o doświadczenia rynkowe jako % rocznych wpływów brutto.

3.5.1. Komisja Nadzoru Finansowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany, minimalny poziom wartości, o której mowa w pkt III.3.5.

3.6. Roczne wpływy netto, obliczone przez pomniejszenie rocznych wpływów brutto o koszty eksploatacji, nakłady na modernizację i kwotę spodziewanego ich braku, podlegają kapitalizacji. Bazę wyjściową dla ustalenia stopy kapitalizacji wpływów netto dla danego rodzaju nieruchomości stanowi stopa procentowa, która może spełniać w perspektywie długookresowej oczekiwania przyszłych, potencjalnych nabywców danej nieruchomości co do osiągniętej rentowności. Jest ona podwyższana w zależności od ryzyka związanego z daną nieruchomością oraz obszarem na jakim się znajduje.

Stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, z punktu widzenia ryzyka, jest zawsze wyższa niż stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym.

3.6.1. Zarząd banku ustala minimalny poziom stopy kapitalizacji, oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, który będzie uwzględniany w obliczeniach.

3.6.2. Komisja Nadzoru Finansowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany minimalny poziom stopy kapitalizacji, o którym mowa w pkt III.3.6.1.

3.7. Przyjęty do obliczeń okres kapitalizacji rocznych wpływów netto ustalany jest przy uwzględnieniu pozostałego okresu gospodarczego i funkcjonalnego użytkowania danej nieruchomości.



4. Analiza związana z wartością rynkową nieruchomości

4.1. Analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości, o której mowa w pkt III.1.1.c) powinna być oparta na co najmniej jednym z trzech źródeł wartości, przy czym wykorzystanie w procesie analizy tych źródeł podlega następującym warunkom:

- a) wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych na podstawie aktualnych transakcji:
 - i. w celu wyznaczenia ww. poziomu wykorzystuje się długookresowo możliwe do uzyskania ceny transakcyjne nieruchomości, których cechy w wystarczającym stopniu odpowiadają cechom istotnie wpływającym na wartość nieruchomości będącej przedmiotem analizy, w szczególności są to: lokalizacja, standard wykończenia i możliwości wykorzystania,
 - ii. ceny porównawcze mogą pochodzić z międzybankowych baz danych, baz danych sprzedaży lub innych baz danych informacji rynkowej. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie w procesie analizy cen ofertowych,
 - iii. w celu wyznaczenia poziomu cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych dopuszczalne jest w procesie ekspertyzy i ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wspomaganie decyzji osób odpowiedzialnych za te procesy systemem lub systemami informatycznymi analizującymi dane z baz, o których mowa w pkt ii). Rola systemu informatycznego jest ograniczona jedynie do przedstawiania propozycji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, a ww. osoby powinny mieć możliwość weryfikacji i ingerencji w proces obliczeniowy na każdym etapie obliczeń;
- b) wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości w postaci ekspertyzy lub operatu szacunkowego, przy czym przy wykorzystaniu wartości rynkowej określonej w ekspertyzie lub operacie szacunkowym po upływie 12 miesięcy od daty ich sporządzenia należy zastosować dodatkową korektę pomniejszającą w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszą niż 5%, a wartość rynkowa nie może być wykorzystywana dłużej niż 24 miesiące od sporządzenia operatu lub ekspertyzy;
- c) cena nabycia określona w akcie notarialnym:
 - i. cena określona w akcie notarialnym nie może być wykorzystana, jeśli umowa została zawarta pomiędzy członkami rodziny lub osobami, pomiędzy którymi istnieje innego rodzaju bliskie powiązanie,
 - ii. cena nabycia nie może być wykorzystywana dłużej niż 24 miesiące od daty sporządzenia aktu notarialnego,
 - iii. jeżeli wykorzystywana jest cena nabycia po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia aktu notarialnego, należy zastosować dodatkową korektę pomniejszającą w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszą niż 5%,
 - iv. wartość bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wyznaczona na podstawie aktu notarialnego musi być niższa niż wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych, zgodnie z pkt III.1.4.b), przepis pkt III.1.4.c) stosuje się odpowiednio,
 - v. na etapie ekspertyzy i ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości można posługiwać się również umową przedwstępną pod warunkiem, że przed uruchomieniem umowy kredytowej bank

otrzyma akt notarialny przeniesienia własności lub umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego zawierający cenę identyczną jak w umowie.

4.2. Analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości powinna uwzględniać następujące czynniki:

- a) jakość lokalizacji nieruchomości, w tym infrastruktura,
- b) rodzaj, wielkość i jakość nieruchomości,
- c) prawna i techniczno-funkcjonalna charakterystyka nieruchomości,
- d) lokalny rynek nieruchomości, w tym miejscowy plan zagospodarowania,
- e) w przypadku udzielania kredytu – możliwość obciążenia nieruchomości hipoteką,
- f) użyteczność nieruchomości i możliwość umownego korzystania z nieruchomości.

4.3. Analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości powinna zawierać opinię na temat czynników wymienionych w pkt III.4.2. Ponadto analiza powinna rozstrzygać, czy dla danej nieruchomości istnieje wystarczająco duży potencjalny krąg nabywców i użytkowników.

5. Ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

5.1. Ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest dokonywane z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz nieruchomości.

5.2. Ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest dokonywane w banku hipotecznym przez obszar organizacyjny odpowiedzialny za zarządzanie ryzykiem, niezależnie od komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub opracowywaniem wniosków kredytowych. Procesy ekspertyzy oraz ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości powinny być dokonywane przez różne osoby.

5.3. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się dla aktualnego sposobu korzystania z niej. Jeżeli jednak należy liczyć się z możliwością alternatywnego wykorzystania danej nieruchomości, ocenia się warunki takiego wykorzystania (stosowne dodatkowe nakłady itd.) i odpowiednio uwzględnia się je w dokumentacji ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Należy także uwzględnić ryzyko nieracjonalnego korzystania z nieruchomości.

5.4. Wszystkie wyniki analiz winny być przedstawiane w sposób przejrzysty wraz z odpowiednim uzasadnieniem, aby umożliwić należyłą kontrolę przez organ nadzoru i powiernika stopnia podejmowanego przez bank ryzyka.

5.5. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalana jest w sposób ostrożny na podstawie wyników ekspertyzy przez zarząd banku lub wyznaczone przez niego osoby (komórkę organizacyjną banku). Osoby te powinny mieć udokumentowane odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie zawodowe, w tym zwłaszcza umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych i stale doskonalące swe umiejętności w tym zakresie.

5.6. Wysokość kwoty wynagrodzenia osób dokonujących ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie może być w żaden sposób uzależniona od ustalanej przez nie wysokości bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

5.7. Szczegółowe zasady ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, na których ustanawiane są hipoteki zabezpieczające wierzytelności banków oraz wymogi odnośnie kwalifikacji osób sporządzających ekspertyzy oraz dokonujących ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, są określone w regulaminach wydawanych przez banki hipoteczne.

6. Procedura sporządzania uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych

6.1. W przypadku nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych i tak traktowanych przez rynek, o których mowa w pkt III.1.2., dla ekspozycji kredytowych o wartościach nie przekraczających określonych progów, przy czym wartości ekspozycji są wyznaczone na dzień przyjęcia ich przez bank hipoteczny, może mieć zastosowanie procedura sporządzania uproszczonych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Ww. progi wynoszą:

- 1) Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Trójmiasto – 300 000 zł,
- 2) pozostałe – 200 000 zł.

6.2. Przy sporządzaniu uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości można odstąpić od dokonania oględzin wnętrza danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej wnętrza tej nieruchomości, jeżeli bank posiada wystarczającą wiedzę na temat danej nieruchomości.

6.2.1 Jeżeli w procesie ekspertyzy odstąpiono od dokonania oględzin wnętrza danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej wnętrza tej nieruchomości zgodnie z pkt 6.2, należy odpowiednio zastosować przepis II.1.2.1.

6.3. Przy sporządzaniu uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości można odstąpić od dokonania oględzin zewnętrznych danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej zewnętrznej części tej nieruchomości, tylko jeżeli bank posiada szczegółową wiedzę na temat danej nieruchomości.

Za szczegółową wiedzę uznaje się sytuację, w której rzeczoznawca majątkowy na zlecenie instytucji finansowej lub pracownik banku hipotecznego lub współpracującego z bankiem na jego zlecenie podmiotu dokonał w ciągu ostatnich dwóch lat inspekcji:

- a) danej nieruchomości,
- b) lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem sporządzanej uproszczonej ekspertyzy i oba te lokale są jednorodne,
- c) domu jednorodzinnego znajdującego się na osiedlu jednorodnych domów jednorodzinnych, na którym znajduje się dom jednorodzinny będący przedmiotem sporządzanej uproszczonej ekspertyzy,

i bank hipoteczny posiada dokumentację z tej inspekcji.

6.4. Dopuszcza się sporządzanie uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości danej nieruchomości także przez odpowiednio przeszkolonych i wykwalifikowanych pracowników komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub opracowywaniem wniosków kredytowych. Nie mogą to być te same osoby, które ustalają bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ani które podejmują ostateczną decyzję kredytową, a w przypadku nabywania przez bank hipoteczny wierzytelności zabezpieczonej na przedmiotowej nieruchomości – decyzję czy wierzytelność może zostać nabyta.

6.5. Jeżeli udział powierzchni nieruchomości dla części o przeznaczeniu gospodarczym nie przekracza $\frac{1}{3}$ całej powierzchni użytkowej lub osiągnęte z tej części wpływy brutto nie przekroczyłyby $\frac{1}{3}$ łącznych wpływów brutto z całej nieruchomości w przypadku jej wynajmu, można odstąpić od wymogu określonego w pkt III.1.6.

6.6. W analizie, o której mowa w pkt III.1.5, dopuszczalne jest pominięcie opinii, o której mowa w pkt III.4.3.

6.7. Zasady sporządzania uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zawarte są w bankowym regulaminie ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

6.8. Zasady sprawdzania uproszczonych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości oraz ekspertyz zleczanych przez bank podmiotom zewnętrznym zawiera bankowy regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

6.9. Procedura sporządzania uproszczonej ekspertyzy powinna być stosowana wyłącznie przy wykorzystaniu analizy związanej z wartością rynkową danej nieruchomości, o której mowa w pkt III.1.1.c).

IV.

1. Postanowienia końcowe

1.1. Jeżeli przed zawarciem umowy kredytowej zaistniały okoliczności mogące mieć wpływ na wysokość bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, dokonuje się ponownej analizy i ustalenia tej wartości przez bank. Dla nieruchomości będących w fazie przygotowania inwestycji lub jej realizacji, ostateczne ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości następuje dopiero po zrealizowaniu inwestycji i dokonaniu kontroli, o której mowa w pkt II.1.2. zdanie 3.

1.2. Uwzględnienie przez banki w szczegółowych regulaminach ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wskazanych aspektów ostrożnej analizy będzie odgrywało istotną rolę w procesie ich zatwierdzania przez Komisję Nadzoru Finansowego.

**Ekspertyza
bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
sporządzona na potrzeby
.....Bank Hipoteczny SA**

I. Informacje ogólne

1) Rodzaj nieruchomości³

2) Stan prawny nieruchomości⁴

3) Podstawowe informacje dotyczące analizowanej nieruchomości⁵

4) Podstawowe informacje o lokalnym rynku

5) Ocena długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości⁶

6) Uwagi

II. Analiza stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości

1. Przyczyny odstąpienia od analizy długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości⁷.

2. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu

1) Podstawowe informacje na temat gruntu⁸

2) Przyjęty koszt nabycia 1 m² gruntu

Uwagi, uzasadnienie⁹:

3) Wynik analizy długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu.

³ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁴ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁵ Wpisuje się w szczególności: adres, lokalizacja, rok budowy, opis nieruchomości, opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego, powierzchnia całkowita, powierzchnia użytkowa, ocena jakościowa, możliwość alternatywnego wykorzystywania, źródła informacji o danej nieruchomości, wpisuje się również informację o załącznikach do ekspertyzy (w tym o dokumentacji fotograficznej).

⁶ Z uwzględnieniem alternatywnych możliwości wykorzystywania, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁷ Zgodnie z pkt III.1. rekomendacji.

⁸ Informacje dotyczące w szczególności: kształtu, wielkości, infrastruktury, odniesienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położenia, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁹ Zgodnie z pkt III.2.2. rekomendacji, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.



Powierzchnia gruntu m² * Przyjęty koszt nabycia 1 m² gruntu PLN = Koszt nabycia gruntu PLN

3. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości

1) Koszt budowy 1 m²/m³ danej nieruchomości PLN
- w tym koszty¹⁰ (.....% poz.1)) PLN

Uwagi, uzasadnienie:

2) Koszt budowy danej nieruchomości:

Powierzchnia m²/m³ * Koszt budowy 1 m²/m³ PLN = Koszt budowy nieruchomości PLN

Uwagi, uzasadnienie¹¹:

3) Odpis wynikający ze zużycia nieruchomości (....% poz. 2)) PLN

Uwagi, uzasadnienie¹²:

4) Odpis zabezpieczający (....% poz. 2) PLN

Uwagi, uzasadnienie¹³:

5) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach PLN

Uwagi, uzasadnienie¹⁴:

4. Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości

1) Koszt nabycia gruntu¹⁵ PLN

2) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach¹⁶ PLN

3) Razem (poz.1 + poz.2) PLN

4) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych PLN

Uwagi, uzasadnienie¹⁷:

¹⁰ Zgodnie z pkt III 2.4. rekomendacji, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

¹¹ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

¹² Zgodnie z pkt III 2.3. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

¹³ Zgodnie z pkt III 2.5. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

¹⁴ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

¹⁵ Kwota z pkt II 2.3) załącznika do rekomendacji.

¹⁶ Kwota z pkt II 3.5) załącznika do rekomendacji.

¹⁷ Zgodnie z pkt III 1.4. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.



III. Analiza długookresowej dochodowości nieruchomości

1) Przyczyny odstąpienia od analizy długookresowej dochodowości danej nieruchomości¹⁸.

.....

2) Roczne wpływy brutto z 1 m²/m³ danej nieruchomości PLN

Uwagi, uzasadnienie¹⁹:

.....

3) Roczne wpływy brutto z 1 m²/m³ dla nieruchomości porównawczych²⁰

..... PLN

Uwagi, uzasadnienie:

.....

4) Roczne koszty utrzymania i eksploatacji na 1 m²/m³²¹ PLN

w tym: Koszty administracji²² (....% poz. 2)) PLN

Koszty konserwacji i remontów²³ (....% poz. 2)) PLN

Uwagi, uzasadnienie²⁴:

.....

5) Roczne nakłady na modernizację na 1 m²/m³ PLN

Uwagi, uzasadnienie²⁵:

.....

6) Spodziewany brak rocznych wpływów brutto (....% poz. 2)) PLN

Uwagi, uzasadnienie²⁶:

.....

7) Roczne wpływy netto (poz.2 – poz.4 – poz.5 – poz.6) PLN

8) Stopa kapitalizacji

..... %

Uwagi, uzasadnienie²⁷:

.....

9) Okres kapitalizacji

..... lat

Uwagi, uzasadnienie²⁸:

¹⁸ Zgodnie z pkt III.1. rekomendacji.

¹⁹ Zgodnie z pkt III.3.1. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

²⁰ Zgodnie z pkt III.1.4.a) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

²¹ Zgodnie z pkt III.3.3.1., 3.3.2. i 3.3.3. rekomendacji.

²² Zgodnie z pkt III.3.3.1.a) rekomendacji.

²³ Zgodnie z pkt III.3.3.1.b) rekomendacji.

²⁴ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

²⁵ Zgodnie z pkt III.3.4., 3.4.1. i 3.4.2. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

²⁶ Zgodnie z pkt III.3.5. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

²⁷ Zgodnie z pkt III.3.6. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.



.....

10) Wynik analizy długookresowej dochodowości
danej nieruchomości

..... PLN

Uwagi:

.....

IV. Analiza związana z długookresową wartością rynkową nieruchomości

1. Przyczyny odstąpienia od analizy związanej z długookresową wartością rynkową
nieruchomości²⁹.

.....

2. Aktualnie wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości
porównawczych³⁰:

1) Szczegółowa informacja o nieruchomościach, które zostały wykorzystane w
analizie³¹:

.....

2) Aktualnie wyznaczony poziom
cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych PLN

3. Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej
nieruchomości³²:

1) Dane identyfikujące operat szacunkowy, w tym data sporządzenia:

.....

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej³³:

.....

3) Wartość rynkowa określona
przez rzeczoznawcę majątkowego
dla danej nieruchomości:

..... PLN

4. Cena określona w akcie notarialnym³⁴:

1) Dane identyfikujące akt notarialny, w tym data sporządzenia:

.....

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej³⁵:

²⁸ Zgodnie z pkt III 3.7. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

²⁹ Zgodnie z pkt III 1. rekomendacji.

³⁰ Zgodnie z pkt III 4.1.a) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

³¹ Zgodnie z pkt III 4.1.a) i) rekomendacji.

³² Zgodnie z pkt III 4.1.b) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

³³ Zgodnie z pkt III 4.1.b) iii) rekomendacji.

³⁴ Zgodnie z pkt III 4.1.c) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

³⁵ Zgodnie z pkt III 4.1.c) iii) rekomendacji.



.....

3) Cena określona w akcie notarialnym:
..... PLN

5. Analiza i opinia związana z wartością rynkową nieruchomości sporządzona przy uwzględnieniu³⁶:

1) jakości lokalizacji nieruchomości, w tym jej infrastruktury,

.....

2) rodzaju, wielkości i jakości nieruchomości:

.....

3) prawnej i technicznej charakterystyki nieruchomości:

.....

4) lokalnego rynku nieruchomości, w tym miejscowego planu zagospodarowania:

.....

5) w przypadku udzielania kredytu – możliwości obciążenia nieruchomości hipoteką:

.....

6) użyteczności nieruchomości i możliwości najmu:

.....

6. Wysokość ew. korekty pomniejszającej³⁷:

.....

7. Wynik analizy związanej z wartością rynkową danej nieruchomości

..... PLN

Uwagi:

.....

V. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

1) Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości³⁸

..... PLN

2) Wynik analizy długookresowej dochodowości nieruchomości³⁹

..... PLN

³⁶ Zgodnie z pkt III.4.2 i III.4.3 rekomendacji.

³⁷ Zgodnie z pkt III.5 rekomendacji.

³⁸ Kwota z pkt II.4.3) załącznika do rekomendacji.

³⁹ Kwota z pkt III.10) załącznika do rekomendacji.



- 2) Wynik analizy długookresowej wartości rynkowej
nieruchomości⁴⁰ PLN
- 3) Wartość rynkowa nieruchomości⁴¹ PLN
- 4) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości
porównawczych⁴² PLN
- 5) Propozycja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości PLN
- Uwagi, uzasadnienie⁴³:

.....

Ekspertyzę sporządził⁴⁴:

data i podpis

⁴⁰ Kwota z pkt IV.7) załącznika do rekomendacji.

⁴¹ Zgodnie z pkt III.1.4. c) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁴² Kwota z pkt II.4.4) załącznika do rekomendacji.

⁴³ Zgodnie z pkt III.5. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁴⁴ Zgodnie z pkt I.1.5., 1.6. i 1.7 i pkt II.1.3. i) rekomendacji.



Załącznik Nr 2

**Uproszczona ekspertyza
bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przeznaczonej dla
celów mieszkalnych
sporządzona na potrzeby
.....Bank Hipoteczny SA**

I. Informacje ogólne

1) Rodzaj nieruchomości⁴⁵

2) Stan prawny nieruchomości⁴⁶

3) Podstawowe informacje dotyczące analizowanej nieruchomości⁴⁷

4) Podstawowe informacje o lokalnym rynku

5) Ocena długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości⁴⁸

6) Uwagi

IV. Analiza związana z długookresową wartością rynkową nieruchomości

1. Przyczyny odstąpienia od analizy związanej z długookresową wartością rynkową nieruchomości⁴⁹.

2. Aktualnie wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych⁵⁰:

1) Szczegółowa informacja o nieruchomościach, które zostały wykorzystane w analizie⁵¹:

2) Aktualnie wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych PLN

⁴⁵ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁴⁶ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁴⁷ Wpisuje się w szczególności: adres, lokalizacja, rok budowy, opis nieruchomości, opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego, powierzchnia całkowita, powierzchnia użytkowa, ocena jakościowa, możliwość alternatywnego wykorzystywania, źródła informacji o danej nieruchomości, wpisuje się również informację o załącznikach do ekspertyzy (w tym o dokumentacji fotograficznej).

⁴⁸ Z uwzględnieniem alternatywnych możliwości wykorzystywania, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁴⁹ Zgodnie z pkt III.1. rekomendacji.

⁵⁰ Zgodnie z pkt III.4.1.a) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁵¹ Zgodnie z pkt III.4.1.a) i) rekomendacji.

3. Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości⁵²:

1) Dane identyfikujące operat szacunkowy, w tym data sporządzenia:

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej⁵³:

3) Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości:

.....PLN

4. Cena określona w akcie notarialnym⁵⁴:

1) Dane identyfikujące akt notarialny, w tym data sporządzenia:

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej⁵⁵:

3) Cena określona w akcie notarialnym:

.....PLN

5. Analiza i opinia⁵⁶ związana z wartością rynkową nieruchomości sporządzona przy uwzględnieniu⁵⁷:

1) jakości lokalizacji nieruchomości, w tym infrastruktury,

2) rodzaju, wielkości i jakości nieruchomości:

3) prawnej i technicznej charakterystyki nieruchomości:

4) lokalnego rynku nieruchomości, w tym miejscowego planu zagospodarowania:

5) w przypadku udzielania kredytu – możliwości obciążenia nieruchomości hipoteką:

6) użyteczności nieruchomości i możliwości najmu:

⁵² Zgodnie z pkt III.4.1.b) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁵³ Zgodnie z pkt III.4.1.b) iii) rekomendacji.

⁵⁴ Zgodnie z pkt III.4.1.c) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁵⁵ Zgodnie z pkt III.4.1.c) iii) rekomendacji.

⁵⁶ O ile opinia jest sporządzana - zgodnie z pkt III.6.6. rekomendacji.

⁵⁷ Zgodnie z pkt III.4.2 i III.4.3 rekomendacji.



6. Wysokość ew. korekty pomniejszającej⁵⁸:

7. Wynik analizy związanej z wartością rynkową
danej nieruchomości

..... PLN

Uwagi:

V. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

1) Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych
całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości⁵⁹

..... PLN

2) Wynik analizy długookresowej dochodowości
nieruchomości⁶⁰

..... PLN

2) Wynik analizy długookresowej wartości rynkowej
nieruchomości⁶¹

..... PLN

3) Wartość rynkowa nieruchomości⁶²

..... PLN

4) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości
porównawczych⁶³

..... PLN

5) Propozycja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości PLN

Uwagi, uzasadnienie⁶⁴:

Ekspertyzę sporządził⁶⁵:

data i podpis

⁵⁸ Zgodnie z pkt III.5 rekomendacji.

⁵⁹ Kwota z pkt II.4.3) załącznika do rekomendacji.

⁶⁰ Kwota z pkt III.10) załącznika do rekomendacji.

⁶¹ Kwota z pkt IV.7) załącznika do rekomendacji.

⁶² Zgodnie z pkt III.1.4. c) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁶³ Kwota z pkt II.4.4) załącznika do rekomendacji.

⁶⁴ Zgodnie z pkt III.5. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

⁶⁵ Zgodnie z pkt I.1.5., 1.6. i 1.7 i pkt II.1.3. i) rekomendacji.

Rekomendacja K

Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja K

dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne
rejstru zabezpieczenia listów zastawnych oraz rachunku
zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcji

Warszawa, lipiec 2014 r.

WSTĘP

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 99, poz. 919 z późn. zm.) (zwanej dalej „ustawą”) banki hipoteczne zobowiązane są do prowadzenia rachunku zabezpieczenia listów zastawnych. Rachunek ten odgrywa niezwykle istotną rolę dla działalności banku hipotecznego, a zwłaszcza dla monitorowania stanu zabezpieczenia listów zastawnych jako zasadniczych instrumentów refinansowania jego działalności.

Zgodnie z przepisami ustawy:

- łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych nie może przekraczać sumy nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy,
- dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych,
- do publicznych listów zastawnych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące hipotecznych listów zastawnych, z wyłączeniem przepisów ustawy w zakresie zabezpieczenia hipoteką.

Na podstawową działalność specjalistycznych banków hipotecznych należy patrzeć pod kątem długookresowego charakteru podejmowanych przez nie czynności. Banki hipoteczne z założenia udzielają kredytów długoterminowych i refinansują je poprzez emisje zwykle długoterminowych listów zastawnych. Wymaga to zarówno od banków hipotecznych, jak i od nadzoru bankowego odpowiedniego podejścia do zapewnienia bezpieczeństwa ich działalności.

Ze względu na wspomniany długookresowy charakter czynności bankowych i w wielu przypadkach niemożność szybkiego reagowania przez bank hipoteczny na pojawiające się niebezpieczeństwa, niezbędne jest wprowadzenie mechanizmów, które pozwolą z odpowiednim wyprzedzeniem identyfikować mogące się pojawić zagrożenia i umożliwią stosowną reakcję.

Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych powinien spełniać dwie podstawowe funkcje:

- umożliwiać monitorowanie bieżącego stanu zabezpieczenia listów zastawnych znajdujących się w obrocie oraz kształtowania się tej sytuacji w przyszłości; szczególnie ważne jest identyfikowanie możliwości wystąpienia ewentualnego niedoboru zabezpieczenia listów zastawnych w przyszłości,
- wspomagać planowanie kolejnych emisji listów zastawnych; warunki każdej emisji powinny być odpowiednio dostosowane do warunków posiadanej przez bank hipoteczny puli wierzytelności składających się na masę zabezpieczenia listów zastawnych.

Wielkość i jakość podstawy emisji listów zastawnych uwarunkowana jest wieloma czynnikami. Na zwiększanie jej wartości wpływa głównie udzielanie kolejnych kredytów i nabywanie od innych banków wierzytelności spełniających warunki ustalone w ustawie. Zmniejszanie jej wartości lub pogorszenie jej jakości może wynikać głównie ze skutków:

- ryzyka polegającego na możliwości jednostronnego wypowiedzenia umowy kredytowej przez kredytobiorcę,
- ryzyka kredytowego, polegającego m.in. na możliwości niespłacenia kredytu przez kredytobiorcę,



- ryzyka walutowego, wynikającego w szczególności z niedopasowania walutowego pomiędzy częścią masy zabezpieczenia i częścią będących w obrocie listów zastawnych,
- ryzyka stopy procentowej, polegającego na braku dopasowania warunków oprocentowania listów zastawnych i wierzytelności stanowiących podstawę ich emisji.

Każde obniżenie wartości podstawy emisji listów zastawnych lub pogorszenie jej jakości, powoduje wzrost zagrożenia dla należytego zabezpieczenia listów zastawnych będących w obrocie. Dlatego bank hipoteczny powinien starać się identyfikować wszystkie ww. rodzaje ryzyka i to z odpowiednim wyprzedzeniem w czasie. Ponieważ nie wszystkie zagrożenia można dokładnie przewidzieć, dlatego ze względów ostrożnościowych pożądane jest posiadanie przez bank hipoteczny odpowiedniej nadwyżki zabezpieczenia w odpowiednio długiej perspektywie czasowej, która stanowiłaby „bufor bezpieczeństwa” dla wyemitowanych listów zastawnych.

Ze względu na istniejące powiązania funkcjonalne między rejestrem a rachunkiem zabezpieczenia, tekst zawiera także zestaw rekomendacji dotyczących wybranych aspektów prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Rekomendacja obejmuje zestaw jakościowych zaleceń stanowiących ogólne zasady prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i jego kontroli. Zalecenia dotyczą formy rejestru, upoważnień dla osób posiadających dostęp do rejestru, ochrony przed utratą danych oraz innych wymogów związanych z zapewnieniem: poprawności, podlegania badaniom audytu, ciągłości funkcjonowania, bezpieczeństwa rejestru oraz innych kwestii porządkowych. Delegacja ustawowa zawarta w ustawie pozwala jedynie na określenie wzoru rejestru, nie determinując formy jego prowadzenia, w związku z czym banki hipoteczne mają praktycznie dowolność formy jego prowadzenia - w formie papierowej lub elektronicznej. Rekomendacja przywołuje te formy oraz zwraca uwagę na dodatkowe wymogi w przypadku prowadzenia rejestru w formie elektronicznej. W przypadku prowadzenia rejestru w formie elektronicznej Rekomendacja wskazuje na konieczność spełnienia specyficznych wymogów związanych z tą formą oraz z bezpieczeństwem informatycznym takiego rozwiązania, przewidzianych w Rekomendacji D dotyczącej zarządzania obszarami technologii informacyjnej i bezpieczeństwa środowiska teleinformatycznego w bankach.

W przypadku dokonywania wpisów do rejestru przez bank hipoteczny, w skali dla której powiernik stosuje badanie próby zamiast pojedynczego badania każdego z wpisów (co może być wykorzystane np. w sytuacji istotnego zwiększenia skali działalności kredytowej banku hipotecznego lub transferu portfela wierzytelności do banku hipotecznego), bank hipoteczny powinien gromadzić dokumentację dotyczącą metodologii i procesu ustalania przez powiernika wielkości próby do badania. Rekomendacja zawiera niezbędne wskazówki dla banku hipotecznego i oczekiwania organu nadzoru w tym zakresie.

Podstawowym celem załączonej Rekomendacji K jest wskazanie przez Komisję Nadzoru Finansowego bankom hipotecznym pożądanego mechanizmu monitorowania zabezpieczenia listów zastawnych, jako długoterminowych papierów wartościowych o wysokim standardzie bezpieczeństwa. Rekomendowane zasady będą pomocne również organowi nadzoru oraz powiernikom.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że Rekomendacja K dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych oraz rachunku zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcji, stanowiąca załącznik do uchwały Nr ... /2014 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 2014 r. (Dz. Urz. KNF poz.), zostanie wprowadzona do dnia 1 stycznia 2015 r.

I. REJESTR ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH

1. Rejestr zabezpieczenia może być prowadzony w formie papierowej lub elektronicznej.
2. Rejestr zabezpieczenia podlega szczególnej ochronie przed nieuprawnionym dostępem, jak i przed uszkodzeniem lub zniszczeniem przez czynniki zewnętrzne.
3. Bank hipoteczny utrzymuje co najmniej jedną kompletną kopię bezpieczeństwa danych każdego rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.
4. Wpisy mogą być dokonywane jedynie przez osoby upoważnione; upoważnienia i ewentualne zmiany w nich powinny być dokumentowane. W odniesieniu do każdej osoby dokumentacja dotycząca upoważnienia powinna być przechowywana przez okres co najmniej 10 lat po odwołaniu upoważnienia.
5. Każda zmiana wpisu w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych wymaga zgody powiernika i może być dokonana jedynie poprzez wykreślenie istniejącego wpisu i wprowadzenie do rejestru nowego wpisu uwzględniającego zmianę.

DODATKOWE WYMOGI DLA REJESTRU W FORMIE ELEKTRONICZNEJ

1. Treść elektronicznego rejestru powinna być uwidaczniana na monitorze komputera jak i na wydrukach w sposób, który przedstawia wpisy w sposób kompletny pod względem formy i treści. Elektroniczny rejestr zabezpieczeń powinien każdorazowo pozwalać na kompletny wydruk całości zawartości.
2. Konieczne jest zapewnienie przez bank hipoteczny stałej możliwości odtworzenia treści rejestru zabezpieczeń prowadzonego w formie elektronicznej w niezmienionej, czytelnej formie oraz musi ona być trwale archiwizowana w sposób, który w każdym momencie zapewnia możliwość poddania badaniu audytu.
3. W przypadku prowadzenia rejestru w formie elektronicznej, kopia zapasowa powinna być przechowywana na innym nośniku danych niż nośnik przechowujący rejestr i aktualizowana pod względem statusu rejestru zabezpieczenia na dany moment nie rzadziej niż na koniec każdego dnia roboczego.
4. Zastosowane systemy przetwarzania danych powinny spełniać wymogi określone w Rekomendacji D.

WYMOGI DOTYCZĄCE WPROWADZANIA WPISÓW DO REJESTRU

1. Wpisy wprowadzane są do rejestru dopiero wtedy, gdy zostają spełnione wszystkie przesłanki dotyczące włączenia ich do rejestru. Wsteczne datowanie wpisów jest niedopuszczalne.
2. Każdy wpis jest wprowadzany do rejestru wraz z kolejną liczbą porządkową. Po usunięciu z rejestru wpisu jego liczba porządkowa nie może być nadana innemu wpisowi.

FORMA ODPISU I JEGO PRZEKAZYWANIA DO KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO

1. Odpis wykazuje wszystkie wpisy, które zostały wprowadzone do rejestru zabezpieczenia w poprzednim miesiącu. Poszczególne strony odpisu mają być kolejno ponumerowane i trwale złączone.
2. W przypadku, gdy bank hipoteczny prowadzi elektroniczny rejestr zabezpieczenia, odpis może być przygotowany w postaci zwartego wydruku wpisów z miesiąca poprzedniego, oznaczonego tytułem i opatrzonego datą pobrania danych.
3. Odpis może być również przekazywany za pomocą odpowiednich nośników, przeznaczonych do jednokrotnego zapisu danych lub autoryzowanym kanałem elektronicznym przy wykorzystaniu bezpiecznego podpisu elektronicznego lub analogicznego rozwiązania. Jeżeli rejestr jest przekazywany w tej formie w całości, konieczne jest wyróżnienie wpisów z poprzedniego miesiąca.

ZATWIERDZENIE PRZEZ POWIERNIKA

1. Powiernik zatwierdzając odpis wpisów potwierdza, że odpis wykazuje w sposób kompletny wpisy z poprzedniego miesiąca i jego zawartość jest całkowicie zgodna z oryginałem. Również w przypadku przesyłania odpisu rejestru w całości za pomocą odpowiednich nośników, które nie zezwalają na więcej niż jednokrotne zarejestrowanie danych, potwierdzenie dotyczy jedynie ww. wpisów.
2. Jeżeli powiernik dokonuje sprawdzenia kompletności i zgodności merytorycznej dokonanych wpisów za pomocą odpowiednio dobranej próby, powinno to zostać zaznaczone w ramach zatwierdzenia. Próba powinna zostać udokumentowana w zrozumiałym sposób, adekwatność próby powinna zostać uzasadniona. Bank hipoteczny powinien gromadzić dokumentację dotyczącą metodologii i procesu ustalania wielkości próby do badania sporządzoną przez powiernika. Dokumentacja taka powinna być przechowywana przez bank hipoteczny w celu umożliwienia organowi nadzoru zapoznania się z nią w przypadku inspekcji jak i na każdorazowe wezwanie organu nadzoru.
3. W przypadku, gdy odpisy wpisów są przekazywane za pomocą odpowiednich nośników, przeznaczonych do jednokrotnego zapisu danych, bank hipoteczny powinien umożliwić powiernikowi umieszczenie podpisu w taki sposób, by jego usunięcie nie było możliwe bez pozostawienia trwałego śladu.

II. RACHUNEK ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH I JEGO PROJEKCJA

Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcja, prowadzone są oddzielnie dla hipotecznych i publicznych listów zastawnych. Składają się one z „Zestawienia zbiorczego rachunku zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcji” (zał. nr 1) – zwanego dalej zestawieniem zbiorczym, „Zestawień częściowych rachunku zabezpieczenia listów zastawnych i ich projekcji” (zał. nr 2) – zwanych dalej zestawieniami częściowymi oraz „Analizy zestawień częściowych rachunku

zabezpieczenia listów zastawnych i ich projekcji” (zał. nr 3) – zwanej dalej analizą zestawień częściowych.

1. Na zestawienie zbiorcze składa się suma zestawień częściowych.
2. Zestawienia częściowe prowadzone są oddzielnie dla każdej waluty. Waluty obce przeliczane są na złote wg kursu średniego NBP z dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia. Wielkości złotowe indeksowane do waluty obcej ujmowane są w zestawieniu częściowym prowadzonym dla tej waluty.

OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA RACHUNKU ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH I JEGO PROJEKCJI

1. Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcja powinny być możliwe do sporządzenia na każde żądanie uprawnionych osób, a projekcja winna obejmować perspektywę czasową minimum pięć przyszłych lat, w tym przynajmniej pierwsze trzy lata powinny być podzielone na krótsze okresy (np. kwartalne).
2. Kolumny arkuszy rachunku zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcji oznaczone symbolami literowymi A*, A, B, C ... oznaczają daty, na które przedstawiane są odpowiednie dane, przy czym kolumny A* i A oznaczają datę sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, B = data A + np. kwartał, C = data B + np. kwartał,M = data L + rok itd.
3. W kolumnach obejmujących przyszłe okresy projekcji, należności i zobowiązania z tytułu odsetek (kolumny B1, C1, D1 ...) i średnie stopy procentowe (kolumny B2, C2, D2 ...) wykazywane są wg obowiązujących w tych okresach i możliwych do określenia w dniu sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych stóp procentowych, zwanych dalej znanymi stopami procentowymi. Na potrzeby projekcji za znane stopy procentowe uznaje się stałe stopy procentowe oraz zmienne stopy procentowe oszacowane przy wykorzystaniu struktury terminowej stóp procentowych określonej na podstawie stosownie dobranych instrumentów, w oparciu o wewnętrzną metodologię banku hipotecznego.
4. W części I zestawienia zbiorczego i zestawienia częściowego wykazywane są zobowiązania banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych w obrocie oraz należności z tytułu wierzytelności oraz środków stanowiących dodatkową podstawę ich emisji¹ (w wartościach nominalnych bez odsetek), niezależnie od tego, czy zgodnie z warunkami emisji listów zastawnych lub warunkami umowy kredytowej, odnosi się do nich stała czy zmienna stopa procentowa.
5. W części III analizy zestawień częściowych wykazywane są natomiast tylko te zobowiązania banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych oraz tylko te należności z tytułu wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę ich emisji, do których odnosi się znana stopa procentowa.

¹ o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

DODATKOWE ZALECENIA OSTROŻNOŚCIOWE

1. Jeżeli, zgodnie z umową kredytową, istnieje możliwość jednostronnego jej wypowiedzenia przez kredytobiorcę (bądź od razu, bądź po upływie umownego terminu), to bank hipoteczny powinien (z uwzględnieniem warunków rynkowych) ocenić prawdopodobieństwo zaistnienia takiej sytuacji i ze względów ostrożnościowych rozważyć decyzję o ewentualnym niewykazywaniu w projekcji rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, pewnej części wszystkich wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, począwszy od tego okresu w przyszłości (np. kol. G, H ...), w którym zgodnie z oceną banku hipotecznego wypowiedzenie to może nastąpić².
2. W przypadku wystąpienia opóźnień w spłatach rat kapitałowych i/lub odsetkowych od wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych czy pogarszającej się sytuacji ekonomiczno - finansowej kredytobiorcy, która może zagrażać terminowym spłatom rat kapitałowych i/lub odsetkowych, bank hipoteczny powinien usunąć te wierzytelności z rachunku zabezpieczenia listów zastawnych najpóźniej w momencie zakwalifikowania ich, zgodnie z odrębnymi przepisami, do kategorii straconych.
3. Wszelkie inne zidentyfikowane przez bank hipoteczny rodzaje ryzyka zmniejszenia wartości i jakości podstawy emisji listów zastawnych, w szczególności wcześniejsze spłaty kredytów, pogorszenie jakości portfela, zmiany przekroczenia wskaźnika LtV (loan to value) na skutek zmian kursów walutowych, zwłaszcza jeśli w ocenie banku hipotecznego wskaźnik LtV w sposób trwały przekracza 120%, powinny być przez bank hipoteczny ograniczane przez ustanowienie w rachunku zabezpieczenia i jego projekcji założonego minimalnego poziomu nadwyżki zabezpieczenia listów zastawnych. Poziom ten powinien być określony np. w limitach wewnętrznych banku hipotecznego dotyczących w szczególności jakości portfela kredytowego oraz akceptowalnego przez bank hipoteczny poziomu zmian wskaźnika LtV na skutek zmian kursów walutowych.
4. Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w zestawieniu zbiorczym nie może, a w projekcji nie powinien, występować niedobór zabezpieczenia – tzn. sytuacja, w której nominalna wartość listów zastawnych w obrocie jest większa od nominalnej wartości wierzytelności oraz środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych i /lub kiedy odsetki od listów zastawnych

² np. bank hipoteczny podpisał z klientem umowę o kredyt na okres 5 lat i wyłączył możliwość jednostronnego wypowiedzenia jej przez kredytobiorcę na okres 3 lat. Jeżeli bank hipoteczny przewiduje, że klient po upływie tego terminu skorzysta z przysługującego mu uprawnienia wcześniejszej spłaty kredytu, to w projekcji rachunku zabezpieczenia listów zastawnych powinien wykazać należności z tytułu tego kredytu tylko w okresie 3 (a nie 5) przyszłych lat. W najprostszym sposobie bank hipoteczny może szacować prawdopodobieństwo wcześniejszej spłaty kredytów na podstawie całego portfela wierzytelności lub próby reprezentatywnej, przyjmując do badania okres przynajmniej 12 miesięcy. Współczynnik prawdopodobieństwa wcześniejszej spłaty, wyliczony jako stosunek wartości spłaconych wcześniej kredytów do wartości próby i odpowiednio zwiększony lub zmniejszony z uwagi na przewidywane kształtowanie się parametrów rynkowych (stopy procentowej, kursów walutowych itp.), może być następnie w rachunku zabezpieczenia listów zastawnych uwzględniony w dwojaki sposób: albo przez nieuwzględnienie w rachunku takiej części wszystkich wierzytelności, jaka odpowiada współczynnikowi prawdopodobieństwa wcześniejszej spłaty, albo przez ustalenie stałej nadwyżki wierzytelności nad listami zastawnymi, odpowiadającej co najmniej ustalonemu współczynnikowi prawdopodobieństwa. Dokładniejsze analizy mogą obejmować szacowanie prawdopodobieństwa wcześniejszej spłaty kredytów w powiązaniu ze średnim skróceniem okresu kredytowania.

są wyższe od odsetek od wierzytelności oraz środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych. W przypadku wystąpienia niedoboru zabezpieczenia w zestawieniu częściowym rachunku zabezpieczenia i/lub jego projekcji, bank hipoteczny analizuje przyczyny zaistnienia tej sytuacji i w razie konieczności, z odpowiednim wyprzedzeniem, podejmuje stosowne działania zabezpieczające.

5. Dla zapewnienia bezpieczeństwa listów zastawnych, bank hipoteczny powinien w perspektywie długookresowej monitorować ryzyko stopy procentowej, uwzględniając wszystkie przeprowadzane operacje, które mają wpływ na całkowity wynik odsetkowy banku hipotecznego.

SZCZEGÓŁOWE OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH I JEGO PROJEKCJI

1. Kolumna A* jest wyodrębniona w celu oddzielnego wykazywania:
 - danych dotyczących należnych i zapadłych odsetek narastająco od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych³,
 - zawartych w kolumnie A danych bilansowych przypadających na datę sporządzania rachunku zabezpieczenia.
2. W kolumnie A*1 w części II zestawienia zbiorczego i zestawienia częściowego wykazuje się odsetki zapłacone i naliczone memorialowo oraz odsetki otrzymane i naliczone memorialowo, wykazywane w rachunku wyników, narastająco od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia.
3. W kolumnie A*2 zestawienia częściowego wykazuje się średni roczny koszt pozyskania kapitału i średnią roczną dochodowość (w %) – liczone:
 - a) w odniesieniu do listów zastawnych – wg poniższego wzoru⁴:

$$K_{Lz} = \frac{O_n^{Lz} \times \frac{365}{n}}{\frac{\sum_{i=1}^n LZ_i}{n}} \times 100\%$$

gdzie :

K_{Lz} – średni roczny koszt pozyskania kapitału z emisji listów zastawnych znajdujących się w obrocie,

n – liczba dni od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych,

$i = 1, 2, 3, \dots, n$,

³ Uwzględnia się przypadające za dany okres odsetki lub dyskonto, odniesione na wynik finansowy, rozliczone na zasadzie bądź rozliczeń międzyokresowych czynnych, bądź przychodów przyszłych okresów.

⁴ Przyjęte we wzorach założenie, że rok ma 365 dni może być przez bank hipoteczny zmodyfikowane, w zależności od przyjętych w nim zasad.

O_n^{Lz} – zapłacone i naliczone memoriałowo odsetki z tytułu listów zastawnych znajdujących się w obrocie, narastająco od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych,

Lz_i – stan zobowiązań banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych w obrocie (w wartości nominalnej bez odsetek) na i – ty dzień okresu,

b) w odniesieniu do wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych – wg poniższego wzoru:

$$D_W = \frac{O_n^W \times \frac{365}{n}}{\frac{\sum_{i=1}^n W_i}{n}} \times 100\%$$

gdzie:

D_W – średnia roczna dochodowość wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych,

n – liczba dni od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych,

$i = 1, 2, 3, \dots, n$,

O_n^W – otrzymane i naliczone memoriałowo odsetki z tytułu wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych, narastająco od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych,

W_i – stan należności banku hipotecznego z tytułu wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych (w wartości nominalnej bez odsetek) na i – ty dzień okresu,

c) w odniesieniu do środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych – wg poniższego wzoru:

$$D_{\dot{S}} = \frac{O_n^{\dot{S}} \times \frac{365}{n}}{\frac{\sum_{i=1}^n \dot{S}_i}{n}} \times 100\%$$

gdzie:

$D_{\dot{S}}$ – średnia roczna dochodowość środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych,

n – liczba dni od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych,

$i = 1, 2, 3, \dots, n$,

$O_n^{\dot{S}}$ – otrzymane i naliczone memoriałowo odsetki z tytułu środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, narastająco od początku roku obrotowego do dnia sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych,

\dot{S}_i – stan należności banku hipotecznego z tytułu środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych (w wartości nominalnej bez odsetek) na i – ty dzień okresu,

4. W kolumnie A1 wykazuje się dane wg stanu na dzień sporządzania rachunku zabezpieczenia, dotyczące:

a) w części I zestawienia zbiorczego i zestawienia cząstkowego:

- zobowiązań banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych będących w obrocie (w wartości nominalnej bez odsetek),
 - należności banku hipotecznego stanowiących podstawę emisji listów zastawnych oraz środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych (w wartościach nominalnych bez odsetek),
- b) w części II zestawienia zbiorczego i zestawienia częściowego:
- zobowiązań banku hipotecznego z tytułu dziennych odsetek od listów zastawnych w obrocie⁵,
 - należności banku hipotecznego z tytułu dziennych odsetek od wierzytelności oraz środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych⁶.
5. Kolumny B1, C1, D1 ... zawierają dane przypadające na określoną datę w przyszłości, odzwierciedlające stan:
- a) w części I zestawienia zbiorczego i zestawienia częściowego:
- przyszłych zobowiązań banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych będących w obrocie (w wartości nominalnej bez odsetek),
 - przyszłych należności banku hipotecznego stanowiących podstawę emisji listów zastawnych oraz środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych (w wartościach nominalnych bez odsetek),
- b) w części II zestawienia zbiorczego i zestawienia częściowego:
- przyszłych zobowiązań banku hipotecznego z tytułu dziennych odsetek od listów zastawnych w obrocie,
 - przyszłych należności banku hipotecznego z tytułu dziennych odsetek od wierzytelności oraz środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych.

6. W kolumnach A2, B2, C2, D2 ... wykazuje się średnie ważone dzienne stopy procentowe (w %) – liczone:

a) w odniesieniu do listów zastawnych – wg poniższego wzoru:

$$r_{LZ} = \frac{O_{LZ}}{LZ} \times 100\%$$

gdzie:

r_{LZ} – średnia dzienna stopa procentowa listów zastawnych w obrocie,

O_{LZ} – kwota zobowiązań banku hipotecznego z tytułu dziennych odsetek od listów zastawnych, wg stanu na określoną datę⁷

LZ – kwota zobowiązań banku hipotecznego z tytułu listów zastawnych w obrocie o znanym oprocentowaniu (w wartości nominalnej), wg stanu na określoną datę⁸,

⁵ W przypadku dyskonta (odsetek płaconych z góry), rozlicza się je na zasadzie rozliczeń międzyokresowych czynnych i wykazuje w części przypadającej na dany dzień.

⁶ Uwzględnia się tutaj m.in. dzienne należne odsetki od należności zagrożonych, jak również rozliczone zgodnie z zasadą przychodów przyszłych okresów, część otrzymanego dyskonta (odsetek otrzymanych z góry), przypadającą na dany dzień.

⁷ W przypadku dyskonta (odsetek płaconych z góry), rozlicza się je na zasadzie rozliczeń międzyokresowych czynnych i wykazuje w części przypadającej na dany dzień.

- b) w odniesieniu do wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych – wg poniższego wzoru:

$$r_W = \frac{O_W}{W} \times 100\%$$

gdzie:

r_W - średnia dzienna stopa procentowa wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych,

O_W - kwota należności z tytułu dziennych odsetek od wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych, wg stanu na określoną datę⁹,

W - kwota należności o znanym oprocentowaniu (w wartości nominalnej), stanowiących podstawę emisji listów zastawnych, wg stanu na określoną datę¹⁰,

- c) w odniesieniu do środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych – wg poniższego wzoru:

$$r_{\dot{S}} = \frac{O_{\dot{S}}}{\dot{S}} \times 100\%$$

gdzie:

$r_{\dot{S}}$ - średnia dzienna stopa procentowa środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych

$O_{\dot{S}}$ - kwota należności z tytułu dziennych odsetek od środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, wg stanu na określoną datę,

\dot{S} - kwota należności o znanym oprocentowaniu (w wartości nominalnej), stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, wg stanu na określoną datę.

SZCZEGÓLNE OBJAŚNIENIA POSZCZEGÓLNYCH WIERSZY ZESTAWIENIA ZBIORCZEGO I ZESTAWIENIA CZĄSTKOWEGO RACHUNKU ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH I JEGO PROJEKCJI

I – Wartości nominalne (bez odsetek)

I.1 – Listy zastawne w obrocie – wykazuje się łączną kwotę nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie (o stałym i zmiennym oprocentowaniu).

⁸ Kwota ta jest wykazywana w cz. III Analizy zestawień cząstkowych.

⁹ W przypadku dyskonta (odsetek otrzymywanych z góry), rozlicza się je na zasadzie przychodów przyszłych okresów i wykazuje w części przypadającej na dany dzień.

¹⁰ Kwota ta jest wykazywana w cz. III Analizy zestawień cząstkowych.

I.2 – Wierzytelności stanowiące zabezpieczenie listów zastawnych – wykazuje się łączną kwotę wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych (o stałym i zmiennym oprocentowaniu).

I.3 – Zabezpieczenie dodatkowe – wykazuje się łączną kwotę środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych (o stałym i zmiennym oprocentowaniu).

I.4 – Stan zabezpieczenia – wykazuje się różnicę pomiędzy łączną kwotą wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, a łączną kwotą nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie ($I.2+I.3-I.1$).

II – Odsetki

II.1 – Odsetki od listów zastawnych w obrocie – wykazuje się łączną kwotę odsetek (kol.1) i średni roczny koszt pozyskania kapitału z emisji listów zastawnych znajdujących się w obrocie (kol.A*2) oraz średnią ważoną dzienną stopę procentową od listów zastawnych o znanej stopie procentowej, znajdujących się w obrocie (kol. 2).

II.2 - Odsetki od wierzytelności stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych – wykazuje się łączną kwotę odsetek (kol. 1) i średnią roczną dochodowość wierzytelności (kol.A*2) oraz średnią ważoną dzienną stopę procentową od wierzytelności o znanej stopie procentowej (kol.2), stanowiących podstawę emisji listów zastawnych.

II.3 – Odsetki od zabezpieczenia dodatkowego – wykazuje się łączną kwotę odsetek (kol. 1) i średnią roczną dochodowość środków (kol. A*2) oraz średnią ważoną dzienną stopę procentową od środków o znanej stopie procentowej (kol.2), stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych.

II.4. Stan zabezpieczenia odsetek

- (kol. 1) – wykazuje się różnicę pomiędzy łączną kwotą wykazanych odsetek od wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, a łączną kwotą wykazanych odsetek od listów zastawnych znajdujących się w obrocie ($II.2+II.3-II.1$);
- (kol. A*2) – wykazuje się różnicę pomiędzy średnią roczną dochodowością łącznej kwoty wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, a średnim rocznym kosztem pozyskania łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie, tj. $[(kwota\ odsetek\ II.2.kol.1 \times\ \acute{s}rednia\ dochodowość\ wierzytelności\ II.2.kol.2 +\ kwota\ odsetek\ II.3.kol.1 \times\ \acute{s}rednia\ dochodowość\ zabezpieczenia\ dodatkowego\ II.3.kol.2)/(kwota\ odsetek\ II.2.kol.1 +\ kwota\ odsetek\ II.3.kol.1)]\ minus\ \acute{s}redni\ koszt\ pozyskania\ kapitału\ II.1.kol.2$.
- (kol. 2) – wykazuje się różnicę pomiędzy średnią ważoną dzienną stopą procentową od łącznej kwoty wierzytelności o znanej stopie procentowej i środków o znanej stopie procentowej, stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, a średnią ważoną dzienną stopą procentową od łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych o znanej stopie procentowej, znajdujących się w obrocie, tj. $[(kwota\ odsetek\ II.2.kol.1 \times\ \acute{s}rednia\ ważona\ stopa\ procentowa\ II.2.kol.2 +\ kwota\ odsetek\ II.3.kol.1 \times\ \acute{s}rednia\ ważona\ stopa\ procentowa\ II.3.kol.2)/(kwota\ odsetek\ II.2.kol.1 +\ kwota\ odsetek\ II.3.kol.1)]\ minus\ \acute{s}rednia\ ważona\ stopa\ procentowa\ II.1.kol.2$.

SZCZEGÓLWE OBJAŚNIENIA DO ANALIZY ZESTAWIENĆ CZĄSTKOWYCH RACHUNKU ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH I JEGO PROJEKCJI

Analiza stanowi uzupełnienie zestawień cząstkowych rachunku zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcji dla poszczególnych walut. Nie prowadzi się jej dla zestawienia zbiorczego rachunku zabezpieczenia listów zastawnych i jego projekcji.

Polega ona na badaniu, z uwzględnieniem odpowiedniej perspektywy czasowej, wrażliwości zabezpieczenia odsetek od listów zastawnych, wykazanego w zestawieniu cząstkowym dla poszczególnych walut (część II), na wielkość i zmiany rynkowej stopy procentowej w sytuacji, gdy bank hipoteczny posiada pozycję otwartą. Pozycja otwarta rozumiana jest jako różnica pomiędzy łączną kwotą wierzytelności oraz środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych o znanej stopie procentowej, a łączną kwotą nominalnych wartości listów zastawnych o znanej stopie procentowej, znajdujących się w obrocie.

III – Wartości nominalne (bez odsetek)

III.1 – Listy zastawne w obrocie – wykazuje się łączną kwotą nominalnych wartości (kol. 1) i średnią ważoną stopę procentową (kol. 2) od listów zastawnych o znanej stopie procentowej, znajdujących się w obrocie.

III.2 – Wierzytelności stanowiące zabezpieczenie listów zastawnych – wykazuje się łączną kwotą (kol. 1) i średnią ważoną stopę procentową (kol. 2) od wierzytelności o znanej stopie procentowej, stanowiących podstawę emisji listów zastawnych.

III.3 – Zabezpieczenie dodatkowe – wykazuje się łączną kwotą (kol.1) i średnią ważoną stopę procentową (kol.2) od środków o znanej stopie procentowej, stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych.

III.4 – Stan zabezpieczenia

- (kol. 1) – wykazuje się różnicę między łączną kwotą wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych o znanej stopie procentowej, a łączną kwotą nominalnych wartości listów zastawnych o znanej stopie procentowej, znajdujących się w obrocie (*III.2+III.3-III.1*)
- (kol. 2) – wykazuje się wartości z poz. II.4 zestawienia cząstkowego rachunku zabezpieczenia listów zastawnych.

IV . Wynik na pozycji zamkniętej

IV.1 – Pozycja zamknięta – wykazuje się łączną kwotą nominalnych wartości listów zastawnych o znanej stopie procentowej (*III.1*) lub łączną kwotą wierzytelności i środków o znanej stopie procentowej, stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych (*III.2+III.3*), w zależności od tego, która z nich jest mniejsza.

IV.2 – Marża (w %) dla pozycji zamkniętej – wykazuje się marżę, która jest realizowana niezależnie od zmian rynkowej stopy procentowej, tj. różnicę między średnią ważoną dzienną stopą procentową od wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, a średnią ważoną dzienną stopą procentową dla listów zastawnych znajdujących się w obrocie, tj. $[(\text{kwota wierzytelności III.2.kol.1} \times \text{średnia ważona stopa procentowa III.2.kol.2} + \text{kwota zabezpieczenia dodatkowego III.3.kol.1} \times \text{średnia ważona stopa procentowa III.3.kol.2}) / (\text{kwota wierzytelności III.2.kol.1} + \text{kwota zabezpieczenia dodatkowego III.3.kol.1})] \text{ minus średnia ważona stopa procentowa III.1.kol.2.}$

IV.3 – Wynik odsetkowy dla pozycji zamkniętej – wykazuje się wynik odsetkowy, który nie jest narażony na ryzyko zmiany rynkowej stopy procentowej, tj. *(nominalna kwota pozycji zamkniętej IV.1 x marża dla pozycji zamkniętej IV.2)*.

V – Wynik na pozycji otwartej

V.1 – Pozycja otwarta – jest to pozycja narażona na ryzyko zmiany rynkowej stopy procentowej. Wykazuje się różnicę pomiędzy łączną kwotą wierzytelności o znanej stopie procentowej i środków o znanej stopie procentowej, stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych (III.2+III.3), a łączną kwotą nominalnych wartości listów zastawnych o znanej stopie procentowej, znajdujących się w obrocie (III.1),

a) długa (+), jeżeli $III.2+III.3-III.1 > 0$,

b) ewentualnie krótka (-), jeżeli $III.2+III.3-III.1 < 0$.

V.2 – Średnia ważona dzienna stopa procentowa dla pozycji otwartej

a) dla pozycji długiej jest to średnia ważona dzienna stopa procentowa od wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, tj. *(kwota wierzytelności III.2.kol.1 x średnia ważona stopa procentowa III.2.kol.2 + kwota zabezpieczenia dodatkowego III.3.kol.1 x średnia ważona stopa procentowa III.3.kol.2)/(kwota wierzytelności III.2.kol.1 + kwota zabezpieczenia dodatkowego III.3.kol.1)*;
b) (ewentualnie) dla pozycji krótkiej jest to średnia ważona dzienna stopa procentowa od listów zastawnych znajdujących się w obrocie, tj. *średnia ważona stopa procentowa III.1.kol.2*.

V.3 – Należności (+) lub zobowiązania (-) odsetkowe dla pozycji otwartej

a) dla pozycji długiej są to należności z tytułu odsetek od (składających się na pozycję długą) wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych;

b) (ewentualnie) dla pozycji krótkiej są to zobowiązania z tytułu odsetek od (składających się na pozycję krótką) listów zastawnych znajdujących się w obrocie;

(kwota pozycji otwartej V.1 x średnia ważona stopa procentowa dla pozycji otwartej V.2).

VI – Wynik całkowity z pozycji IV i V – jest to wynik odsetkowy realizowany w sytuacji, gdy bank hipoteczny nie domyka pozycji otwartej. Składa się on z niewrażliwego na zmiany rynkowej stopy procentowej wyniku na pozycji zamkniętej i narażonego na ryzyko zmiany rynkowej stopy procentowej wyniku na pozycji otwartej, tj. *(suma wyniku odsetkowego z pozycji zamkniętej IV.3 i należności (+) lub zobowiązań (-) odsetkowych z pozycji otwartej V.3)*.

VII – Analiza pozycji otwartej

VII.1 – Pozycja otwarta – kwota wykazana w poz.V.1

VII.2 – Aktualna rynkowa dzienna stopa procentowa – wykazuje się dzienną stopę procentową będącą ceną zamknięcia pozycji otwartej w dniu sporządzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych¹¹.

VII.3 – Marża (w %) przy pozycji otwartej – wykazuje się marżę realizowaną na operacji zamknięcia pozycji otwartej na warunkach aktualnej rynkowej dziennej stopy procentowej.

¹¹ Bank hipoteczny powinien wziąć pod uwagę stopę procentową, która aktualnie obowiązuje na rynku dla długoterminowych kredytów lub długoterminowych papierów dłużnych (o cechach produktu zbliżonych do oferowanych przez bank).

- a) dla pozycji długiej jest to różnica między średnią ważoną dzienną stopą procentową od łącznej kwoty wierzytelności i środków stanowiących dodatkową podstawę emisji listów zastawnych, a aktualną rynkową dzienną stopą procentową, tj. $[(\text{kwota wierzytelności III.2.kol.1} \times \text{średnia ważona stopa procentowa III.2.kol.2} + \text{kwota zabezpieczenia dodatkowego III.3.kol.1} \times \text{średnia ważona stopa procentowa III.3.kol.2}) / (\text{kwota wierzytelności III.2.kol.1} + \text{kwota zabezpieczenia dodatkowego III.3.kol.1})]$ minus aktualna rynkowa stopa procentowa VII.2;
- b) (ewentualnie) dla pozycji krótkiej jest to różnica między aktualną rynkową dzienną stopą procentową VII.2, a średnią ważoną dzienną stopą procentową dla łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie III.1

VII.4 – Wynik z operacji zamknięcia pozycji otwartej przy aktualnej dziennej rynkowej stopie procentowej

- a) dla pozycji długiej jest to różnica pomiędzy należnościami odsetkowymi dla pozycji otwartej (V.3), a zobowiązaniami odsetkowymi z operacji zamknięcia pozycji (VII.1 x VII.2);
- b) (ewentualnie) dla pozycji krótkiej jest to różnica pomiędzy zobowiązaniami odsetkowymi dla pozycji otwartej (V.3), a należnościami odsetkowymi z operacji zamknięcia pozycji (VII.1 x VII.2); tj. (iloczyn pozycji otwartej (VII.1) i marży dla pozycji otwartej (VII.3)).

VII.5 – Wynik całkowity po zamknięciu pozycji otwartej – wykazuje się sumę wyniku odsetkowego na pozycji zamkniętej (IV.3) i wyniku z operacji zamknięcia pozycji otwartej przy aktualnej rynkowej dziennej stopie procentowej (VII.4).

VII.6 – Zmiana wyniku całkowitego po zmianie aktualnej rynkowej dziennej stopy procentowej o ... pkt procentowy - wykazuje się kwotową zmianę wyniku całkowitego po zamknięciu pozycji otwartej (VII.5), w przypadku zmiany rynkowej dziennej stopy procentowej o ... pkt procentowy¹²; bada wrażliwość wyniku całkowitego uzyskanego po zamknięciu pozycji otwartej, na przewidywane w przyszłości zmiany rynkowej stopy procentowej; informuje, o ile spadnie (wzrośnie) wynik całkowity (VII.5) w przypadku wzrostu (spadku) rynkowej dziennej stopy procentowej o ... pkt procentowy (VII.1 x 0,0...).

VII.7 – Graniczna dzienna stopa procentowa dla pozycji otwartej

- a) dla pozycji długiej jest to maksymalna stopa procentowa, przy której bank hipoteczny może zamknąć długą pozycję nie ponosząc straty, tj. gdy wynik całkowity po zamknięciu pozycji będzie równy zero; tj. (wynik całkowity VI / wartość pozycji długiej VII.1);
- b) (ewentualnie) dla pozycji krótkiej jest to minimalna stopa procentowa, przy której bank hipoteczny może zamknąć krótką pozycję nie ponosząc straty, tj. gdy wynik całkowity po zamknięciu pozycji będzie równy zero; tj. (wynik całkowity VI / wartość pozycji krótkiej VII.1).

¹² Bank hipoteczny powinien określić indywidualnie skalę zmiany stopy procentowej, w zależności od swoich potrzeb i obserwacji zmienności stopy procentowej na rynku.



Nazwa banku hipotecznego

Załącznik nr 1

ZESTAWIENIE ZBIORCZE I JEGO PROJEKCJA

Rachunku zabezpieczenia hipotecznych / publicznych listów zastawnych**

Stan na dzień w tys. 0,00 PLN		A*	A	B	C	...
		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
I	Wartości nominalne (bez odsetek)					
1	Listy zastawne w obrocie	X				
2	Wierzytelności stanowiące zabezpieczenie listów zastawnych	X				
3	Zabezpieczenie dodatkowe	X				
4	Stan zabezpieczenia (2+3-1)	X				
II	Odsetki					
1	Odsetki od listów zastawnych w obrocie					
2	Odsetki od wierzytelności stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych					
3	Odsetki od zabezpieczenia dodatkowego					
4	Stan zabezpieczenia odsetek (2+3-1)					

** niepotrzebne skreślić



Nazwa banku hipotecznego

Załącznik nr 2

ZESTAWIENIE CZĄSTKOWE I JEGO PROJEKCJA

Rachunku zabezpieczenia hipotecznych / publicznych listów zastawnych**

Waluta:..... Kurs wymiany:.....		A*		A		B		C		...	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%
Stan na dzień w tys. 0,00 PLN		(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
I	Wartości nominalne (bez odsetek)										
1	Listy zastawne w obrocie	X	X		X		X		X		X
2	Wierzytelności stanowiące zabezpieczenie listów zastawnych	X	X		X		X		X		X
3	Zabezpieczenie dodatkowe	X	X		X		X		X		X
4	Stan zabezpieczenia (2+3-1)	X	X		X		X		X		X
II	Odsetki										
1	Odsetki od listów zastawnych w obrocie										
2	Odsetki od wierzytelności stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych										
3	Odsetki od zabezpieczenia dodatkowego										
4	Stan zabezpieczenia odsetek (2+3-1)										

**niepotrzebne skreślić



Nazwa banku hipotecznego

Załącznik nr 3

ANALIZA

Zestawienia częściowego rachunku zabezpieczenia hipotecznych/publicznych listów zastawnych i jego projekcji**

		A		B		C		D		...	
Waluta:..... Kurs wymiany:.....		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%
Stan na dzień w tys. 0,00 PLN		(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
III	Wartości nominalne (bez odsetek)										
1	Listy zastawne w obrocie										
2	Wierzytelności stanowiące zabezpieczenie listów zastawnych										
3	Zabezpieczenie dodatkowe										
4	Stan zabezpieczenia (2+3-1)										
IV	Wynik na pozycji zamkniętej										
1	Pozycja zamknięta		X		X		X		X		X
2	Marża (w %) dla pozycji zamkniętej	X		X		X		X		X	
3	Wynik odsetkowy dla pozycji zamkniętej (1x2)		X		X		X		X		X
V	Wynik na pozycji otwartej										
1	Pozycja otwarta		X		X		X		X		X

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

2	Średnia ważona dzienna stopa % dla poz. otwartej (jeżeli długa, to stopa % wierzytelności i środków dodatk., jeżeli krótka to stopa % listów zastawnych)	X		X		X		X		X	
3	Należności (+) lub zobow. (-) odsetkowe dla pozycji otwartej (1x2)		X		X		X		X		X
VI	Wynik całkowity z pozycji IV i V (IV.3+V.3)		X		X		X		X		X
VII Analiza pozycji otwartej											
1	Pozycja otwarta		X		X		X		X		X
2	Aktualna rynkowa dzienna stopa %	X		X		X		X		X	
3	Marża (w %) przy pozycji otwartej	X		X		X		X		X	
4	Wynik z operacji zamknięcia poz. otwartej przy aktualnej rynkowej dziennej stopie % (1x3)		X		X		X		X		X
5	Wynik całkowity po zamknięciu pozycji otwartej (IV.3+VII.4)		X		X		X		X		X
6	Zmiana wyniku całkowitego (VII.5) po zmianie aktualnej rynkowej dziennej stopy % o ... pkt %		X		X		X		X		X
7	Graniczna dzienna stopa % dla pozycji otwartej	X		X		X		X		X	

* *niepotrzebne skreślić

Miejscowość i data

Sporządził

Sprawdził

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Tekst ustawy ustalony ostatecznie po rozpatrzeniu poprawek Senatu

Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw¹

Art. 1. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z późn. zm.²) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 6 uchyla się pkt. 6;
- 2) uchyla się art. 7;
- 3) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. Warunki emisji listów zastawnych zawierają w szczególności informację o:

 - 1) sposobie i terminach wypłaty odsetek,
 - 2) terminach i warunkach wykupu listu zastawnego

– stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.”;
- 4) w art. 8 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238), z wyjątkiem przepisów art. 14, art. 31 ust. 1–3 i 6, art. 32, art. 74 ust. 2 i 3, art. 78–87 i art. 90.”;
- 5) w art. 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką w dniu:

 - 1) jego udzielenia – w przypadku udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką,
 - 2) nabycia wierzytelności z tytułu takiego kredytu – w przypadku nabywania wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką

– nie może przekroczyć bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.”;
- 6) art. 14 otrzymuje brzmienie:

„Art. 14. Ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych bank hipoteczny może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką; refinansowanie w odniesieniu do pojedynczego kredytu lub pojedynczej wierzytelności nie może jednak przekroczyć kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, a w przypadku nieruchomości mieszkalnych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.) – 80% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.”;
- 7) w art. 18:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 110% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.”;
 - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego, o których mowa w art. 3 ust. 2, oraz praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 110% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie publicznych listów zastawnych, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego, o których mowa w art. 3 ust. 2, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie publicznych listów zastawnych.”;
 - c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

¹ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawę z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, ustawę z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych oraz ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 i Nr 249, poz. 2104, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119, z 2009 r. Nr 157, poz. 1241 oraz z 2015 r. poz. 238.



- „2. Ustalany odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych oraz publicznych listów zastawnych dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od:
- 1) wierzytelności zabezpieczonych hipoteką albo wierzytelności, o których mowa w art. 3 ust. 2, oraz
 - 2) praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4
- stanowiących podstawę emisji odpowiednio hipotecznych listów zastawnych albo publicznych listów zastawnych, nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie odpowiednio hipotecznych listów zastawnych albo publicznych listów zastawnych.”,
- d) w ust. 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Podstawą emisji listów zastawnych mogą być również środki banku hipotecznego.”,
- e) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:
„3a. Bank hipoteczny jest obowiązany utrzymywać, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych oraz publicznych listów zastawnych, utworzoną ze środków, o których mowa w ust. 3, nadwyżkę w wysokości nie niższej niż łączna kwota nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie odpowiednio hipotecznych albo publicznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy.
3b. Środki przeznaczone na nadwyżkę, o której mowa w ust. 3a, nie mogą stanowić podstawy emisji listów zastawnych.”,
- f) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. Przy określaniu kwot, o których mowa w ust. 1–3a, uwzględnia się wartość nabytych instrumentów finansowych zabezpieczających, spełniających warunki wymienione w art. 35a ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.³), oraz zmiany ich wartości.”;
- 8) w art. 20 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:
„6. Wniosek o wpis roszczenia, o którym mowa w ust. 5, może być złożony przez właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie budowlane, bank hipoteczny albo nabywcę nieruchomości lokalowej, o których mowa w ust. 5. Wpis roszczenia do księgi wieczystej nie wymaga zgody właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie budowlane.”;
- 9) w art. 21 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. W przypadku gdy termin wykupu listu zastawnego jest dłuższy niż 5 lat od dnia emisji, bank hipoteczny, dla zapewnienia zgodności działania z przepisami art. 18, może dokonać umorzenia listów zastawnych przed terminem wykupu, jednak nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia emisji, o ile w warunkach emisji wyraźnie zastrzeżono taką możliwość.”;
- 10) w art. 24:
- a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„Bank hipoteczny prowadzi i przechowuje rejestr zabezpieczenia listów zastawnych, do którego wpisywane są w odrębnych pozycjach wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także środki tworzące nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust. 3a.”,
- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:
„2a. Czynność polegająca na ustanowieniu zabezpieczenia zobowiązania banku hipotecznego, której przedmiotem są wierzytelności banku hipotecznego lub prawa lub środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, jest nieważna, chyba że została dokonana w celu zabezpieczenia jego zobowiązań na potrzeby:
- 1) instrumentów finansowych zabezpieczających, o których mowa w art. 18 ust. 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;
 - 2) systemu płatności i systemu rozrachunku papierów wartościowych, których uczestnikiem jest bank hipoteczny, oraz rozliczeń zabezpieczeń finansowych ustanowionych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. z 2012 r. poz. 942 i 1166 oraz z 2013 r. poz. 1036).”;
- 11) art. 25 otrzymuje brzmienie:
„Art. 25. 1. Bank hipoteczny przeprowadza rachunek zabezpieczenia listów zastawnych w celu monitorowania wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a i 2. Rachunek jest przeprowadzany w każdym dniu roboczym.
2. Bank hipoteczny ustala, czy – na dzień dokonania ustalenia – wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na:
- 1) pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych (test równowagi pokrycia) oraz
 - 2) pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 i 978) (test płynności).

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 613, z 2014 r. poz. 768 i 1100 oraz z 2015 r. poz. 4 i 978.



3. Przeprowadzając test równowagi pokrycia i test płynności, bank hipoteczny uwzględni koszty likwidacji osobnej masy upadłości oraz różnice walutowe i oprocentowania, jeżeli takie różnice pomiędzy składnikami osobnej masy upadłości a zobowiązaniami z listów zastawnych nie będą zabezpieczone przez odpowiednie transakcje zabezpieczające przed ryzykiem zmiany stopy procentowej lub ryzykiem walutowym.

4. Test równowagi pokrycia jest przeprowadzany nie rzadziej niż co 6 miesięcy, a test płynności – nie rzadziej niż co 3 miesiące.

5. Wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności uznaje się za pozytywne, jeżeli po ich przeprowadzeniu ustalono, że – na dzień dokonania ustalenia – wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.

6. Rachunek zabezpieczenia listów zastawnych oraz test równowagi pokrycia i test płynności są przeprowadzane odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych.

7. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki oraz sposób przeprowadzania:

- 1) rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ust. 1, w tym terminy, dla których jest on przeprowadzany,
 - 2) testu równowagi pokrycia i testu płynności – mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wyemitowanych listów zastawnych.”;
- 12) w art. 27 w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Przy każdym banku hipotecznym powołuje się powiernika oraz co najmniej jednego zastępcę powiernika, przy czym liczbę zastępców powiernika dostosowuje się do skali działalności banku hipotecznego.”;

13) w art. 30:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) bank hipoteczny przestrzega wymogów, o których mowa w art. 18;”;

b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności potwierdzają, że wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych;”;

14) po art. 30 dodaje się art. 30a w brzmieniu:

„Art. 30a. W przypadku:

1) stwierdzenia nieprzestrzegania przez bank wymogów, o których mowa w art. 18, lub

2) gdy wynik testu równowagi pokrycia lub testu płynności nie jest pozytywny

– powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego.”;

15) uchyla się dział V.

Art. 2. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 361, z późn. zm.⁴)) w art. 21 w ust. 1 po pkt 130 dodaje się pkt 130a i 130b w brzmieniu:

„130a) odsetki lub dyskonto od listów zastawnych uzyskane przez osoby fizyczne, o których mowa w art. 3 ust. 2a;

130b) odsetki lub dyskonto od obligacji emitowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego i oferowanych na rynkach zagranicznych, przeznaczonych na finansowanie ustawowych celów działalności Banku Gospodarstwa Krajowego, dotyczących wspierania polityki gospodarczej Rady Ministrów, realizacji rządowych programów społeczno-gospodarczych oraz programów samorządności lokalnej i rozwoju regionalnego, oraz dochody z odpłatnego zbycia tych obligacji, uzyskane przez podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2a;”.

Art. 3. W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.⁵)) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 16:

a) w ust. 1:

– w pkt 25 po lit. b dodaje się lit. ba w brzmieniu:

„ba) nabytych przez bank hipoteczny w celu emisji listów zastawnych od innych banków wierzytelności z tytułu udzielonych przez nie kredytów, zwanych dalej „nabytymi wierzytelnościami banku hipotecznego” – wymagalnych a nieściągalnych, pomniejszonych o kwotę niespłaconych odsetek i równowartość rezerw na te kredyty, zaliczonych uprzednio do kosztów uzyskania przychodów,”;

– w pkt 26:

⁴ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 362, 596, 769, 1278, 1342, 1448, 1529 i 1540, z 2013 r. poz. 21, 888, 1027, 1036, 1287, 1304, 1387 i 1717, z 2014 r. poz. 223, 312, 567, 598, 773, 915, 1052, 1215, 1328, 1563, 1644, 1662 i 1863 oraz z 2015 r. poz. 73, 211, 251, 478, 693, 699, 860, 933 i 978.

⁵ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 915, 1138, 1146, 1215, 1328, 1457, 1563 i 1662 oraz z 2015 r. poz. 73, 211, 933 i 978.



- - po lit. a dodaje się lit. aa w brzmieniu:
„aa) w bankach hipotecznych – wymagalnych a nieściągalnych nabytych wierzytelności banku hipotecznego,”
 - - po lit. d dodaje się lit. da w brzmieniu:
„da) 25% kwoty zakwalifikowanych do kategorii wątpliwych nabytych wierzytelności banku hipotecznego,”
 - w pkt 43 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„umorzonych kredytów (pożyczek) bankowych, w tym nabytych wierzytelności banku hipotecznego, jeżeli ich umorzenie nie jest związane z:”
 - b) w ust. 2a w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„w przypadku określonym w ust. 1 pkt 26 lit. a tiret pierwsze, lit. aa albo lit. b, jeżeli:”
 - c) ust. 3f otrzymuje brzmienie:
„3f. W przypadku zakwalifikowania kredytów (pożyczek), w tym nabytych wierzytelności banku hipotecznego, oraz gwarancji (poręczeń) spłaty kredytów i pożyczek udzielonych przez bank, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 26 lit. a tiret drugie i lit. c, do kategorii straconych, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona, za koszty uzyskania przychodów uważa się wysokość rezerwy ustalonej odpowiednio zgodnie z ust. 1 pkt 26 lit. d lub lit. da.”
 - 2) w art. 17 w ust. 1 po pkt 50 dodaje się pkt 50a i 50b w brzmieniu:
„50a) odsetki lub dyskonto od listów zastawnych uzyskane przez podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2;
50b) odsetki lub dyskonto od obligacji emitowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego i oferowanych na rynkach zagranicznych, przeznaczonych na finansowanie ustawowych celów działalności Banku Gospodarstwa Krajowego, dotyczących wspierania polityki gospodarczej Rady Ministrów, realizacji rządowych programów społeczno-gospodarczych, programów samorządności lokalnej i rozwoju regionalnego, oraz dochody z odpłatnego zbycia tych obligacji, uzyskane przez podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2;”
 - 3) w art. 38b ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
„2. Do odpisów aktualizujących, o których mowa w ust. 1, przepisy art. 12 ust. 1 pkt 4 i pkt 6 lit. b, ust. 1a i ust. 4 pkt 15 lit. a–c, art. 15 ust. 1h pkt 2, art. 16 ust. 1 pkt 25 lit. b–c i ust. 2 oraz art. 38a ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Banki, o których mowa w ust. 1, mogą stosować przepisy art. 16 ust. 1 pkt 25 lit. b–c i pkt 26, ust. 2, ust. 2a pkt 2, ust. 2b–2d, ust. 3, 3c, 3e i 3f do odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości kredytów (pożyczek) oraz gwarancji (poręczeń) spłaty kredytów i pożyczek dotyczących rezerw na ryzyko związane z działalnością banków, utworzonych zgodnie z przepisami o rachunkowości w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2004 r., a niezaliczonych do kosztów uzyskania przychodów.”
- Art. 4.** W ustawie z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 989, z późn. zm.⁶) w art. 142:
- 1) w ust. 1:
 - a) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
„4) w przypadku lokat, o których mowa w art. 141 ust. 1 pkt 5–28, 31 i 32, łączna wartość lokat aktywów funduszu we wszystkich papierach wartościowych jednego emitenta albo dwóch lub większej liczby emitentów będących podmiotami związanymi nie może przekroczyć 10% wartości tych aktywów;”
 - b) dodaje się pkt 5 w brzmieniu:
„5) w przypadku lokat, o których mowa w art. 141 ust. 1 pkt 29 i 30, łączna wartość lokat aktywów funduszu we wszystkich papierach wartościowych jednego emitenta albo dwóch lub większej liczby emitentów będących podmiotami związanymi nie może przekroczyć 5% wartości tych aktywów.”
 - 2) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. Ograniczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, nie stosuje się, jeżeli na fundusz został nałożony obowiązek przyjmowania wpłat w formie określonej w art. 97 ust. 1. Przepisy art. 149 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.”
- Art. 5.** W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 i 978) wprowadza się następujące zmiany:
- 1) art. 442 otrzymuje brzmienie:
„Art. 442. 1. W razie ogłoszenia upadłości banku hipotecznego osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych, tworzą:
 - 1) wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr

⁶ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1289 i 1717 oraz z 2015 r. poz. 238.



99, poz. 919, z późn. zm.⁷⁾), zwanej dalej „ustawą o listach zastawnych”, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;

2) środki uzyskane w wyniku spłaty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;

3) składniki majątkowe uzyskane w zamian za aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

2. W razie wątpliwości, czy składniki, o których mowa w ust. 1, należą do osobnej masy upadłości, uważa się, że należą one do tej masy do wysokości ujawnionej w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych wartości:

1) wierzytelności banku hipotecznego oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 ustawy o listach zastawnych;

2) odpowiednio wierzytelności i aktywów – w przypadku składników, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3.

3. Po zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych nadwyżkę środków z osobnej masy upadłości zalicza się do masy upadłości.”;

2) po art. 442 dodaje się art. 442a w brzmieniu:

„Art. 442a. 1. Potrącenie wierzytelności wierzyciela upadłego banku hipotecznego z wierzytelnościami upadłego banku hipotecznego należącymi do osobnej masy upadłości nie jest dopuszczalne.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do potrącenia wierzytelności z tytułu instrumentów finansowych zabezpieczających, o których mowa w art. 18 ust. 4 ustawy o listach zastawnych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Do zaspokojenia roszczeń wierzycieli z tych instrumentów przepisy niniejszego działu dotyczące zaspokajania roszczeń wierzycieli z listów zastawnych stosuje się odpowiednio.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się również do rozliczeń dokonywanych w ramach systemu płatności i systemu rozrachunku papierów wartościowych, których uczestnikiem jest upadły bank hipoteczny, oraz rozliczeń zabezpieczeń finansowych ustanowionych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.”;

3) w art. 444 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Kurator w terminie 21 dni od dnia ogłoszenia upadłości zgłasza do masy upadłości:”;

4) w art. 445 w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Syndyk udziela kuratorowi wszelkich potrzebnych mu informacji.”;

5) po art. 445 dodaje się art. 445a i art. 445b w brzmieniu:

„Art. 445a. 1. Sędzia-komisarz zwołuje zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych na wniosek wierzycieli z listów zastawnych reprezentujących co najmniej 10% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie. Przepisy o zgromadzeniu wierzycieli stosuje się odpowiednio.

2. Jeżeli przepisy niniejszego działu nie stanowią inaczej, uchwały zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych zapadają bez względu na liczbę obecnych, większością głosów wierzycieli reprezentujących ponad 50% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie.

3. Zgody zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych wymaga sprzedaż składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych:

1) w całości, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży nie wystarczą na całkowite zaspokojenie kosztów likwidacji osobnej masy upadłości oraz roszczeń wierzycieli z listów zastawnych;

2) w części, jeżeli planowana jest ich sprzedaż poniżej wartości godziwej.

Art. 445b. 1. Likwidację osobnej masy upadłości syndyk przeprowadza z udziałem kuratora.

2. W przypadku wyrażenia zgody przez radę wierzycieli lub sędziego-komisarza na sprzedaż z wolnej ręki mienia wchodzącego w skład osobnej masy upadłości sprzedaż wymaga zgody kuratora.

3. Jeżeli przepisy niniejszego działu nie stanowią inaczej, składniki majątkowe wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych sprzedaje się innemu bankowi hipotecznemu, a sprzedaż tych składników powoduje przejście na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych. Na przejście zobowiązań zgoda wierzycieli z listów zastawnych nie jest wymagana. O dokonanej sprzedaży obwieszcza się.

4. Umowa sprzedaży wierzytelności zabezpieczonej hipoteką stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

5. Do sprzedaży części przedsiębiorstwa bankowego upadłego banku hipotecznego, obejmującej w szczególności składniki osobnej masy upadłości, wymagana jest uchwała zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych podjęta większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie. W takim przypadku listy zastawne nie są objęte sprzedażą, przy

⁷ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 i Nr 249, poz. 2104, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119, z 2009 r. Nr 157, poz. 1241 oraz z 2015 r. poz. 238.



czym syndyk określa udział w cenie ze sprzedaży części przedsiębiorstwa bankowego upadłego banku hipotecznego, który zostanie przeznaczony na zaspokojenie roszczeń wierzycieli z listów zastawnych.”;

6) art. 446 otrzymuje brzmienie:

„Art. 446. 1. Z dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego terminy wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych ulegają przedłużeniu o 12 miesięcy.

2. Zobowiązania wobec wierzycieli z listów zastawnych wymagalne, a niezapłacone przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, zaspokajają się w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, nie wcześniej jednak niż po pierwszym obwieszczeniu o wynikach testów, o którym mowa w art. 446a ust. 8 pkt 1, z zastrzeżeniem art. 446c ust. 1 pkt 1.

3. Odsetki od wierzytelności z listów zastawnych należne od upadłego wypłaca się w sposób i terminach określonych w warunkach emisji.”;

7) po art. 446 dodaje się art. 446a–446d w brzmieniu:

„Art. 446a. 1. Syndyk niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, przeprowadza w odniesieniu do osobnej masy upadłości test równowagi pokrycia, o którym mowa w art. 25 ust. 2 pkt 1 ustawy o listach zastawnych, a jeżeli wynik testu równowagi pokrycia jest pozytywny – test płynności, o którym mowa w art. 25 ust. 2 pkt 2 tej ustawy.

2. Kolejne testy płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące, a kolejne testy równowagi pokrycia – nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Jeżeli wynik testu równowagi pokrycia nie jest pozytywny, dalszych testów nie przeprowadza się.

3. Przeprowadzając test równowagi pokrycia i test płynności, syndyk uwzględnia dodatkowo zobowiązania z listów zastawnych, o których mowa w art. 446 ust. 2.

4. Test równowagi pokrycia i test płynności są przeprowadzane pod nadzorem kuratora, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych.

5. Wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności uznaje się za pozytywne, jeżeli po ich przeprowadzeniu ustalono, że osobna masa upadłości wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.

6. Wyniki pierwszego po ogłoszeniu upadłości testu równowagi pokrycia albo testu równowagi pokrycia i testu płynności, wraz z dokumentami, na podstawie których przeprowadzono te testy, syndyk przekazuje niezwłocznie do wiadomości Komisji Nadzoru Finansowego. Wyniki kolejnych testów syndyk przekazuje niezwłocznie do wiadomości Komisji, wraz z dokumentami, na podstawie których przeprowadzono te testy, jeżeli przeprowadzone zostały w inny sposób niż testy, o których mowa w zdaniu pierwszym. Komisja może zgłosić uwagi, w szczególności do sposobu przeprowadzenia testów, w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania ich wyników.

7. Syndyk po rozpatrzeniu uwag Komisji Nadzoru Finansowego niezwłocznie przekazuje wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności sędziemu-komisarzowi. Wyniki pierwszego po ogłoszeniu upadłości testu równowagi pokrycia albo testu równowagi pokrycia i testu płynności przekazuje się sędziemu-komisarzowi nie później niż w terminie 4 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.

8. Sędzia-komisarz:

1) obwieszcza o wynikach testu równowagi pokrycia albo testu równowagi pokrycia i testu płynności;

2) wydaje i obwieszcza postanowienie o sposobie prowadzenia postępowania upadłościowego wobec banku hipotecznego, o którym mowa w art. 446b ust. 1 albo art. 446c ust. 1, oraz o sposobie prowadzenia postępowania, w przypadku gdy zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych podjęło uchwałę, o której mowa w art. 446b ust. 2, art. 446c ust. 3 albo art. 446d ust. 1.

Art. 446b. 1. W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i pozytywnego wyniku testu płynności:

1) roszczenia wierzycieli z listów zastawnych zaspokajane są zgodnie z warunkami emisji, z uwzględnieniem art. 446 ust. 1;

2) syndyk może zawierać umowy dotyczące instrumentów finansowych, o których mowa w art. 18 ust. 4 ustawy o listach zastawnych.

2. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie uchwałę o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłości:

1) na rzecz banku hipotecznego wraz z przejściem całości zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych albo

2) na rzecz banku hipotecznego albo innego banku bez przejścia zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych.

3. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, o którym mowa w ust. 2, zwołuje się na wniosek złożony nie później niż w terminie miesiąca od dnia obwieszczenia o wynikach testów.



4. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 2 pkt 2, z osobnej masy upadłości zaspokajane są roszczenia o odsetki za okres do dnia sprzedaży wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego.

5. Jeżeli wpływy z tytułu sprzedaży składników osobnej masy upadłości pomniejszone o łączną kwotę nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy, oraz kwoty, o których mowa w art. 446 ust. 2, wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych, roszczenia wierzycieli z listów zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1. Przepisu art. 356 ust. 3 nie stosuje się.

6. Listy zastawne w części zaspokojonej zgodnie z ust. 5 umarza się.

7. Środki, o których mowa w ust. 5, są przekazywane wierzycielom z listów zastawnych w najbliższym terminie płatności odsetek określonym w warunkach emisji, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza, o którym mowa w art. 168 ust. 5.

Art. 446c. 1. W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i braku pozytywnego wyniku testu płynności:

- 1) terminy wymagalności zobowiązań banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych listów, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;
- 2) roszczenia wierzycieli z listów zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych listów zaspokajane są, proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w pkt 1, ze środków tworzących osobną masę upadłości – o ile środki te, po pomniejszeniu o wysokość:
 - a) łącznej kwoty nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy,
 - b) kosztów postępowania upadłościowego w zakresie osobnej masy upadłości wynikających ze sprawozdania syndyka– wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych; przy czym listy zastawne w zaspokojonej części podlegają umorzeniu.

2. Do przekazywania środków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się odpowiednio przepis art. 446b ust. 7.

3. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie uchwałę o niestosowaniu ust. 1, albo o zastosowaniu procedury, o której mowa w art. 446d. Przepis art. 446b ust. 3 stosuje się.

Art. 446d. 1. W przypadku gdy wynik testu równowagi pokrycia nie jest pozytywny, stosuje się odpowiednio przepisy art. 446b ust. 7 i art. 446c ust. 1, chyba że zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie podejmie uchwałę o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

2. Zobowiązania banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych stają się wymagalne z dniem podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1.

3. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1, możliwa jest sprzedaż składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych:

- 1) na rzecz banku innego niż bank hipoteczny bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych;
- 2) na rzecz podmiotu innego niż bank – w przypadku składników, których posiadanie nie jest zastrzeżone dla banków.

4. W przypadku sprzedaży składnika majątkowego wpisanego do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych, ze środków uzyskanych ze sprzedaży zaspokajane są roszczenia o odsetki z listów zastawnych zabezpieczonych tym składnikiem za okres do dnia sprzedaży.”;

8) uchyla się art. 447;

9) art. 448 i art. 449 otrzymują brzmienie:

„Art. 448. Z osobnej masy upadłości zaspokajają się kolejno:

- 1) koszty likwidacji osobnej masy upadłości, które obejmują także wynagrodzenie kuratora, oraz odsetki i inne należności uboczne z listów zastawnych;
- 2) listy zastawne według ich wartości nominalnej.

Art. 449. Jeżeli osobna masa upadłości nie wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych, pozostała suma podlega zaspokojeniu w podziale funduszu masy upadłości. Sumę



na zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych z funduszu masy upadłości przekazuje się do funduszu osobnej masy upadłości.”;

10) po art. 450 dodaje się art. 450a w brzmieniu:

„Art. 450a. Do postępowania upadłościowego wobec banków hipotecznych przepisów tytułu Va części I nie stosuje się.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1450 oraz z 2015 r. poz. 978) w art. 37 w ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a i 1b w brzmieniu:

„1a) w obligacje, o których mowa w art. 129 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.);

1b) w listy zastawne;”.

Art. 7. W ustawie z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. poz. 978) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) banków państwowych i banków hipotecznych;”;

2) w tytule IV w dziale III uchyla się rozdział 2.

Art. 8. W terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy bank hipoteczny ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, w odniesieniu do listów zastawnych wyemitowanych przed dniem jej wejścia w życie, informację uzupełniającą do warunków emisji listów zastawnych obejmującą informację o:

1) sposobie i terminach wypłaty odsetek,

2) terminach i warunkach wykupu listów zastawnych

– stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.

Art. 9. Przepisy art. 16 ust. 1 pkt 25 lit. ba, pkt 26 lit. aa i da i pkt 43, ust. 2a pkt 2 i ust. 3f oraz art. 38b ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się również do wierzytelności, które przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zostały nabyte przez bank hipoteczny w celu emisji listów zastawnych.

Art. 10. Do postępowań upadłościowych wobec banków hipotecznych, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 11. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

MARSZAŁEK SEJMU

/ - / Małgorzata Kidawa-Błońska



Uzasadnienie do ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

UZASADNIENIE

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Cel projektowanej ustawy

Przedmiotowy projekt ustawy ma na celu rozwój rynku listów zastawnych emitowanych przez banki hipoteczne, będących długoterminowymi dłużnymi papierami wartościowymi, o wysokim poziomie bezpieczeństwa i niskim ryzyku inwestycyjnym. Wdrożenie projektowanych rozwiązań powinno pozytywnie przyczynić się do zmiany modelu finansowania kredytów hipotecznych poprzez rozwój długookresowych instrumentów dłużnych (w tym instrumentów o stałej stopie procentowej), umożliwiając bankom ograniczenie strukturalnego niedopasowania terminów finansowania, jak również wypełnienia norm regulacyjnych, w szczególności wynikających z uchwalenia na poziomie unijnym, w dniu 26 czerwca 2013 r., tzw. pakietu CRD IV. Należy zauważyć, iż aktywa w sektorze bankowym cechują się na ogół długim terminem zapadalności, natomiast finansują je pasywa krótkoterminowe (depozyty). Powyższa praktyka stwarza istotne zagrożenie dla stabilności polskiego sektora bankowego, który posiada co prawda stosunkowo wysoką płynność krótkoterminową, natomiast płynność długoterminowa jest w istotnym stopniu ograniczona.

Obecnie polski sektor bankowy ma pokrycie w wyemitowanych listach zastawnych w stosunku do wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych na poziomie 0,7%, co stanowi stopień wysoce niewystarczający dla osiągnięcia wysokiej płynności długoterminowej sektora. Dla przykładu w Republice Czeskiej poziom refinansowania kredytów mieszkaniowych instrumentami typu list zastawny wynosi 42%.

Jednocześnie, w konsekwencji kryzysu na rynku finansowym, zachodzą doniosłe zmiany w otoczeniu regulacyjnym sektora bankowego na poziomie unijnym. Pakiet CRD IV przewiduje istotne zmiany w zakresie norm płynności krótkoterminowej i długoterminowej. W szczególności należy zwrócić uwagę na wymóg utrzymywania minimalnego akceptowalnego poziomu stabilnego finansowania, bazując na charakterystyce płynnościowej aktywów i działalności banku w horyzoncie 1 roku. Wskaźnik płynności długoterminowej wymusi zatem strukturalne zmiany w profilach płynnościowych instytucji kredytowych w kierunku zapewnienia bardziej stabilnego, długoterminowego finansowania aktywów i działalności banku.

Mając na uwadze powyższe, wymagana jest zmiana modelu finansowania kredytów hipotecznych poprzez rozwój długookresowych instrumentów dłużnych (w tym instrumentów o stałej stopie procentowej), w celu umożliwienia bankom ograniczenia strukturalnego niedopasowania terminów finansowania, jak również wypełnienia norm regulacyjnych. Szczególny nacisk należy położyć na rozwój systemu emisji listów zastawnych – papierów wartościowych charakteryzujących się wysokim poziomem bezpieczeństwa i niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego. Listy zastawne mogą być bowiem emitowane wyłącznie przez specjalistyczny bank hipoteczny na podstawie udzielonych kredytów, zabezpieczonych na nieruchomości lub kredytów udzielonych albo poręczanych przez wskazane w ustawie instytucje publiczne, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, co w przypadku upadłości emitenta gwarantuje im prawną separację od masy upadłości. Przy czym wycena przedmiotu zabezpieczenia takiego kredytu, na potrzeby emisji listów zastawnych, jest bardziej restrykcyjna niż ogólnie przyjęte normy funkcjonujące wśród banków uniwersalnych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że banki hipoteczne są wyspecjalizowanymi instytucjami finansowymi, o ograniczonym zakresie działania, w zasadzie obejmującym udzielanie kredytów lub ich nabywanie oraz emisję listów zastawnych, nie są natomiast uprawnione do gromadzenia depozytów. Wpływa to na stabilność i bezpieczeństwo emitowanych listów zastawnych.

II. Zakres przewidywanej regulacji

Umożliwienie wykorzystywania przez banki na szerszą skalę kanału refinansowania listem zastawnym może zostać osiągnięte przez stosowne zmiany w systemie prawnym, usuwające aktualne bariery w rozwoju tych instrumentów. Projekt przewiduje zatem zmiany przepisów w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o listach zastawnych”, w sferze utworzenia ustawowego wymogu utrzymywania nadzabezpieczenia listów zastawnych, odpowiednich buforów płynnościowych i zwiększenia limitów refinansowania przyszłych kredytów hipotecznych z listów zastawnych. Ponadto niezbędne jest wprowadzenie nowych rozwiązań w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2015 r. poz. 233), w celu usunięcia barier, które nie pozwalały na zagwarantowanie należytego poziomu terminowej i płynnej obsługi wierzycieli z listów zastawnych, przez co ocena tych papierów wartościowych, dokonywana przez wyspecjalizowane międzynarodowe agencje ratingowe, jest wysoce niekorzystna. To z kolei powoduje zbyt wysokie, wobec niskiego ryzyka listów zastawnych, koszty pozyskiwania środków na finansowanie hipoteczne oraz finansowanie inwestycji o charakterze publicznym, z wykorzystaniem emitowanych listów zastawnych.

Zmian wymagają również przepisy prawa podatkowego, hamujące rozwój banków hipotecznych oraz możliwość konkurowania polskich listów zastawnych na rynkach międzynarodowych, przez utrzymywanie nieefektywnych i jednocześnie nieprzynoszących wymiernych korzyści rozwiązań dla finansów publicznych.

Projekt zakłada także zmiany w ustawie z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 989, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o



spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1450). W zakresie funduszy emerytalnych postuluje się wyłączenie listów zastawnych z limitu podmiotowego i utworzenie odrębnego limitu dotyczącego listów zastawnych jednego emitenta lub grupy emitentów. Podstawę takiej zmiany stanowi konstrukcja listów zastawnych oddzielająca ryzyko kredytowe z nim związane od ryzyka emitenta oparta na instytucji osobnej masy upadłości, jaką tworzą wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zwanego również dalej „rejestrem zabezpieczenia”, i która służy w pierwszej kolejności zaspokojeniu wierzycieli z listów zastawnych. W odniesieniu do funkcjonowania spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych postuluje się wprowadzenie przepisu umożliwiającego inwestowanie środków pieniężnych przez te podmioty w listy zastawne. Aktualnie w tym zakresie ustawa nie przewiduje bezpośrednio możliwości inwestowania w te papiery wartościowe, a jedynie warunkowo, na podstawie zgody Komisji Nadzoru Finansowego.

III. Zasadnicze kwestie wymagające uregulowania

1. Propozycje zmian do ustawy o listach zastawnych

W odniesieniu do podstaw funkcjonowania specjalistycznych banków hipotecznych proponuje się szereg nowych rozwiązań służących bezpieczeństwu nabywania listów zastawnych i obrotu nimi, a tym samym rozwojowi i bezpieczeństwu rynku kapitałowego. Projekt w tym celu przewiduje utworzenie ustawowego nadzabezpieczenia listów zastawnych oraz bufora płynności. Przewiduje się obowiązek utrzymywania przez bank hipoteczny ustawowego nadzabezpieczenia listów zastawnych w wysokości co najmniej 10% wartości emisji oraz bufora płynności na zabezpieczenie obsługi odsetek od listów zastawnych w okresie kolejnych 6 miesięcy.

Proponuje się ponadto zmianę limitu refinansowania ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych w odniesieniu do kredytów na cele mieszkaniowe (ang. residential loans), określonego na poziomie 60%, do poziomu 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Mając w perspektywie rozwój polskiego rynku listów zastawnych, zasadne wydaje się przyjęcie praktyki państw, w których wykorzystywanie listów zastawnych do refinansowania akcji kredytowej jest powszechne.

Przewiduje się zobowiązanie banku hipotecznego do przeprowadzania testu równowagi pokrycia i testu płynności w celu ustalenia, czy wierzytelności banku wpisane do rejestru zabezpieczenia wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych oraz czy wystarczają na ich zaspokojenie w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w projektowanym art. 446 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze. Szczegółowe warunki oraz sposób wykonywania testów, z uwzględnieniem metod kalkulacji właściwych dla publicznych i dla hipotecznych listów zastawnych, określone będą w rozporządzeniu Ministra Finansów wydanym na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w nowelizowanej ustawie o listach zastawnych. Przepisy tego rozporządzenia będą miały również zastosowanie do przeprowadzania testów przez syndyka w postępowaniu upadłościowym wobec banku hipotecznego.

Doprecyzowania wymagało ustalenie kwestii obowiązywania limitu 100% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości dla pojedynczego kredytu hipotecznego. Brak przekroczenia ww. limitu powinien być stwierdzany w chwili udzielania lub nabywania kredytu.

Projekt ustawy wprowadza również możliwość powoływania większej liczby powierników banku hipotecznego, zwłaszcza w przypadku zwiększenia skali działalności banku.

Nowelizowane przepisy ustawy o listach zastawnych uwzględniają ponadto możliwość dokonania przez sąd, na wniosek banku hipotecznego, bez uprzedniej zgody dewelopera, wpisu w księdze wieczystej przedsięwzięcia deweloperskiego roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki.

2. Propozycje zmian do ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze

W związku z realizacją przywileju upadłościowego dla wierzycieli z listów zastawnych, w przypadku upadłości emitenta wymagane jest komplementarne i szczegółowe uregulowanie zagadnienia dysponowania aktywami wpisanymi do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych w przepisach ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (część III „Odrębne postępowania upadłościowe”, tytuł II „Postępowanie upadłościowe wobec banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych”, dział II „Postępowanie upadłościowe wobec banków hipotecznych”).

Proponowane rozwiązania w tym zakresie stanowią uszczegółowienie zasad zaspokajania wierzycieli z listów zastawnych. Sposób zarządzania osobną masą upadłości i ustalenie szczegółowych reguł zaspokajania wierzycieli z listów zastawnych wpływa na pewność obrotu i bezpieczeństwo inwestorów.

Projektowane przepisy zapewniają taki przebieg postępowania w razie upadłości, aby od momentu ogłoszenia upadłości banku hipotecznego przestrzegane były poniższe zasady.

Zapadalność wszystkich listów zastawnych zostanie przedłużona automatycznie o 12 miesięcy. Podczas tego okresu:

- 1) dokonywane będą, zgodnie z zasadami określonymi w warunkach emisji danej serii listów zastawnych, wszelkie płatności odsetek (w odniesieniu do wysokości odsetek i częstotliwości płatności);
- 2) syndyk masy upadłości przeprowadzi testy równowagi pokrycia i testy płynności, pod nadzorem kuratora, a ich wyniki zostaną przekazane do wiadomości KNF;



3) na podstawie wyników powyższych testów, o ile wierzyciele nie postanowią inaczej, zostanie rozpoczęta następująca procedura:

- 1) jeżeli test równowagi pokrycia będzie pozytywny, wówczas:
 - a) przeprowadza się test płynności,
 - b) jeżeli test płynności będzie pozytywny:
 - spłaty wierzycieli z listów zastawnych, co do zasady, będą wykonywane zgodnie z pierwotnym harmonogramem określonym w warunkach emisji, z zastrzeżeniem 12-miesięcznej prolongaty,
 - syndyk może zostać zobowiązany przez zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, kwalifikowaną większością 2/3 głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie, do podjęcia działań w celu sprzedaży całości aktywów wchodzących w skład osobnej masy upadłości na rzecz banku hipotecznego lub uniwersalnego,
 - środki należne wierzycielom z listów zastawnych z tytułu proporcjonalnego podziału wpływów uzyskanych ze sprzedaży portfela wierzytelności będą mogły zostać przekazane przed nadejściem przedłużonych terminów wymagalności (wyłączenie stosowania art. 356 ust. 3 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze w tym zakresie),
 - syndyk będzie miał możliwość zawierania nowych transakcji zabezpieczających,
 - c) jeżeli test płynności będzie negatywny, stosuje się tzw. procedurę „pass-through”, to jest:
 - wszystkie płatności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych ulegają odroczeniu o trzy lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych – na wypadek konieczności prowadzenia czynności związanych ze spieniężeniem składników majątku wpisanych do rejestru zabezpieczenia, w szczególności postępowań sądowych i czynności egzekucyjnych,
 - możliwe jest wcześniejsze zaspokojenie z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych; na bieżąco przekazywane będą nadwyżki powyżej należności z tytułu odsetek od listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy, oraz kosztów prowadzenia postępowania upadłościowego w zakresie osobnej masy upadłości. Nadwyżka jest proporcjonalnie wypłacana wierzycielom uprawnionym z listów zastawnych tytułem spłaty należności głównej (nastąpiła bowiem wymagalność zgodnie z warunkami emisji). Wcześniejsza spłata będzie możliwa, jeżeli wartość nadwyżki wyniesie co najmniej 5% wartości nominalnej listów zastawnych pozostających w obrocie,
 - procedura „pass-through”, pomimo negatywnego wyniku testu płynności może nie zostać wdrożona, na podstawie uchwały zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych podjętej większością 2/3 głosów wierzycieli listów zastawnych pozostających w obrocie, którzy postanowią o likwidacji osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Należy wskazać, że model „pass-through” służy zapobieżeniu niekorzystnym skutkom natychmiastowej likwidacji masy upadłości upadłego banku hipotecznego. Model ten polega na spłacie zobowiązań z listów zastawnych – co do zasady – z wpływów uzyskiwanych przez osobną masę upadłości z tytułu spłaty wierzytelności kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Stąd konieczne jest skorelowanie tych terminów z terminami zapadalności listów zastawnych poprzez prolongatę o dodatkowe trzy lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych przewidzianą na wypadek konieczności dokończenia czynności związanych ze spieniężeniem składników majątku wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, w szczególności na dokończenie postępowań egzekucyjnych prowadzonych wobec dłużników osobnej masy upadłości. Jednocześnie, w interesie wierzycieli, syndyk zobowiązany jest przeznaczać nadwyżki uzyskane ze spłat wierzytelności kredytowych na spłatę zobowiązań z listów zastawnych, w celu uniknięcia zbędnych kosztów dystrybucji drobnych kwot [projektuje się wprowadzenie minimalnego progu 5% łącznej wartości nominalnej listów zastawnych pozostających w obrocie (art. 446b ust. 5)]. Ponadto może również dokonać zbycia aktywów osobnej masy, w sytuacji gdy w danym momencie spieniężenie tych aktywów spowoduje zaspokojenie wierzycieli z listów zastawnych w szerszym zakresie lub krótszym czasie, niż spłata ze środków uzyskiwanych ze spłat kredytów (art. 446b ust. 2).

Powyższy model, oparty m.in. na doświadczeniach innych krajów europejskich, pozwala uniknąć wierzycielom negatywnych skutków nagłej wyprzedaży aktywów, a jednocześnie zapewnia im on optymalizację procedury odzyskiwania swoich wierzytelności. Mimo wydłużenia terminu spłaty (dotyczy to również listów zapadłych przed ogłoszeniem upadłości), wierzyciele nie są pozbawieni możliwości wcześniejszego zaspokojenia, które następuje bądź na skutek dystrybucji nadwyżki środków ze spłat wierzytelności kredytowych, bądź na skutek sprzedaży tych wierzytelności. Sprzedaż ta może jednak nastąpić w momencie, który sami wierzyciele wskażą. Model ten zrównuje również sytuację wierzycieli różnych serii wyemitowanych listów zastawnych, ponieważ zarówno nadwyżka środków, jak i środki uzyskane ze sprzedaży aktywów dystrybuowane są na zasadzie *pari passu* na rzecz wszystkich uprawnionych z listów zastawnych. Wyeliminowane zostaje więc zjawisko zwiększania się w czasie ryzyka spłaty serii zapadających coraz później. W opinii projektodawcy przyjęte rozwiązania są adekwatne do założonych celów i proporcjonalne w zakresie niezbędnej ochrony interesów wierzycieli w sytuacji zaistnienia upadłości emitenta listów zastawnych;

- 2) jeżeli test równowagi pokrycia będzie negatywny, wówczas:



- a) nie przeprowadza się testu płynności,
- b) stosuje się procedurę „pass-through”, chyba że zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych podejmie uchwałę większością 2/3 głosów wierzycieli listów zastawnych pozostających w obrocie o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
- c) syndyk, zgodnie z uchwałą zgromadzenia wierzycieli, o której mowa w lit. b, rozpocznie czynności upłynnienia osobnej masy – przy udziale kuratora, na zasadach określonych w art. 445b ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze:
- sprzedaż składników wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych do banku uniwersalnego nie spowoduje przejścia na bank uniwersalny zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych – wierzyciele są zaspokajani z wpływów uzyskanych ze sprzedaży portfela, które trafiają do osobnej masy upadłości,
 - sprzedaż składników rejestru zabezpieczenia do banku uprawnionego do emisji listów zastawnych może być dokonana wraz z przejściem na taki bank zobowiązań z listów zastawnych albo bez przeniesienia zobowiązań (możliwość wyemitowania przez nabywcę nowych listów zastawnych), a spłata wierzycieli z listów zastawnych nastąpi ze środków uzyskanych ze sprzedaży,
 - w przypadku przeniesienia zobowiązań z listów zastawnych na nabywcę uprawnionego do emisji listów zastawnych możliwe będzie jedynie przejęcie całości tych zobowiązań,
 - sprzedaż przeterminowanych kredytów hipotecznych oraz innych składników objętych rejestrem zabezpieczenia, których posiadanie nie wymaga uzyskania statusu banku (uniwersalnego lub hipotecznego), będzie mogła nastąpić również na rzecz podmiotów niebankowych,
 - środki z likwidacji osobnej masy upadłości zostaną przeznaczone na spłatę kosztów likwidacji tej masy oraz zaspokojenie wierzycieli z listów zastawnych zgodnie z proponowanymi zmianami do art. 448 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze,
 - prawa wszystkich wierzycieli z listów zastawnych są równe – w pierwszej kolejności zaspokojone zostaną odsetki, a podział majątku uzyskanego z likwidacji osobnej masy nastąpi proporcjonalnie do wysokości wierzycielności (nie będzie zagrożenia poszkodowania nabywców listów zastawnych o najpóźniejszym terminie zapadalności, przy ewentualnym niedoborze środków masy na zaspokojenie).

Projekt w ramach postępowania dotyczącego osobnej masy upadłości przewiduje określone kompetencje dla zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych zwoływane jest przez sędziego-komisarza na wniosek wierzycieli reprezentujących 10% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie. Decyzje zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych, co do zasady, podejmowane są większością ponad 50% wartości wszystkich wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych, z wyjątkiem uchwał podejmowanych większością kwalifikowaną reprezentującą 2/3 wartości listów zastawnych pozostających w obrocie, o których mowa w szczególnych przypadkach określonych w ustawie.

3. Propozycje zmian do ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 361, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.)

Proponuje się wprowadzenie w katalogu zwolnień od podatku zwolnienia w zakresie poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek od listów zastawnych (tzw. podatek u źródła). Finansowanie akcji kredytowej banków poprzez listy zastawne jest atrakcyjne z perspektywy banków tylko wówczas, gdy jest bardziej atrakcyjne pod względem ekonomicznym w porównaniu np. do finansowania obligacjami niezabezpieczonymi (tzw. „senior unsecured”).

Projekt proponuje wprowadzenie zatem wyłączenia z opodatkowania podatkiem u źródła odsetek od listów zastawnych, co przyczyni się do zwiększenia zainteresowania inwestorów zagranicznych polskimi listami zastawnymi. Takie rozwiązanie jest dominujące w znacznej większości państw europejskich.

Nowelizacja wprowadza ponadto przepisy przewidujące zrównanie w sferze prawno-podatkowej pozycji kredytów udzielonych przez banki hipoteczne z kredytami nabytymi od innych banków na potrzeby związane z tworzeniem rezerw celowych (odpisów aktualizujących).

4. Propozycje zmian do ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych

Projekt zakłada wyłączenie listów zastawnych z dotychczasowych limitów, zwiększając atrakcyjność inwestowania w nie przez fundusze emerytalne.

5. Propozycje zmian do ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

Proponuje się uzupełnienie przepisów ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, określających zasady inwestowania środków pieniężnych przez spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe, poprzez umożliwienie lokowania tych środków również w listy zastawne. Proponowane rozwiązanie powinno pozytywnie wpłynąć zarówno na funkcjonowanie spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, umożliwiając tym podmiotom bezpośrednio i bezwarunkowo inwestowanie również w listy zastawne, jak i na funkcjonowanie banków hipotecznych, poprzez zwiększenie kręgu potencjalnych inwestorów instytucjonalnych.



UZASADNIENIE SZCZEGÓŁOWE

Art. 1 – zmiany w ustawie o listach zastawnych

W dodanym art. 7a wprowadza się obowiązek podawania przez emitenta informacji o terminach wypłaty odsetek w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, a w konsekwencji informacji wynikających ze znolizowanych przepisów prawa upadłościowego, w szczególności w zakresie systemowych rozwiązań uprawdopodobniających terminową obsługę należności odsetkowych również po ogłoszeniu upadłości emitenta (wykorzystanie środków płynnych z utrzymywanej w tym celu przez bank hipoteczny nadwyżki, o której mowa w art. 18 ust. 3a, jak również informacji o odroczeniu o 12 miesięcy płatności z tytułu należności kapitałowych, zgodnie z art. 446 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze).

Projektowany przepis wskazuje na obowiązek zamieszczenia powyższych informacji w prospekcie emisyjnym, co jest właściwe w przypadku emisji publicznych. W przypadku emisji niepublicznych (dla których nie jest sporządzany prospekt emisyjny) analogiczne informacje zamieszczane będą w memorandum informacyjnym. Proponuje się nowelizację art. 8 ust. 1 pkt 3 w zakresie dotyczącym prawa do wcześniejszego przedstawienia listu zastawnego do wykupu.

Przewiduje się wyłączenie możliwości żądania przedterminowego wykupu listów zastawnych, co stanowi uszczegółowienie i wyraz prawidłowego legislacyjnie umiejscowienia zasady wyrażonej obecnie w treści art. 6 pkt 7 ustawy o listach zastawnych. Rozwiązanie to nie ogranicza prawa emitenta do dokonania wcześniejszego wykupu listów zastawnych. Należy zauważyć, że obecnie uprawnionym z listów zastawnych nie przysługuje prawo do żądania przedterminowego wykupu listów zastawnych, tj. przed dniem ich zapadalności, określonym w prospekcie emisyjnym. Wynika to z regulacji art. 6 pkt 7 ustawy o listach zastawnych, zgodnie z którym prospekt emisyjny zawiera informację, że uprawnionemu z hipotecznego listu zastawnego nie przysługuje prawo wcześniejszego niż w określonym terminie przedstawienia go do wykupu. Konstrukcję listu zastawnego, w odróżnieniu od większości innych rodzajów obligacji, charakteryzuje zasada kongruencji, czyli tzw. przystawalności. W świetle ww. zasady bank hipoteczny jest zobowiązany do takiego zsynchronizowania terminów spłat odsetek od kredytów z terminami zapadalności płatności odsetek od listów zastawnych, aby zagwarantowana została płatność odsetek od listów zastawnych. Synchronizacji tej ma służyć m.in. pewność prawna, że jakieś zdarzenie (w tym przypadku przedterminowe żądanie wykupu listu zastawnego) nie wpłynie negatywnie na tę synchronizację. Jakkolwiek przepis art. 6 pkt 7 ustawy o listach zastawnych ma charakter informacyjny, to w literaturze przedmiotu wskazuje się na bezwzględny charakter tego zakazu, zwracając jednocześnie uwagę na niewłaściwe jego umiejscowienie.

Tym samym należy zauważyć, że propozycja legislacyjna polegająca na bezpośrednim wskazaniu, że art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238) nie będzie miał zastosowania wobec listów zastawnych, ma charakter doprecyzowujący i usuwający ewentualne wątpliwości w zakresie „analogicznego” stosowania przepisów ustawy o obligacjach wobec listów zastawnych w zakresie wykupu.

Podobnie jak wykluczenie z zastosowania do listów zastawnych przepisów art. 74 ust. 2 niezbędne jest wyłączenie stosowania przepisu ust. 3 art. 74 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. W każdym bowiem z przewidzianych tymi przepisami przypadku w odniesieniu do obligacji możliwe byłoby natychmiastowe wykupienie papieru wartościowego lub jego części. To z kolei stanowiłoby zagrożenie dla zasady jednolitego i równego traktowania wszystkich wierzycieli z listów zastawnych, którzy nie mogą zgodnie ze specyfiką i zasadami bezpieczeństwa listów zastawnych doznać uszczerbku w postaci subordynacji zaspokojenia. Ta miałaby miejsce w przypadku zaspokojenia wcześniejszego wierzycieli na warunkach przewidzianych dyspozycją normy art. 74 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, zatem konieczne było wyłączenie obowiązywania tych przepisów dla listów zastawnych.

Podkreślenia wymaga, że proponowane rozwiązanie nie będzie miało wpływu na uprawnienia wierzycieli z listów zastawnych. Regulacja ta nie ograniczy prawa inwestora do dochodzenia odszkodowania, w przypadku gdy emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z listów zastawnych.

Ponadto aktualizacji wymagało odwołanie do zakresu wskazanych w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.), w związku z uchwaleniem ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, która wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2015 r.

W art. 13 ust. 2 doprecyzowano, iż wartość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką, w chwili jego udzielenia albo nabycia, nie może przekroczyć 100% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości (Loan to value, LTV).

Niniejsze rozwiązanie usankcjonuje moment obowiązku obliczania poziomu LTV dla pojedynczego kredytu hipotecznego i tym samym usunie ewentualne wątpliwości w zakresie obowiązku bieżącego utrzymywania LTV na poziomie większym niż 100% w całym okresie spłaty kredytu. Istnieje bowiem rozbieżność interpretacyjna, czy banki hipoteczne powinny przestrzegać tego limitu również w trakcie trwania umowy kredytowej, co wiązałoby się z koniecznością usunięcia wierzycielności z rejestru zabezpieczenia, dla których wartość kredytu przekracza bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości. Mając na uwadze, że w okresie trwania umowy kredytowej może dochodzić do przekroczenia wartości kredytu ponad bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości, należy w sposób jednoznaczny doprecyzować, że limit 100% bankowo-



-hipotecznej wartości nieruchomości ma zastosowanie na dzień udzielenia lub nabycia kredytu. Ewentualnych przekroczeń tego limitu nie należy wiązać z obowiązkiem dokonywania wykreśleń z rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, natomiast w okresie kredytowania będą one monitorowane w ramach działalności nadzorczej Komisji Nadzoru Finansowego.

W art. 14 proponuje się zmianę limitu refinansowania ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych, określonego na poziomie 60%, w odniesieniu do kredytów na cele mieszkaniowe (ang. residential loans) do poziomu 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Nowa redakcja przepisu podkreśla jednocześnie obowiązującą aktualnie zasadę stosowania limitów refinansowania w odniesieniu do pojedynczego kredytu lub pojedynczej wierzytelności.

Praktyka międzynarodowa wskazuje, że limit emisji listów zastawnych na podstawie kredytów na cele mieszkaniowe ustalany jest na wyższym poziomie niż na podstawie kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomościach innych niż mieszkalne. Takie rozwiązanie przyjęte jest m.in. w Belgii, Danii, Francji, Islandii, Luksemburgu, Portugalii, Słowenii, Włoszech. Szereg krajów posiada również wyższy ogólny limit dla wszelkich kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, nie rozróżniając celu mieszkaniowego (Czechy – 70%, Holandia – 80%, Słowacja – 70%, Szwajcaria – 2/3 wartości).

Mając w perspektywie rozwój polskiego rynku listów zastawnych, zasadne wydaje się więc przyjęcie praktyki państw, w których wykorzystywanie listów zastawnych do refinansowania akcji kredytowej jest powszechne.

Pojęcie „nieruchomość mieszkalna”, celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych zakresu pojęciowego, na potrzeby zastosowania limitu wprowadzone zostało w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.) i występuje tam w kontekście szczególnego traktowania przy wyliczaniu wymogów kapitałowych banków, w tym instrumentów typu „covered bond”, do których należy list zastawny.

W art. 18 ust. 1 określona została zasada stałego poziomu zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w obrocie. W stosunku do dotychczasowej regulacji 100% pokrycia nowelizowany przepis przewiduje utworzenie obowiązku utrzymywania przez bank hipoteczny ustawowego poziomu nadzabezpieczenia listów zastawnych w wysokości co najmniej 10% wartości emisji. Wartość nadzabezpieczenia będzie ustalana w odniesieniu do sumy nominalnych kwot wierzytelności, wpisanych do rejestru zabezpieczenia, w tym kwoty praw i środków, o których mowa w ust. 3 (tj. środków ulokowanych we wskazanych papierach wartościowych o wysokiej płynności, środków ulokowanych w Narodowym Banku Polskim oraz gotówki), oraz będzie odnoszona do nominalnej kwoty znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, które nie są w posiadaniu emitenta. Przy uwzględnianiu tych sum należy wziąć pod uwagę, czy wartości wymienionych praw i środków zostały zabezpieczone, na przykład przed ryzykiem walutowym lub ryzykiem zmiennej stopy procentowej, poprzez nabyte przez bank hipoteczny finansowe instrumenty zabezpieczające, które *sensu stricte* nie stanowią podstawy emisji listów, na co wskazuje treść ust. 4 w art. 18. Obowiązek utrzymywania zabezpieczenia w wysokości 110% będzie dotyczył zarówno hipotecznych listów zastawnych (ust. 1), jak i publicznych listów zastawnych (ust. 1a). Jednocześnie przesądono, iż wartość wierzytelności hipotecznych wpisanych do rejestru zabezpieczenia nie może być niższa niż 85% nominalnej wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych; w pozostałym zakresie podstawę emisji będą mogły stanowić aktywa, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy o listach zastawnych, stanowiące tak zwane pokrycie zastępcze. Regulacja wymogu 85% pokrycia wierzytelnościami zastępuje dotychczasowe uregulowanie dopuszczalności pokrycia emisji środkami, o których mowa w art. 18 ust. 3, w podstawie emisji do wysokości 10%.

W art. 18 ust. 3 zmodyfikowano brzmienie przepisu poprzez wykreślenie limitu 10%, co jest konsekwencją określenia sposobu ograniczenia możliwości emisji na podstawie środków, o których mowa w art. 18 ust. 3, poprzez wymóg zastosowania w podstawie emisji przynajmniej 85% wartości wierzytelności, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 1a ustawy. Tym samym poziom dopuszczalnego zabezpieczenia emisji listów zastawnych środkami płynnymi w postaci środków ulokowanych we wskazanych papierach wartościowych o wysokiej płynności, środków ulokowanych w Narodowym Banku Polskim oraz gotówki określony został na wyższym, niż dotychczas, poziomie 15%. Jednocześnie jako technikę liczenia limitu zastosowano zasadę określenia pułapu dolnego wymaganych w podstawie emisji sum wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, względnie wierzytelności o charakterze publicznym. Należy zauważyć, iż w myśl obowiązującego art. 3 ust. 3 wyżej wymienione normy będą miały zastosowanie również do publicznych listów zastawnych.

Regulację art. 18 uzupełniono o przepisy ust. 3a i 3b, wprowadzając obowiązek utrzymywania przez bank hipoteczny dodatkowej puli środków płynnych, jako tak zwany bufor płynności, celem zapewnienia terminowej obsługi należności odsetkowych od listów zastawnych na wypadek ogłoszenia upadłości emitenta. Projektowana regulacja przewiduje, że buforowa nadwyżka środków liczona ponad sumę nominalnych kwot i środków, o których mowa w art. 18 ust. 1 i 1a, będzie miała wartość nie niższą niż wartość odsetek od listów zastawnych przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy. Bufor ten będzie składał się wyłącznie z aktywów wymienionych w art. 18 ust. 3 ustawy. Wskazane aktywa będą podlegały obowiązkowi wpisu do rejestru zabezpieczenia, celem objęcia ich przywilejem upadłościowym na rzecz inwestorów w listy zastawne, w przypadku ogłoszenia upadłości emitenta (lecz nie będą mogły stanowić podstawy emisji listów



zastawnych). Zasady obliczania wartości bufora oraz utrzymywanie go na wskazanym poziomie będą odnosiły się zarówno do hipotecznych, jak i publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie.

Zakłada się, że efektem nałożenia na bank hipoteczny obowiązku utrzymywania dodatkowej puli środków płynnych w postaci uregulowanego w ust. 3a tzw. bufora płynności będzie uzyskanie wyższych ratingów dla listów zastawnych. Zgodnie bowiem z metodologią agencji ratingowych, współczynnik określający prawdopodobieństwo terminowej obsługi odsetek od listów zastawnych, zwłaszcza w sytuacji ogłoszenia upadłości emitenta, posiada dużą wagę dla przyznania wysokiego poziomu ratingu listu zastawnego. Utrzymywanie płynnych środków na zapewnienie terminowej obsługi odsetek od listów z zapasem 6-miesięcznej prognozy wypłat spełnia te warunki i odpowiada rozwiązaniom legislacyjnym stosowanym współcześnie wobec instrumentów typu covered bond w innych krajach, np. w Niemczech, które są jednym z najbardziej rozwiniętych rynków tego typu instrumentów.

Treść przepisu dodanego ust. 3b nie pozostawia wątpliwości interpretacyjnych, iż środki przeznaczone na wymaganą nadwyżkę nie stanowią podstawy emisji listów zastawnych, zatem liczone muszą być dodatkowo ponad 110% poziom nadzabezpieczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 1a. Innymi słowy środki składające się na tzw. bufor płynności nie pomniejszają wymaganego przez ustawę o listach zastawnych poziomu zabezpieczeń dla wyemitowanych listów, wzmacniając dodatkowo bezpieczeństwo i prawdopodobieństwo ich terminowej obsługi.

W brzmieniu art. 18 ust. 4 uwzględniono dodaną kategorię środków tworzących „bufor płynności”, o którym mowa w ust. 3a w art. 18. Brzmienie przepisu podkreśla konieczność uwzględnienia wartości finansowych instrumentów zabezpieczających przy obliczaniu kwot wykazujących spełnienie limitów, o których mowa w art. 18 ust. 1–3a, co jednakże nie implikuje zmiany wartości kwot nominalnych wartości wierzytelności liczonych do ustalenia wartości podstawy emisji listów zastawnych, dla spełnienia wymagań i osiągnięcia limitów, o których mowa w art. 18. Finansowe instrumenty zabezpieczające nie przedstawiają ze swojej istoty wartości nominalnych, ale generują kwoty netto należne lub do zapłaty w zależności od wahań kursów walut czy poziomu stóp procentowych. Ich celem jest zatem stabilizacja poziomu wartości wierzytelności przyjętej jako podstawa emisji listów zastawnych, względnie wartości środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 3a. Zauważyć też należy, że nabyte przez bank hipoteczny instrumenty finansowe nie mogą stanowić samodzielnej podstawy emisji listów zastawnych.

W art. 20 dodano ust. 6, którego celem jest wprowadzenie możliwości dokonania przez sąd, na wniosek właściciela nieruchomości, banku hipotecznego lub nabywcy nieruchomości lokalowej, wpisu w księdze wieczystej, w ramach której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu przez dewelopera. Istotą przepisu jest brak uwarunkowania wpisu takiego roszczenia uzyskaniem uprzedniej zgody dewelopera.

Ujawnienie powyższego roszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 20 ust. 5 ustawy o listach zastawnych), jest warunkiem dokonania przez bank hipoteczny wypłaty środków pieniężnych z tytułu kredytu udzielonego na nabycie lokalu, który jest w fazie realizacji inwestycji deweloperskiej. Zauważyć należy, że wpis takiego roszczenia nie jest wymagany przepisami prawa przy udzielaniu przez banki uniwersalne kredytów na nabycie lokalu mieszkalnego. Ten szczególny obowiązek wprowadzony dla banków hipotecznych miał na celu uprawdopodobnienie, iż kredyt, co do którego nie można ustanowić hipoteki (ponieważ lokal znajduje się w budowie i nie posiada założonej odrębnej księgi wieczystej), z chwilą wyodrębnienia lokalu i założenia dla niego księgi wieczystej zabezpieczony zostanie hipoteką. Podkreślenia wymaga, że brak zabezpieczenia hipotecznego uniemożliwia bankom hipotecznym emisję listów zastawnych, zatem powyższy przepis ma charakter ograniczający ryzyko po stronie banku hipotecznego.

W praktyce deweloperzy niechętnie dokonują wpisów ww. roszczeń lub zwlekają z dopełnieniem procedury, w tym wyrażeniem zgody na wpis w księdze wieczystej budowanej nieruchomości. Sytuacja ta powoduje, iż prawny obowiązek uzyskania przez bank hipoteczny dokonywania wpisu roszczenia w księdze wieczystej dewelopera i brak faktycznej możliwości dokonania takiego wpisu eliminuje bank hipoteczny z rynku jako podmiot, który udziela kredytów na finansowanie nabywania mieszkań od deweloperów.

Z tego względu zaproponowano dokonywanie wpisu roszczenia przez sąd prowadzący księgę wieczystą dewelopera na wniosek m.in. nabywcy lub banku hipotecznego, z którym zostanie zawarta umowa kredytowa na finansowanie nabycia mieszkania, a wcześniej umowa nabywcy z deweloperem o sprzedaż mieszkania.

W efekcie wprowadzenia takiego przepisu dojdzie do ograniczenia działania przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym na wpisy związane z ustanawianiem praw rzeczowych (w tym roszczeń) wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości (w tym przypadku dewelopera).

Jednocześnie należy wskazać, że deweloper posiada wiedzę o planowanym wpisie roszczenia, zawierając umowę o nabycie mieszkania, wówczas gdy nabywca będzie zaciągał kredyt na ten cel w banku hipotecznym; ponadto o dokonanym wpisie roszczenia zawiadomi właściciela nieruchomości (w tym przypadku – dewelopera) sąd, który tego wpisu dokona.

Z uwagi na aktywność i rolę banków hipotecznych w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego, również w zakresie finansowania nabycia lokali u deweloperów, powyższa propozycja jest niezbędną do bezpiecznego i stabilnego ich funkcjonowania oraz dla możliwości konkurowania na rynku kredytów hipotecznych.



Bez zmian pozostanie zasada, iż emisja listów zastawnych pod taką wierzytelność kredytową będzie mogła nastąpić po dokonaniu wpisu przedmiotowej hipoteki.

Proponuje się zmianę art. 24 ust. 1, w którym określa się zakres rejestru zabezpieczenia, w konsekwencji wprowadzenia projektowaną ustawą kategorii środków, o których mowa w art. 18 ust. 3a, podlegających ujawnieniu w tym rejestrze.

Regulacja art. 24 została również uzupełniona o przepis ust. 2a wskazujący na zakaz ustanawiania zabezpieczeń na wierzytelnościach i środkach wpisanych do rejestru zabezpieczenia. Czynność prawna o takim celu opatrzona byłaby sankcją nieważności. W ten sposób nie będzie możliwe pomniejszenie wartości podstawy emisji listów zastawnych w wyniku realizacji zabezpieczenia na aktywach i środkach, które z uwagi na funkcje rejestru zabezpieczenia służyć mogą wyłącznie zabezpieczeniu inwestorów w listy zastawne. Zakaz ten będzie obowiązywał zarówno w toku bieżącej działalności banku hipotecznego, jak również po ogłoszeniu jego upadłości. Jedyny wyjątek od wskazanej zasady dotyczyć może umów towarzyszących rozliczeniom dokonywanym w ramach systemu płatności i systemu rozrachunku papierów wartościowych, zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 2001 r. o ostateczności rozrachunku w systemach płatności i systemach rozrachunku papierów wartościowych oraz zasadach nadzoru nad tymi systemami (Dz. U. z 2013 r. poz. 246, z późn. zm.) oraz rozliczeniom z umów instrumentów finansowych zabezpieczających. Dla tych instrumentów wymagane jest bowiem standardowo zabezpieczenie (tzw. collateral) na środkach płynnych, które w przypadku ujawnienia ich w rejestrze użyte mogłyby być do rozliczenia salda transakcji zabezpieczającej lub rozrachunku. Jeżeli zatem środki płynne, o wskazanej funkcji, zostaną ujęte razem z wierzytelnościami zabezpieczonymi bądź podlegającymi rozrachunkowi w rejestrze listów zastawnych, w stosunku do nich (w ramach wyjątku) będzie przysługiwało prawo ustanowienia zastawu (collateral) odpowiednio partnerowi transakcji lub instytucji prowadzącej rozliczenia i rozrachunek. Środki płynne (collateral), o których mowa, liczone są ponad wymaganą podstawę emisji listów zastawnych, ażeby z nich mogły być regulowane wypłaty salda do rozliczenia i aby nie dochodziło do umniejszenia wartości środków stanowiących podstawę emisji listów zastawnych, jak również wartości składających się na bufor płynności, o którym mowa w art. 18 ust. 3a.

Przepis art. 25, z którego wynika obowiązek prowadzenia przez bank hipoteczny rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, został uzupełniony o wymogi monitorowania zasad i zmienionych limitów zgodnie z nową redakcją art. 18 ust. 1, 1a i 2. Ponadto przepis w dodanych ust. 2–4 określa warunki, tryb i zakres przeprowadzania testów równowagi pokrycia oraz testu płynności, które bank hipoteczny obowiązany jest przeprowadzać w bieżącej działalności celem uprawdopodobnienia sprawnego i kompletnego przeprowadzenia tych testów w okolicznościach uzasadniających ogłoszenie upadłości banku hipotecznego i po ogłoszeniu upadłości. Ten moment bowiem, z uwagi na przypisywane z natury okoliczności przedupadłościowe i zakładane trudności emitenta z utrzymaniem płynnej obsługi listów zastawnych, oceniany jest krytycznie, zwłaszcza przez agencje ratingowe. Dlatego ważnym elementem uprawdopodobnienia sprawnego przeprowadzenia testów w sytuacji upadłościowej jest ich wykonywanie w bieżącej działalności banku, jak również uwzględnienie w procedurach wewnętrznych banku, a także w procedurach współpracy z organami nadzoru i powiernikiem banku hipotecznego (zgodnie z dodanym brzmieniem pkt 3 i 3a w art. 30 ustawy).

Zgodnie z zaproponowanym brzmieniem ust. 2 i 3 testy pozwalają monitorować, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów wszczęcia i prowadzenia postępowania upadłościowego, w zakresie likwidacji osobnej masy upadłości, czy wierzyciele z listów zastawnych uzyskają pełne zaspokojenie, biorąc pod uwagę wartości aktywów i środków objętych rejestrem zabezpieczenia listów zastawnych, oraz czy zobowiązania z listów zastawnych uregulowane zostaną terminowo, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, w szczególności z uwzględnieniem odroczenia wymagalności należności kapitałowych od listów zastawnych na okres 12 miesięcy z dniem ogłoszenia upadłości (art. 446 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze).

W ust. 7 w art. 25 przewiduje się zawarcie upoważnienia ustawowego dla ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do wydania rozporządzenia w zakresie ustalenia szczegółowych warunków i sposobu przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, za pomocą którego bank monitoruje wypełnianie w perspektywie długookresowej wymogów i limitów ostrożnościowych określonych ustawą o listach zastawnych. Rozporządzenie to będzie obejmowało również określenie szczegółowych warunków i sposobu przeprowadzania testów równowagi pokrycia i płynności, z uwzględnieniem metod kalkulacji właściwych dla publicznych i dla hipotecznych listów zastawnych.

W art. 27 ust. 1 wprowadzono zasadę, zgodnie z którą będzie istniała możliwość powołania więcej niż jednego zastępcy powiernika. Przy oczekiwanym zwiększeniu działalności kredytowej i emisyjnej przez banki hipoteczne uzasadnione jest, aby w zależności od skali działalności danego banku hipotecznego, w celu poprawy efektywności działalności kontrolnej prowadzonej przez powierników, możliwe było zwiększenie ich liczby.

Art. 30 ustawy o listach zastawnych reguluje zakres zadań powiernika, który powoływany jest przy każdym banku hipotecznym przez Komisję Nadzoru Finansowego. Powiernik pełni swoje funkcje niezależnie, natomiast zakres i zadania powiernika uległy uzupełnieniu, w związku z projektowanym rozszerzeniem treści art. 25, zwłaszcza w kontekście nowych obowiązków przeprowadzania przez bank hipoteczny testu płynności oraz



testu równowagi pokrycia. Zgodnie z zaproponowanym brzmieniem pkt 3a w art. 30 powiernik sprawdza, czy wyniki okresowo przeprowadzanych testów (w terminach, o których mowa w art. 25 ust. 4) są pozytywne. Projektowany art. 25 ust. 5 definiuje warunki, których spełnienie uprawnia powiernika do uznania, że wynik testu jest pozytywny. W przeciwnym przypadku obowiązkiem powiernika jest zawiadomienie Komisji Nadzoru Finansowego o braku pozytywnego wyniku testu, co będzie oznaczało, iż wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia, nie wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych, przy uwzględnieniu również potencjalnych kosztów prowadzenia postępowania upadłościowego w odniesieniu do osobnej masy upadłości.

Powzięta przez powiernika i przekazana Komisji Nadzoru Finansowego informacja o braku pozytywnego wyniku któregośkolwiek z wymienionych testów nie obliguje do podejmowania działań ani nadzorczych, ani przez bank hipoteczny. Testy w trakcie bieżącej działalności banku hipotecznego prowadzone są bowiem jedynie poglądowo. Skutek prawny, w zależności od wyniku, wywołują dopiero w przypadku prowadzenia postępowania upadłościowego wobec banku hipotecznego, implikując prowadzenie tego postępowania w jednym z trzech możliwych trybów, zgodnie z przepisami szczególnymi prawa upadłościowego w zakresie upadłości banku hipotecznego.

W pkt 11 w art. 1 projektu zaproponowano uchylenie działu V ustawy o listach zastawnych „Upadłość banku hipotecznego”. W związku z objęciem przepisami prawa upadłościowego całościowo postępowania na wypadek upadłości banku hipotecznego zbędne stało się pozostawienie szczegółowej regulacji w art. 36 odnośnie egzekwowania wierzytelności wpisanych do rejestru listów zastawnych. Znowelizowany art. 442 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego ujmuje precyzyjnie, iż środki wyegzekwowane po ogłoszeniu upadłości zasilają osobną masę, stanowiąc zabezpieczenie zobowiązań z listów zastawnych.

Art. 2 – zmiany w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych

Proponuje się znowelizowanie art. 21 celem rozszerzenia zwolnienia z podatku u źródła przychodów uzyskanych przez osoby fizyczne z odsetek lub dyskonta od listów zastawnych.

Intencją zmiany, przez dodanie w art. 21 w ust. 1 po pkt 130 – pkt 130a, jest uzupełniające objęcie zwolnieniem wszystkich grup inwestorów w listy zastawne, tak aby maksymalizować wielkość popytu na te papiery wartościowe, a tym samym ograniczać koszty pozyskiwania finansowania oraz zwiększać płynność rynku w tym zakresie.

Z uwagi na fakt, że listy zastawne oferowane są dla szerokiego kręgu inwestorów, w tym zarówno dla podmiotów posiadających osobowość prawną, jak również dla osób fizycznych, uzasadnionym wydaje się postulat wprowadzenia takich uregulowań podatkowych, dzięki którym listy zastawne będą atrakcyjne dla wszystkich kategorii inwestorów.

W tym celu proponuje się wprowadzenie wyłączenia z opodatkowania podatkiem u źródła odsetek lub dyskonta od listów zastawnych, wypłacanych na rzecz osób fizycznych na zasadach analogicznych do zwolnienia postulowanego w zakresie podmiotów objętych regulacjami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Art. 3 – zmiany w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych

Zakładane zmiany dotyczą uregulowań w art. 16, art. 17 oraz w art. 38b ust. 2 i 3 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Propozycje zmian w art. 16 oraz w art. 38b ust. 2 i 3 mają na celu ujednoczenie reguł dedykowanych bankom hipotecznym w zakresie prawa zaliczania do kosztów uzyskania przychodów rezerw celowych (odpisów aktualizujących) tworzonych na wierzytelności nabyte przez zrównanie wierzytelności kredytowych nabytych przez banki hipoteczne z kredytami udzielonymi przez te podmioty.

W związku z powyższym, przy wprowadzaniu przedmiotowych regulacji, zgodnie z regulacją lit. ba w art. 16 ust. 1 pkt 25 ustawy zastosowano skrót, w świetle którego przez „nabyte wierzytelności banku hipotecznego” należy rozumieć nabyte przez bank hipoteczny w celu emisji listów zastawnych od innych banków wierzytelności z tytułu udzielonych przez nie kredytów. Konsekwentnie pojęciem tym posługuje się przepis art. 16 ust. 1 pkt 43 ustawy, eliminując ewentualne wątpliwości w zakresie prawidłowej wykładni.

W świetle aktualnych interpretacji organów podatkowych i sądów administracyjnych bank nabywający wierzytelność z tytułu kredytu (pożyczki) nie ma prawa do rozpoznanie kosztu podatkowego z tytułu rezerw/odpisów aktualizujących nabyte wierzytelności. Tymczasem, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (Dz. U. Nr 235, poz. 1589, z późn. zm.) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, odpisy aktualizujące podlegają utworzeniu w związku z wystąpieniem określonych zdarzeń, bez względu na fakt, czy dana ekspozycja kredytowa pojawiła się w banku w związku z wydatkowaniem środków pieniężnych na udzielenie kredytu czy też na jej nabycie od innego banku.

Sytuacja ta powoduje, iż banki hipoteczne nie korzystają w praktyce z metody nabywania wierzytelności innych banków, co jest zjawiskiem niekorespondującym z celem funkcjonowania podmiotów wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu finansowania długoterminowego. Równocześnie, jeżeli banki hipoteczne podjęłyby w szerokim zakresie taki kierunek działania, zmuszone zostałyby do prowadzenia dwóch różniących



się w znacznym stopniu systemów ewidencji rachunkowo-podatkowej oraz stworzenia wysoce rozbudowanego systemu oceny ryzyka, co w sposób oczywisty odbiłoby się negatywnie na skutkach finansowych ich działalności.

Mając na względzie fakt, że ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych charakteryzuje się jednakowym podejściem do obu rodzaju kredytów, utrzymywanie odmiennego stanu prawnego na gruncie prawa podatkowego nie znajduje uzasadnienia, a ponadto znacznie ogranicza możliwość wykorzystania potencjału istniejących wierzytelności kredytowych skumulowanych w bankach uniwersalnych, stanowiąc realną barierę do rozwoju polskiego rynku listów zastawnych i zmian struktury finansowania długookresowego sektora bankowego.

Przez zmiany w art. 17 proponuje się wprowadzenie w katalogu zwolnień od podatku, o którym mowa w art. 17 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zwolnienia w zakresie poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek lub dyskonta od listów zastawnych wypłacanych na rzecz inwestorów zagranicznych.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym, w zakresie tzw. podatku u źródła, odsetki od listów zastawnych wypłacane na rzecz inwestorów zagranicznych podlegają obowiązkowi poboru zryczałtowanego podatku dochodowego (art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych), tzw. podatku u źródła. W konsekwencji, zgodnie z art. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, banki hipoteczne, jako płatnicy, są obowiązane do poboru podatku u źródła od wypłat odsetek na rzecz nierezydentów od wyemitowanych listów zastawnych. Rozwiązanie takie jest co do zasady niekorzystne z punktu widzenia inwestorów zagranicznych i w efekcie zniechęca ich do inwestowania w polskie listy zastawne.

Ponadto na rynku europejskim częstym wymogiem inwestorów jest zawarcie w dokumentacji emisji klauzuli „gross-up”. Oznacza to, że w przypadku wystąpienia podatku u źródła emitent dokona dopłaty, która spowoduje, że kwota otrzymana przez inwestora będzie równa oprocentowaniu bez opodatkowania. W efekcie koszt podatku jest przeniesiony na emitenta. Wdrożenie tego standardu byłoby dziś niemożliwe z powodów prawnych oraz ekonomicznych.

Z uwagi na WHT, w przypadku wdrożenia „gross-up” koszt odsetek od listów zastawnych mógłby być większy od przychodów z aktywów w rejestrze, co jest niezgodne z art. 18 ust. 2 ustawy o listach zastawnych.

Finansowanie akcji kredytowej banków przez listy zastawne jest atrakcyjne z perspektywy banków tylko wówczas, gdy jest ono bardziej korzystne pod względem ekonomicznym w porównaniu np. do finansowania obligacjami niezabezpieczonymi (tzw. „senior unsecured”). Jednakże schemat funkcjonowania podatku u źródła powoduje, że obligacje niezabezpieczone są bardziej atrakcyjną formą, ponieważ nie powodują obciążania aktywów (tzw. „asset encumbrance”). Bowierni jeżeli występuje podatek u źródła, to inwestor wymaga podwyższenia otrzymywanych odsetek o wielkość pobranego przez płatnika podatku u źródła, co wpływa na fakt, że emisja listów zastawnych nie ma uzasadnienia ekonomicznego dla banku hipotecznego.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na zwiększone koszty poboru podatku u źródła jest koszt różnicy ceny kupna i sprzedaży, czyli tzw. „bid-offer” (np. indeksowany kursem EUR/PLN). Koszt ten występuje, ponieważ płatnik podatku u źródła najpierw zobowiązany jest do zakupu PLN (po cenie „bid”) w celach obliczenia podatku, a następnie do ich sprzedaży (po cenie „offer”), aby wypłacić inwestorowi EUR.

W określonych sytuacjach możliwe jest wprowadzenie zwolnienia z podatku u źródła od dokonywanych wypłat, jednakże ma ono ograniczony charakter i narzuca szereg wymagających wypełnienia obowiązków informacyjnych oraz dokumentacyjnych, a w konsekwencji proces ten zniechęca inwestorów i zwiększa koszty funkcjonowania banków hipotecznych.

Pod warunkiem posiadania ważnego certyfikatu rezydencji zastosowanie znajdują przepisy odpowiedniej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania (dalej: UPO). Część UPO, których stroną jest Polska, przewidują, iż wypłacane odsetki będą zwolnione z opodatkowania u źródła, jeżeli są one wypłacane z tytułu jakiegokolwiek pożyczki (pożyczki dowolnego rodzaju) udzielonej przez bank. Zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 23 listopada 2011 r., znak DD7/8213/154/KSU/11/DD-418/2011, zwolnienie to ma zastosowanie również do odsetek od listów zastawnych. Ponadto art. 21 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przewiduje możliwość zwolnienia z opodatkowania odsetek wypłacanych podmiotom powiązanym z siedzibą w Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Równocześnie art. 6 ust. 1 pkt 10–11a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przewiduje zwolnienie podmiotowe dla funduszy inwestycyjnych i funduszy emerytalnych.

W celu uniknięcia wskazanych powyżej ograniczeń wprowadza się wyłączenia z opodatkowania podatkiem u źródła odsetek od listów zastawnych. Takie rozwiązanie jest dominujące w znacznej większości państw europejskich. Biorąc pod uwagę obecny bardzo niewielki wolumen listów zastawnych emitowanych przez polskie banki hipoteczne, wprowadzenie powyższego zwolnienia pozostanie bez wpływu na budżet państwa (do tej pory z uwagi na UPO nie dochodzi do poboru kwot z tytułu podatku u źródła), natomiast przyczyni się do zwiększenia zainteresowania inwestorów zagranicznych polskimi listami zastawnymi.

Art. 4 – zmiany w ustawie o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych

Projekt zakłada zmianę brzmienia art. 142 ust. 1 pkt 4 i 5. Przepis art. 142 uzupełniony został o regulacje szczególne dotyczące lokat funduszu emerytalnego w listy zastawne, co podyktowane jest ich specyfiką. List zastawny, dzięki swojej konstrukcji, jest instrumentem bezpiecznym. Ryzyko kredytowe z nim związane,



oparte przede wszystkim na jakości aktywów w rejestrze zabezpieczenia, oddzielone jest od ryzyka emitenta. Rozdział ten ma odzwierciedlenie chociażby w praktyce nadawania przez agencje ratingowe odpowiednim seriom listów zastawnych wyższych ratingów niż ratingi ich emitentów i zostanie pogłębiony przez wprowadzenie wszystkich postulowanych zmian do ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Dlatego też list zastawny może stać się atrakcyjny i pożądany przez fundusze emerytalne, które powinny inwestować w sposób bezpieczny.

Obecnie ustawa o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych przewiduje ograniczenia w zakresie lokowania aktywów funduszu w zależności od kategorii lokat. W przypadku lokat, o których mowa w art. 141 ust. 1 pkt 5–32 ustawy, łączna wartość lokat aktywów funduszu we wszystkich papierach wartościowych jednego albo dwóch lub większej liczby emitentów będących podmiotami powiązаныmi nie może przekroczyć 10% wartości tych aktywów. W skład tych aktywów wchodzi także listy zastawne wymienione w art. 141 ust. 1 pkt 29. Umieszczenie listów zastawnych w jednym limicie inwestycyjnym z innymi kategoriami lokat, takimi jak na przykład: depozyty bankowe, akcje, prawa poboru i prawa do akcji, certyfikaty inwestycyjne czy kwity depozytowe, ogranicza możliwości inwestycyjne funduszy emerytalnych w bezpieczne instrumenty, jakimi są listy zastawne. Inwestorzy wybierają instrumenty o wyższej stopie zwrotu, przez co instrumenty o niższym poziomie ryzyka są pomijane.

Z uwagi na powyższe, celowe i pożądane jest wyłączenie listów zastawnych ze wskazanego powyżej limitu podmiotowego i stworzenie dla tego bezpiecznego instrumentu finansowego oddzielnego limitu (do 5% aktywów funduszu w stosunku do listów zastawnych wyemitowanych przez jednego emitenta lub grupę emitentów). W celu zachowania zgodności takiego rozwiązania z prawem unijnym stosowne wyłączenie będzie również dotyczyło analogicznych papierów wartościowych, o których mowa w art. 142 ust. 1 pkt 30 ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych. Jednocześnie w art. 142 ust. 4 doprecyzowano, że powyższego ograniczenia nie stosuje się, jeżeli na fundusz został nałożony obowiązek przyjmowania wpłat w formie, o której mowa w art. 97 ust. 1, tj. w formie papierów wartościowych.

Art. 5 – zmiany w ustawie – Prawo upadłościowe i naprawcze

W art. 429 ust. 1a zaproponowano zmianę, zgodnie z którą, w przypadku upadłości banku hipotecznego, nie znajdzie zastosowania ogólna zasada wynikająca z art. 429 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, dająca pierwszeństwo upadłości układowej banku. Upadłość układowa nie powinna bowiem dotyczyć osobnej masy upadłości, ponieważ nie gwarantowałaby zabezpieczenia interesów inwestorów w listy zastawne. Natomiast w przypadku dopuszczenia upadłości z możliwością zawarcia układu w stosunku do pozostałej działalności banku hipotecznego mogłoby dojść do sytuacji, w której w stosunku do osobnej masy bank hipoteczny byłby bankiem w upadłości, natomiast w stosunku do pozostałej działalności – po wykonaniu układu – byłby bankiem prowadzącym normalną działalność. Biorąc pod uwagę specyfikę działalności banku hipotecznego, zasadne jest wyłączenie upadłości układowej wobec całej działalności banku hipotecznego.

Zmieniony art. 442 określa, co składa się na osobną masę upadłości, jak również wprowadza domniemanie, w razie wątpliwości, przynależności do tej masy określonych aktywów (są to aktywa, zwłaszcza wierzytelności kredytowe banku hipotecznego wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych oraz środki uzyskane ze spłat tych wierzytelności i surogaty uzyskane w zamian za zbycie składników masy upadłości) w celu ochrony posiadaczy listów zastawnych.

Zauważyć należy, że w stosunku do uwzględnionych w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych, a tym samym w osobnej masie instrumentów finansowych zabezpieczających, z ich natury wynikają dynamiczne rozliczenia transakcji, których wynik należny bankowi hipotecznemu automatycznie powiększa wartość masy, a w przeciwnym przypadku ją zmniejsza. Nie następuje to jednak z naruszeniem zawartych w osobnej masie wartości wierzytelności i środków stanowiących podstawę emisji listów zastawnych, ponieważ na rozliczenie sald z transakcji zabezpieczających bank hipoteczny utrzymuje środki płynne (collateral) i prowadzi te rozliczenia przez dedykowany rachunek techniczny.

W art. 442a zostało wyłączone dokonywanie potrąceń zarówno dłużnika względem majątku objętego osobną masą upadłości, jak i wierzyciela do składnika tej masy, z wyjątkiem rozliczenia transakcji zabezpieczających, o ile zostaną one wpisane do rejestru zabezpieczenia. Przepis ten nie ogranicza również prawa do potrącenia, wynikającego z rozliczeń związanych z uczestnictwem upadłego banku hipotecznego w systemach płatności i rozrachunku papierów wartościowych w rozumieniu ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. o ostateczności rozrachunku w systemach płatności i systemach rozrachunku papierów wartościowych oraz zasadach nadzoru nad tymi systemami oraz rozliczeń zabezpieczeń finansowych ustanowionych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

W art. 444 wprowadzono termin na zgłoszenie wierzytelności do masy upadłości (21 dni od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego) w celu dochowania dalszych terminów w procesie prowadzenia postępowania po ogłoszeniu upadłości banku hipotecznego, który to proces powinien zakończyć się najpóźniej w ciągu 12 miesięcy od ogłoszenia upadłości.

W art. 445 w ust. 1 wskazano, iż syndyk udziela kuratorowi wszelkich potrzebnych mu informacji. Przepis ten jest konsekwencją zmiany w art. 429 ust. 1a, wyłączającej możliwość stosowania wobec banku hipotecznego procedury upadłości układowej. W konsekwencji nie dochodzi do wyznaczenia zarządcy ani nadzorca.



Przez dodanie art. 445a i art. 445b wprowadza się swoistą instytucję zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych, wzorowaną na instytucji zgromadzenia wierzycieli. Może być ono zwołane na wniosek wierzycieli z listów zastawnych reprezentujących co najmniej 10% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie. Zwołanie zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych jest obligatoryjne w przypadku konieczności wyrażenia zgody na zbycie przez syndyka składników rejestru zabezpieczenia w całości, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży nie wystarczą na całkowite zaspokojenie kosztów postępowania i wierzycieli z listów zastawnych, oraz w części, jeżeli planowana jest sprzedaż poniżej wartości godziwej.

Uchwały zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych będą zapadać, bez względu na liczbę obecnych, większością głosów wierzycieli reprezentujących ponad 50% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie. Jednocześnie, mając na względzie, że podjęcie przez wierzycieli z listów zastawnych uchwały w przedmiocie zbycia składników rejestru zabezpieczenia determinować będzie szczególnie tryb postępowania, wobec standardowego trybu przewidzianego w art. 446c oraz w celu zapewnienia efektywnego podziału środków z masy upadłości, nie przewiduje się możliwości uchylecia decyzji zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych przez sędziego-komisarza. Projekt nie przewiduje również możliwości zwołania zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych „z urzędu”, w przypadku gdy nie został spełniony warunek określony w art. 445a ust. 1. Przepis ten dopuszcza bowiem możliwość przeprowadzenia szczególnie trybu postępowania, w stosunku do procedury „pass through”, który w każdym przypadku musi być inicjatywą wierzycieli z listów zastawnych. Wobec powyższego zawsze powinien mieć zastosowanie warunek zwołania zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych na wniosek wierzycieli reprezentujących co najmniej 10% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości listów zastawnych pozostających w obrocie.

W związku z dodaniem art. 445b doprecyzowane zostają zasady likwidacji osobnej masy upadłości. Zasadą jest czynny udział kuratora, jako reprezentanta wierzycieli z listów zastawnych.

W przypadku upadłości banku hipotecznego może okazać się zasadne dokonanie sprzedaży składników rejestru zabezpieczenia na rzecz innego banku hipotecznego – wówczas taki bank, aby zachować finansowanie w postaci wyemitowanych przez upadły bank listów zastawnych, może przejąć zobowiązania wynikające z tych listów. Ponieważ interes wierzycieli z listów zastawnych jest w takiej sytuacji zabezpieczony, ustawa nie wymaga zgody wierzycieli na dokonanie sprzedaży w tym przypadku.

Ustawa dopuszcza jednak również zbycie aktywów z rejestru zabezpieczenia na rzecz innego banku niż bank hipoteczny, jeżeli aktywami są wierzytelności kredytowe, albo na rzecz nawet podmiotu niebędącego bankiem, jeżeli zbywane są wymagalne wierzytelności z tytułu kredytów bądź inne składniki majątku (np. papiery wartościowe). Analogiczne zasady powinny być zachowane, jeżeli sprzedaż aktywów wpisanych do rejestru odbywa się w drodze zbycia przedsiębiorstwa bankowego, z zastrzeżeniem, że w takiej sytuacji w warunkach transakcji powinno być jasno określone, jaka część uzyskanej ceny zostanie zaliczona do osobnej masy upadłości.

Nowelizacja art. 446 wprowadza zasadę odroczenia terminów wykupu listów zastawnych, co daje czas syndykowi na uporządkowanie spraw związanych z majątkiem upadłego banku, w tym przeprowadzenie testów determinujących zasadniczo dalszy tryb prowadzenia postępowania.

Jednocześnie określono, że w ciągu 12 miesięcy powinny być spłacone zobowiązania upadłego banku hipotecznego, które stały się wymagalne przed dniem upadłości.

W tym okresie wysokość odsetek od zobowiązań z listów zastawnych określana jest zgodnie z warunkami emisji. Zgodnie z ust. 3 obsługa należności odsetkowych od listów zastawnych następuje terminowo i zgodnie z warunkami emisji. Wierzytelności z odsetek od listów zastawnych nie dotyczy też 12-miesięczne odroczenie płatności. Odroczeniu płatności nie podlegają również rozliczenia z tytułu nabytych (dla zabezpieczenia przed ryzykiem zmian wartości wierzytelności ujawnionych w rejestrze) instrumentów finansowych zabezpieczających. W myśl ust. 1 jedynie terminy wymagalności listów zastawnych (czyli należności z ich kapitałów) ulegają przedłużeniu o 12 miesięcy. Konieczność regulowania rozliczeń instrumentów finansowych zabezpieczających, wedle terminów określonych w umowach o nabycie ww. instrumentów, wynika z ich prawnej natury oraz międzynarodowych standardów tych umów.

Nowy art. 446a reguluje kwestię przeprowadzania testów równowagi pokrycia i testów płynności, których wyniki będą determinować tryb prowadzenia postępowania. Przeprowadzenie testów podlega kontroli kuratora, a o ich wynikach powiadamiany jest organ nadzoru, jak również są one publikowane w sposób ogólnodostępny.

Test równowagi pokrycia polega na sprawdzeniu, czy aktywa objęte rejestrem zabezpieczenia listów zastawnych pozwalają na spłatę wierzycieli uprawnionych z listów zastawnych. Test płynności polega na sprawdzeniu, czy aktywa objęte rejestrem zabezpieczenia listów zastawnych pozwalają na spłatę wierzycieli uprawnionych z listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 (określonych w warunkach ich emisji). Testy zostaną przeprowadzone w terminie zapewniającym możliwość podjęcia kolejnych działań w okresie 12 miesięcy od ogłoszenia upadłości banku hipotecznego i będą powtarzane:

- a) test równowagi pokrycia – w odstępach co najmniej półrocznych,
- b) test płynności – nie rzadziej niż co trzy miesiące.



Zgodnie z nowo dodanym art. 446b ust. 1, w razie pozytywnych wyników obydwu testów, wierzytelności z listów zastawnych zaspokajane są zgodnie z odroczoneymi o 12 miesięcy terminami ich wymagalności. Jednocześnie, jak wynika z postanowień art. 446b ust. 2, wierzyciele zyskują uprawnienie do zobowiązania syndyka do podejmowania działań zmierzających do likwidacji osobnej masy. Likwidacja ta jednak ma mieć w założeniu charakter „oportunistyczny”, tj. sprzedaż składników majątku powinna nastąpić, jeżeli wierzyciele uznają to za bardziej dla nich korzystne niż oczekiwanie na spłatę do terminów wykupu. Jednocześnie, w razie zgromadzenia w masie nadwyżki wynoszącej co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych, roszczenia wierzycieli z listów zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wykupu, zgodnie z zasadami charakterystycznymi dla trybu „pass-through”, określonymi w art. 446c. Proporcjonalność zaspokojenia oraz uwarunkowanie osiągnięciem 5% nadwyżki nie dotyczy terminowych i pełnych wypłat odsetek od listów zastawnych i rozliczeń instrumentów finansowych zabezpieczających, o których mowa w art. 18 ust. 4 ustawy o listach zastawnych, z uwagi na zasadę wyrażoną w dodanym art. 446 ust. 3 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze. Zatem bieżące płatności z instrumentów zabezpieczających powinny być traktowane tak jak odsetki, o których mowa w art. 446 ust. 3. Natomiast zobowiązania z instrumentów zabezpieczających nie powinny brać udziału w dystrybucji nadwyżki (przeznaczonej na przedpłaty kapitału listów zastawnych). Co do nich powinien mieć bowiem zastosowanie rynkowy mechanizm „hedging adjustment” – skoro przedpłacone zostały listy, powinien zostać zmniejszony nominal transakcji zabezpieczających.

Przepisy art. 446b ust. 2 i 3 regulują tryb zwoływania i przeprowadzania zgromadzenia wierzycieli z listów zastawnych, które ma postanowić o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego. Jak wyżej wskazano, podjęcie tych czynności nie powinno być obligatoryjne dla syndyka, ponieważ może się okazać, że wierzycielom zależy na zachowaniu terminów wynikających z warunków emisji listów przedłużonych o 12 miesięcy na podstawie art. 446 ust. 1, a więc powinni oni mieć swobodę decydowania w tym zakresie.

W przypadku podjęcia uchwały przez zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych o sprzedaży wierzytelności i praw hipotecznego objętych osobną masą upadłości, bez przejścia zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych (art. 446b ust. 2 pkt 2), z osobnej masy zaspokajane są roszczenia o odsetki za okres do dnia sprzedaży wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego, o czym stanowi art. 446b ust. 4. W projekcie przyjęto, że w sytuacji sprzedaży składników majątkowych upadłego banku hipotecznego, odsetki od listów zastawnych powinny być zaspokojone do dnia, gdy masa upadłości dysponuje aktywami, których najistotniejszą część powinny stanowić wierzytelności kredytowe zabezpieczone hipotecznie. Z chwilą ich zbycia (spieniężenia) brak jest podstawy ekonomicznej do naliczania odsetek. Zasada ta wynika pośrednio z art. 92 ust. 2 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, statuującego wyjątek od ogólnej reguły zaspokajania odsetek naliczonych jedynie do dnia ogłoszenia upadłości dla wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo.

Zgodnie z art. 446c w razie braku pozytywnego wyniku testu płynności, przy pozytywnym wyniku testu równowagi pokrycia, o ile wierzyciele nie postanowią inaczej, wprowadzany jest tzw. tryb „pass-through” polegający na tym, że terminy wymagalności zobowiązań banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych obejmujące wszystkie płatności kapitału (w tym również listów zastawnych, z których zobowiązania stały się wymagalne przed ogłoszeniem upadłości) będą przedłużone o trzy lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych – na wypadek konieczności prowadzenia czynności związanych ze spieniężeniem składników majątku wpisanych do rejestru zabezpieczenia, w szczególności postępowań sądowych i czynności egzekucyjnych. Zaproponowana procedura ma na celu uniknięcie formalnego braku możliwości zaspokojenia wierzycieli z listów zastawnych – wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych stanowią bowiem z reguły kredyty długoterminowe, których okres spłaty przypada w perspektywie kilkunastu lat. Rozwiązanie zaproponowane w projekcie jest rozwiązaniem preferowanym przez agencje ratingowe jako najpełniej zabezpieczającym możliwość zaspokojenia wierzycieli z listów zastawnych, chociaż następuje to w przedłużonych terminach. Wskazać należy, że model „pass-through” jako element procedury upadłościowej banku hipotecznego opisany został również w części ogólnej uzasadnienia, w której przedstawiono intencje projektodawcy w zakresie proponowanego szczególnego trybu postępowania upadłościowego w odniesieniu do emitentów listów zastawnych.

W kontekście ogólnej zasady przedłużenia wymagalności zobowiązań banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych, zgodnie z art. 446c ust. 1 pkt 1, podkreślić należy, że możliwa jest wcześniejsza spłata wierzycieli z listów zastawnych, gdyż na bieżąco przekazywane będą pomiędzy tych wierzycieli nadwyżki powyżej półrocznych należności ubocznych od listów zastawnych oraz kosztów prowadzenia postępowania w zakresie osobnej masy upadłości, wynikające ze sprawozdań syndyka przedstawianych zgodnie z art. 168 w zw. z art. 432 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (nadwyżka taka jest proporcjonalnie wypłacana wierzycielom uprawnionym z listów zastawnych tytułem spłaty należności głównej w najbliższym terminie płatności odsetek, przypadającym jednak nie wcześniej niż 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania syndyka – w przypadku „pass-through” powinna być więc zmieniona kolejność zaspokajania wierzycieli z



listów zastawnych w stosunku do obecnej regulacji art. 448 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, ponieważ w pierwszej kolejności na bieżąco zaspokajane będą koszty postępowania i należności uboczne, a kapitał będzie spłacany na końcu lub ewentualnie przedpłacany z wygenerowanej nadwyżki). Wcześniejsza spłata, z uwagi na ekonomiczne uzasadnienie, będzie możliwa, jeżeli wartość nadwyżki wyniesie co najmniej 5% kapitału listów zastawnych pozostających w obrocie. Elementem „pass-through” może być zbycie aktywów rejestru – środki uzyskane z upłynnienia aktywów są dystrybuowane jako wyżej opisana nadwyżka, przy czym stosuje się zasady dotyczące zgody wierzycieli na zbycie składników majątku określone w art. 446b ust. 2.

Wysokość odsetek i częstotliwość ich wypłaty określana będzie w warunkach emisji; analogiczna zasada ma zastosowanie do wypłaty należności z rozliczeń instrumentów finansowych zabezpieczających, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, przy uwzględnieniu środków płynnych zarezerwowanych na zabezpieczenie tych rozliczeń.

Należy ponadto zauważyć, że projekt przewiduje możliwość decydowania przez zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych o przyjęciu innego trybu postępowania w procesie upadłości banku hipotecznego. Procedura „pass-through” może nie zostać wdrożona, mimo pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia, jeżeli taka decyzja zostanie podjęta przez zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych kwalifikowaną większością 2/3 głosów wierzycieli listów zastawnych pozostających w obrocie. Zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych może podjąć uchwałę o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich składników osobnej masy upadłości sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłości. Projekt przewiduje możliwość podjęcia uchwały wyłącznie o sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw należących do osobnej masy upadłości, ponieważ mają one stanowić integralną i funkcjonalnie generującą przepływy finansowe całość.

W myśl projektowanego art. 446d procedura „pass-through” stosowana jest również w razie braku pozytywnego wyniku obydwu testów. Zgromadzenie wierzycieli może jednakże podjąć uchwałę o likwidacji osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru listów zastawnych (art. 446d ust. 1). Możliwy tryb sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych określają przepisy art. 446d ust. 3. Wskazać należy, że zgodnie z art. 446d ust. 4, w przypadku sprzedaży składnika majątkowego bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych, obowiązują analogiczne zasady zaspakajania roszczeń o odsetki jak w przypadku sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłości (vide art. 446b ust. 4).

Ze względu na uszczegółowienie, w drodze nowelizacji, kwestii dotyczących zbywania składników majątku upadłego banku hipotecznego wpisanych do rejestru zabezpieczenia, dotychczasowy art. 447 zostaje uchylony.

Art. 448 reguluje kolejność zaspokajania wierzytelności z osobnej masy upadłości.

Przepis art. 448 należy stosować łącznie z innymi przepisami szczegółowymi dotyczącymi wypłat kwot z osobnej masy, zaś art. 449 reguluje relację osobnej masy upadłości i masy upadłości w razie niezaspokojenia wierzycieli osobnej masy z jej majątku.

Art. 6 – zmiany w ustawie o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 37 ust. 1 ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, środki pieniężne, które nie są wykorzystywane na pożyczki i kredyty dla członków kasy, mogą być inwestowane z zachowaniem najwyższej staranności:

- 1) w obligacje i inne papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski;
- 2) jako lokaty, wkłady lub udziały w Kasie Krajowej;
- 3) jako lokaty w bankach;
- 4) w jednostki uczestnictwa funduszy rynku pieniężnego, o których mowa w art. 178 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 157, z późn. zm.);
- 5) jako inne kategorie lokat i inwestycji, za zgodą Komisji Nadzoru Finansowego.

W celu poszerzenia możliwości inwestowania środków pieniężnych przez spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe proponuje się uzupełnienie wskazanego powyżej artykułu, przez dodanie pkt 1b umożliwiającego lokowanie tych środków również w listy zastawne.

W tym zakresie, zapewniając zgodność z prawem unijnym, na takiej samej zasadzie rozumieć należy możliwość inwestowania w analogiczne zagraniczne papiery dłużne (covered bonds), o których mowa w art. 129 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/212 (przez dodanie pkt 1a).

Proponowane rozwiązanie powinno pozytywnie wpłynąć zarówno na funkcjonowanie spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, umożliwiając tym podmiotom bezpośrednio i bezwarunkowo inwestowanie również w listy zastawne, jak i na funkcjonowanie banków hipotecznych, przez zwiększenie kręgu potencjalnych inwestorów instytucjonalnych.



Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe, podobnie jak banki komercyjne, podlegają nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, a mając na względzie fakt, iż zmiany postulowane niniejszym projektem powinny zwiększyć wiarygodność listów zastawnych oraz bezpieczeństwo inwestorów, nie ma uzasadnienia dla dalszego utrzymywania obecnego stanu rzeczy w zakresie zasad inwestowania w listy zastawne (możliwość nabywania listów zastawnych po uzyskaniu zgody Komisji Nadzoru Finansowego). Nadzór przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki kas będzie realizowany przez Komisję w ramach innych narzędzi nadzoru ostrożnościowego.

Art. 7.

Uregulowania w art. 7 mają charakter przepisów dostosowawczych. Zgodnie z zaproponowanym przepisem w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy bank hipoteczny ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, w odniesieniu do listów zastawnych wyemitowanych przed dniem jej wejścia w życie, informację uzupełniającą do prospektu emisyjnego listów zastawnych obejmującą informację o terminach wypłaty odsetek oraz terminach i warunkach wykupu listów zastawnych stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego. Okres 6 miesięcy na wdrożenie obowiązków informacji wydaje się wystarczający dla uzupełnienia prospektów emisyjnych.

Art. 8.

Projekt precyzuje w ww. artykule termin stosowania zwolnień od tzw. podatku u źródła. Z uwagi na fakt, że wprowadzana zmiana jest korzystna dla podatników, przedmiotowe zwolnienie znajdzie zastosowanie do przychodów osiągniętych od dnia 1 stycznia 2015 r.

Ponadto umożliwia się bankom hipotecznym zaliczanie do kosztów uzyskania przychodów rezerw celowych (odpisów aktualizujących) tworzonych na wierzytelności nabyte również w sytuacji nabycia tych wierzytelności przed wejściem w życie przepisów tej ustawy, jeżeli zostaną spełnione warunki do uznania ich za koszty uzyskania przychodów.

Art. 9.

Przedmiotowy artykuł określa zasady odnoszące się do postępowań upadłościowych wobec banków hipotecznych wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Brzmienie przepisu przesądza, iż do postępowań upadłościowych, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, w myśl zasady *lex retro non agit*.

Art. 10.

Postanowienia art. 10 określają termin wejścia w życie projektowanej ustawy. Zgodnie z ww. artykułem, ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Zaproponowane *vacatio legis* ustawy jest zgodne z zasadami ogłaszania aktów normatywnych zawierających przepisy powszechnie obowiązujące, określonymi w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172, z późn. zm.).

Określenie dłuższego niż zaproponowane *vacatio legis* nie jest konieczne ze względu na charakter regulacji projektu. Za przyjęciem proponowanego *vacatio legis* przemawia rodzaj wprowadzanych zmian w działalności banków hipotecznych, które nie zmieniają, co do zasady, dotychczasowych warunków wykonywania działalności gospodarczej, a także znaczenie projektowanej ustawy dla funkcjonowania rynku finansowego. Ponadto, jak wcześniej wskazano, wdrożenie projektowanych rozwiązań powinno pozytywnie przyczynić się do zmiany modelu finansowania kredytów hipotecznych przez rozwój długookresowych instrumentów dłużnych (w tym instrumentów o stałej stopie procentowej), umożliwiając bankom ograniczenie strukturalnego niedopasowania terminów finansowania, jak również wypełnienia norm regulacyjnych, w szczególności wynikających z uchwalenia na poziomie unijnym pakietu CRD IV. Należy również nadmienić, że w toku konsultacji projektu założeń projektu ustawy adresaci projektowanych norm wskazywali na brak konieczności wprowadzania wydłużonego *vacatio legis*, mając na uwadze operacyjno-techniczne przygotowanie banków do wdrożenia i stosowania w praktyce nowych regulacji.

IV. Informacje dodatkowe

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.), dlatego też projekt ustawy nie będzie podlegał procedurze notyfikacji.

Do projektowanej ustawy, z uwagi na brak skutków finansowych powodujących zwiększenie wydatków lub zmniejszenie dochodów jednostek sektora finansów publicznych w stosunku do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów, nie będzie miał zastosowania art. 50 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

Zgodnie z decyzją Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, str. 42), projekt ustawy został przekazany do EBC w celu uzyskania opinii.



<p>Nazwa projektu: Projekt ustawy o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pani Dorota Podedworna-Tarnowska, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Pani Agnieszka Wachnicka, Zastępca Dyrektora Departamentu Rozwoju Rynku Finansowego w Ministerstwie Finansów, tel. 22 694 58 27, Agnieszka.Wachnicka@mf.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia: 19 maja 2015 r.</p> <p>Źródło: Inicjatywa MF</p> <p>Nr w wykazie prac: UD188</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektu jest zniesienie barier dla rozwoju długookresowych instrumentów dłużnych (listów zastawnych), umożliwiające bankom ograniczenie strukturalnego niedopasowania terminów finansowania, jak również wypełnienie norm regulacyjnych, obligujących banki do ograniczenia ryzyka wynikającego z finansowania długoterminowych aktywów krótkoterminowymi pasywami.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projekt ustawy przewiduje zmiany zwiększające poziom bezpieczeństwa wierzycieli z listów zastawnych, co przyczyni się do podniesienia ratingu tych papierów wartościowych oraz obniżenia kosztów finansowania dla banków, przy jednoczesnym zniesieniu aktualnych barier związanych z atrakcyjnością listu zastawnego dla jego inwestorów. Regulacja ma na celu zwiększenie atrakcyjności polskich listów zastawnych. Uchwalona w 1997 r. ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych nie przyczyniła się do rozwoju tych długoterminowych papierów dłużnych. Obecnie polski sektor bankowy ma pokrycie w listach zastawnych w stosunku do wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych na poziomie 0,7%, gdzie dla przykładu w Republice Czeskiej poziom ten wynosi 42%. Jednocześnie należy podkreślić, że tzw. pakiet CRD IV przewiduje w najbliższej przyszłości zmiany w zakresie norm płynności długoterminowej. Ulegnie znacznemu zwiększeniu obowiązek utrzymywania poziomu stabilnego finansowania, między innymi przez długoterminowe papiery dłużne, a brak ich rozwoju może przyczynić się bezpośrednio do konieczności zmniejszenia akcji kredytowej, co będzie miało swoje negatywne przełożenie na gospodarkę realną.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Analogiczne rozwiązania dotyczą postępowania w sytuacji upadłości emitenta listów zastawnych, w tym zasada tworzenia dodatkowej puli aktywów stanowiących nadzabezpieczenie listów zastawnych oraz szczególne zasady zaspokajania posiadaczy listów zastawnych w postępowaniu upadłościowym banków emitujących, zostały wprowadzone na rozwiniętych rynkach tych instrumentów, w tym w Belgii, Szwecji czy Danii.

W odniesieniu do tworzenia ustawowego nadzabezpieczenia na poziomie 10%, należy zauważyć, że w innych jurysdykcjach wskaźnik ten przyjmuje różną wartość: Dania – 5%, Wielka Brytania – 8%, Hiszpania – 25%. Przyjęty w projekcie regulacji 10-procentowy poziom nadzabezpieczenia będzie odpowiadał oczekiwaniom agencji ratingowych oraz inwestorów, uwzględniając poziom rozwoju polskiego rynku finansowego.

Analogicznie sytuacja odnosi się do proponowanej zmiany limitu dla zabezpieczenia zastępczego (proponycja – 15%). Obowiązujące limity w innych jurysdykcjach wynoszą przykładowo: w Wielkiej Brytanii – 10% rejestru zabezpieczeń, w Finlandii i Norwegii – 20% rejestru zabezpieczeń, w Hiszpanii – 5% wartości listów zastawnych, w Czechach, Niemczech i Słowacji – 10% wartości listów zastawnych, w Austrii i Francji – 15% wartości listów zastawnych.

W odniesieniu do rozwiązania przewidującego zniesienie obowiązku odprowadzania podatku u źródła (nabywanie listów zastawnych przez inwestorów zagranicznych) analogiczne rozwiązania funkcjonują m.in. we Francji, Holandii, Szwecji.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Banki, oddziały banków zagranicznych i oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie	961	Rejestr podmiotów sektora bankowego KNF	W odniesieniu do banków hipotecznych umożliwienie zmiany pokrycia długoterminowych aktywów długoterminowymi pasywami. W odniesieniu do banków uniwersalnych, umożliwienie transferu wiarytelności kredytowych do banków hipotecznych (możliwość upłynnienia długoterminowych aktywów).
Polscy i zagraniczni inwestorzy instytucjonalni	Nieokreślona	Brak	Zwiększenie atrakcyjności polskich listów zastawnych przez zniesienie obowiązku podatkowego u źródła oraz poprawę ocen przyznawanych przez wyspecjalizowane agencje ratingowe.
Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1		Otrzymywanie od syndyka informacji o wynikach testu płynności i testu równowagi



			pokrycia w postępowaniu upadłościowym, możliwość zgłaszania uwag do wyników testów.
Powiernicy	Nieokreślona	Brak	Obowiązek sprawowania kontroli nad przestrzeganiem wymogu utrzymywania nadzabezpieczenia oraz bufora płynności. Obowiązek informowania Komisji Nadzoru Finansowego o braku przestrzegania powyższych wymogów oraz o braku pozytywnego wyniku testu płynności i testu równowagi pokrycia, przeprowadzanych w toku bieżącej działalności banku hipotecznego.
Gospodarstwa domowe	ok. 13 500 tys.	Dane GUS	Łatwiejszy dostęp do kredytów bankowych oraz niższe koszty tych kredytów.
Przedsiębiorcy	ok. 1 750 tys.	Dane GUS	Łatwiejszy dostęp do kredytów bankowych oraz niższe koszty tych kredytów.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z § 118 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2013 r. poz. 979) projekt ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych nie został skierowany do uzgodnień, wobec przeprowadzenia wcześniejszych, szerokich uzgodnień i konsultacji publicznych projektu założeń projektu ustawy.

W związku ze specyfiką projektu ustawy, w szczególności ograniczonym zakresem podmiotów, na które oddziałuje projekt, dokonano roboczych konsultacji najbardziej problematycznych zagadnień projektu z zainteresowanymi stronami, tj. Urzędem Komisji Nadzoru Finansowego oraz Fundacją na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

Odbyły się 4 spotkania robocze, w dniach 17 grudnia 2014 r., 22 i 23 grudnia 2014 r. oraz 23 stycznia 2015 r., podczas których dyskutowano nad zagadnieniami budzącymi wątpliwości oraz wymagającymi rozstrzygnięcia.

Uwagi zgłaszane przez podmioty zainteresowane dotyczyły w szczególności:

- relacji testu płynności i testu równowagi pokrycia do rachunku zabezpieczenia listów zastawnych,
- roli Komisji Nadzoru Finansowego w procesie weryfikacji prawidłowości testów płynności i testów równowagi pokrycia przeprowadzanych przez syndyka w procesie upadłości banku hipotecznego,
- przepisów o nienaruszaniu praw wierzycieli z listów zastawnych w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa bankowego upadłego banku hipotecznego,
- sposobu postępowania w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa bankowego upadłego banku hipotecznego,
- sposobu i trybu podejmowania przez zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych uchwały w sprawie zobowiązania syndyka do likwidacji osobnej masy upadłości oraz sposobu ogłaszania tej uchwały,
- utrzymywania tzw. „bufora płynności” odrębnie dla hipotecznych i publicznych listów zastawnych,
- kwestii redakcyjno-legislacyjnych.

Wszystkie uwagi zgłaszane przez podmioty konsultowane podlegały dyskusji na spotkaniach roboczych oraz uzgodnieniom w trybie roboczym i zostały ostatecznie wyjaśnione. Większość uwag znalazła odzwierciedlenie w projekcie w wersji przekazanej do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	łącznie (0-10)
Dochody ogółem	0	ok. 51, 4	ok. 130 ,1	ok. 219 ,1	ok. 319 ,8	ok. 433 ,5	ok. 561 ,2	ok. 704 ,5	ok. 864 ,7	ok. 104 3,7	ok. 124 3,2	ok. 5571,2
budżet państwa	0	ok. 40, 4	ok. 111 ,2	ok. 191 ,1	ok. 281 ,6	ok. 383 ,8	ok. 498 ,6	ok. 627 ,5	ok. 771 ,6	ok. 932 ,7	ok. 111 2,2	ok. 4950,8
JST	0	ok. 3,3	ok. 10, 2	ok. 18, 1	ok. 27	ok. 37, 1	ok. 48, 5	ok. 61, 2	ok. 75, 4	ok. 91, 3	ok. 109	ok. 1099,9
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	ok. 7,7	ok. 8,7	ok. 9,9	ok. 11, 2	ok. 12, 6	ok. 14, 1	ok. 15, 8	ok. 17, 7	ok. 19, 7	ok. 22	ok. 139,3
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	0	ok. 51, 4	ok. 130 ,1	ok. 219 ,1	ok. 319 ,8	ok. 433 ,5	ok. 561 ,2	ok. 704 ,5	ok. 864 ,7	ok. 104 ,3	ok. 124 ,2	ok. 5571,2
budżet państwa	0	ok. 40, 4	ok. 111 ,2	ok. 191 ,1	ok. 281 ,6	ok. 383 ,8	ok. 498 ,6	ok. 627 ,5	ok. 771 ,6	ok. 932 ,7	ok. 111 ,2	ok. 4950,8
JST	0	ok. 3,3	ok. 10, 2	ok. 18, 1	ok. 27	ok. 37, 1	ok. 48, 5	ok. 61, 2	ok. 75, 4	ok. 91, 3	ok. 109	ok. 1099,9
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	ok. 7,7	ok. 8,7	ok. 9,9	ok. 11, 2	ok. 12, 6	ok. 14, 1	ok. 15, 8	ok. 17, 7	ok. 19, 7	ok. 22	ok. 139,3
Źródła finansowania	Zwiększone przychody banków w związku z obniżeniem kosztu refinansowania oraz zwiększeniem akcji kredytowej w związku z refinansowaniem portfela kredytów hipotecznych przez emisję listów zastawnych. Wzrost przychodów z tytułu opłat sądowych w związku z transferem wierzytelności hipotecznych z banków uniwersalnych do banków hipotecznych. Szacuje się również zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu wzrostu przychodów przedsiębiorstw finansujących inwestycje dodatkowymi kredytami udzielonymi przez sektor bankowy w związku z pozyskaniem nowego źródła refinansowania działalności.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Przedsiębiorstwa niefinansowe będą miały zwiększone możliwości kredytowe. Szacuje się, że połowa puli na dalszą akcję kredytową wynikającą wyłącznie z refinansowania tej akcji kapitałem pozyskanym z emisji listów zastawnych zostanie przeznaczona na sektor przedsiębiorstw. Druga część, przeznaczona na rzecz osób fizycznych na cele mieszkaniowe, spowoduje zwiększenie wpływów przedsiębiorstw sektora branży budowlanej. Poza realnymi wpływami finansowymi na sektor przedsiębiorstw (dane jak wyżej), rozwój akcji kredytowej będzie miał również przełożenie na całą gospodarkę i jej potencjalny wzrost.</p> <p>Przewiduje się, że w perspektywie 5 lat od wejścia w życie regulacji udział refinansowania listami zastawnymi nowych kredytów mieszkaniowych osiągnie poziom 20%, a w odniesieniu do całego portfela kredytów mieszkaniowych na rynku (nowe kredyty mieszkaniowe łącznie z tymi udzielonymi dotychczas) udział ten szacuje się na poziomie 7%.</p> <p>Ponadto przepisy zwiększające bezpieczeństwo wierzycieli z listów zastawnych będą miały wpływ na wzrost oceny międzynarodowych agencji ratingowych tych papierów wartościowych oraz samych instytucji je emitujących. To powinno mieć przełożenie na postrzeganie inwestorów zagranicznych na polski rynek finansowy.</p> <p>Wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń:</p> <p><u>Opracowanie własne na podstawie danych sektora bankowego.</u></p> <p>Oszacowane przeciętne roczne wpływy do budżetu z tytułu wejścia w życie projektowanej regulacji obejmują:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zwiększone wpływy z tytułu podatku dochodowego banków w związku z obniżeniem kosztów pozyskania finansowania – pierwsza emisja listów zastawnych, uwzględniając okres ich zapadalności, przyniesie realne korzyści dla sektora bankowego w kolejnych latach funkcjonowania regulacji. Szacuje się, że w drugim pełnym roku kalendarzowym po wejściu w życie ustawy wpływ budżetowy (CIT) z tytułu zysku wygenerowanego z obniżonych kosztów funkcjonowania osiągnie wartość 4,4 mln zł (przychód sektora bankowego w tym okresie na poziomie ok. 23,2 mln zł). W kolejnych latach poziom ten będzie narastał, osiągając w 10. roku funkcjonowania ustawy wartość 147,1 mln zł. Łącznie w perspektywie 10-letniej wartość podatku CIT z tej części przychodów osiągnie poziom 649,4 mln zł; 2) wpływy budżetowe związane z uruchomieniem dodatkowej akcji kredytowej w oparciu o środki pieniężne uzyskane z tytułu emisji listów zastawnych – w 2016 r. osiągną one wartość 4,2 mln zł (przychód sektora bankowego – 22,2 mln zł). Ogólnie w ujęciu 10-letnim wpływy z tego tytułu osiągną poziom 619,9 mln zł. Łącznie więc wartość podatku CIT od sektora bankowego (ppkt 1 i 2) w terminie 10 lat obowiązywania ustawy osiągnie wartość 1269,3 mln zł (przy założeniu osiągnięcia przychodu sektora w tym okresie na poziomie 6680,5 mln zł); 3) wpływy z tytułu opłat sądowych, związanych z transferem kredytów hipotecznych do banków hipotecznych pod emisję listów zastawnych oraz związanych z nową akcją kredytową ze środków pozyskanych z refinansowania listami zastawnymi – w 2016 r. osiągną wartość 7,7 mln zł. Łączny wpływ w okresie 10-letnim wyniesie 139,4 mln zł; 4) wpływy do budżetu z tytułu podatku dochodowego od przedsiębiorstw wynikające z inwestycji finansowanych nowymi kredytami – w 2016 r. wartość na poziomie 24,1 mln zł (przychód sektora przedsiębiorstw na poziomie ok. 126,8 mln zł). W perspektywie 10-letniej wartość podatku CIT od przedsiębiorstw niefinansowych osiągnie łącznie kwotę 3542,2 mln zł (przychód w wysokości 18643,1 mln zł). <p>Jednocześnie należy wskazać, że planowane zniesienie obowiązku podatkowego od zysku z tytułu odsetek od listów zastawnych należnego od inwestorów zagranicznych – podatek u źródła – nie wpłynie negatywnie na sektor finansów publicznych, z uwagi na dotychczasowy brak wpływów z tego tytułu. Wynika to z faktu, iż podmioty, które byłyby zobligowane do odprowadzania tej należności, korzystały ze zwolnień wynikających z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.</p>											



7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe								
Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa	b.d.	ok. 45,4	ok. 142,3	ok. 251,7	ok. 515,4	ok. 1513,7	ok. 2468,5
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	b.d.	ok. 126,8	ok. 397,1	ok. 702,5	ok. 1438,4	ok. 4224,4	ok. 6889,2
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Możliwość finansowania działalności przedsiębiorstw kredytami generowanymi przez sektor bankowy w związku z pozyskaniem przez banki dodatkowych środków pieniężnych w ramach emisji listów zastawnych.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Możliwość finansowania działalności przedsiębiorstw kredytami generowanymi przez sektor bankowy w związku z pozyskaniem przez banki dodatkowych środków pieniężnych w ramach emisji listów zastawnych.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne	nie dotyczy							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Przedsiębiorstwa niefinansowe będą miały zwiększone możliwości kredytowe. Szacuje się, że połowa puli na dalszą akcję kredytową wynikającą wyłącznie z refinansowania tej akcji kapitałem pozyskanym z emisji listów zastawnych zostanie przeznaczona na sektor przedsiębiorstw. Druga część, przeznaczona na rzecz osób fizycznych na cele mieszkaniowe, spowoduje zwiększenie wpływów przedsiębiorstw sektora branży budowlanej. Poza realnymi wpływami finansowymi na sektor przedsiębiorstw (dane jak wyżej), rozwój akcji kredytowej będzie miał również przełożenie na całą gospodarkę i jej potencjalny wzrost.</p> <p>Przewiduje się, że w perspektywie 5 lat od wejścia w życie regulacji udział refinansowania listami zastawnymi nowych kredytów mieszkaniowych osiągnie poziom 20%, a w odniesieniu do całego portfela kredytów mieszkaniowych na rynku (nowe kredyty mieszkaniowe łącznie z tymi udzielonymi dotychczas) udział ten szacuje się na poziomie 7%.</p> <p>Ponadto przepisy zwiększające bezpieczeństwo wierzycieli z listów zastawnych będą miały wpływ na wzrost oceny międzynarodowych agencji ratingowych tych papierów wartościowych oraz samych instytucji je emitujących. To powinno mieć przełożenie na postrzeganie inwestorów zagranicznych na polski rynek finansowy.</p> <p>Wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń:</p> <p><u>Opracowanie własne na podstawie danych sektora bankowego</u></p> <p>Oszacowane przeciętne roczne wpływy do budżetu z tytułu wejścia w życie projektowanej regulacji obejmują:</p> <p>1) zwiększone wpływy z tytułu podatku dochodowego banków w związku z obniżeniem kosztów pozyskania finansowania – pierwsza emisja listów zastawnych, uwzględniając okres ich zapadalności, przyniesie realne korzyści dla sektora bankowego w kolejnych latach funkcjonowania regulacji. Szacuje się, że w drugim pełnym roku kalendarzowym po wejściu w życie ustawy wpływ budżetowy (CIT) z tytułu zysku wygenerowanego z obniżonych kosztów funkcjonowania osiągnie wartość 4,4 mln zł (przychód sektora bankowego w tym okresie na poziomie ok. 23,2 mln zł). W kolejnych latach poziom ten będzie narastał, osiągając w 10. roku funkcjonowania ustawy wartość 147,1 mln zł. Łącznie w perspektywie 10-letniej wartość podatku CIT z tej części przychodów osiągnie poziom 649,4 mln zł;</p> <p>2) wpływy budżetowe związane z uruchomieniem dodatkowej akcji kredytowej w oparciu o środki pieniężne uzyskane z tytułu emisji listów zastawnych – w 2016 r. osiągną one wartość 4,2 mln zł (przychód sektora bankowego – 22,2 mln zł). Ogólnie w ujęciu 10-letnim wpływy z tego tytułu osiągną poziom 619,9 mln zł.</p> <p>Łącznie więc wartość podatku CIT od sektora bankowego (ppkt 1 i 2) w terminie 10 lat obowiązywania ustawy osiągnie wartość 1269,3 mln zł (przy założeniu osiągnięcia przychodu sektora w tym okresie na poziomie 6680,5 mln zł);</p> <p>3) wpływy z tytułu opłat sądowych, związanych z transferem kredytów hipotecznych do banków hipotecznych pod emisję listów zastawnych oraz związanych z nową akcją kredytową ze środków pozyskanych z refinansowania listami zastawnymi – w 2016 r. osiągną wartość 7,7 mln zł. Łączny wpływ w okresie 10-letnim wyniesie 139,4 mln zł;</p>							



<p>4) wpływy do budżetu z tytułu podatku dochodowego od przedsiębiorstw wynikające z inwestycji finansowanych nowymi kredytami – w 2016 r. wartość na poziomie 24,1 mln zł (przychód sektora przedsiębiorstw na poziomie ok. 126,8 mln zł). W perspektywie 10-letniej wartość podatku CIT od przedsiębiorstw niefinansowych osiągnie łącznie kwotę 3542,2 mln zł (przychód w wysokości 18 643,1 mln zł); Jednocześnie należy wskazać, że planowane zniesienie obowiązku podatkowego od zysku z tytułu odsetek od listów zastawnych należnego od inwestorów zagranicznych – podatek u źródła – nie wpłynie negatywnie na sektor finansów publicznych, z uwagi na dotychczasowy brak wpływów z tego tytułu. Wynika to z faktu, iż podmioty, które byłyby zobligowane do odprowadzania tej należności, korzystały ze zwolnień wynikających z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.</p>	
<p>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</p>	
<p><input type="checkbox"/> nie dotyczy</p>	
<p>Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).</p>	<p>x tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy</p>
<p><input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:</p>	<p><input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów x zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:</p>
<p>Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.</p>	<p>x tak <input type="checkbox"/> nie x nie dotyczy</p>
<p>Komentarz: Projekt wprowadza obowiązek przeprowadzania przez banki hipoteczne, w toku bieżącej działalności, testów płynności i testów równowagi pokrycia, celem ustalenia, czy na dzień dokonania ustalenia wiarygodności banku hipotecznego oraz prawa i środki wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych. Projekt obciąża również banki hipoteczne do utrzymywania nadwyżki środków płynnych, zapewniającej obsługę odsetek od listów zastawnych w perspektywie najbliższych 6 miesięcy oraz tzw. nadzabezpieczenie emisji w wysokości min. 10%.</p>	
<p>9. Wpływ na rynek pracy</p>	
<p>Wejście w życie projektu ustawy nie będzie miało wpływu na rynek pracy.</p>	
<p>10. Wpływ na pozostałe obszary</p>	
<p><input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:</p>	<p><input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe</p>
<p><input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie</p>	
<p>Omówienie wpływu</p>	<p>Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na wskazane obszary.</p>
<p>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</p>	
<p>Ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.</p>	
<p>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</p>	
<p>Ewaluacja skutków wejścia w życie projektu będzie mogła nastąpić najwcześniej po upływie ok. 2 lat od dnia wejścia w życie ustawy. Możliwym do zastosowania miernikiem będzie liczba banków hipotecznych, wartość emisji listów zastawnych, udział finansowania listem zastawnym w źródłach finansowania banków.</p>	
<p>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</p>	
<p>Brak</p>	



Artykuł 129 CRR

Ekspozycje w postaci obligacji zabezpieczonych

1. Aby obligacje (obligacje zabezpieczone), o których mowa w art. 52 ust. 4 dyrektywy 2009/65/WE, mogły kwalifikować się do traktowania preferencyjnego określonego w ust. 4 i 5, muszą spełniać wymogi określone w ust. 7 i być zabezpieczone przez dowolne z następujących uznanych aktywów:

- a) ekspozycje wobec rządów centralnych, banków centralnych wchodzących w skład ESBC, podmiotów sektora publicznego, samorządów regionalnych lub władz lokalnych w Unii lub ekspozycje przez nie gwarantowane;
- b) ekspozycje wobec rządów centralnych państw trzecich i banków centralnych państw trzecich, wielostronnych banków rozwoju, organizacji międzynarodowych lub ekspozycje przez nie gwarantowane, które kwalifikują się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału, oraz ekspozycje wobec podmiotów sektora publicznego państw trzecich, samorządów regionalnych państw trzecich lub władz lokalnych państw trzecich lub ekspozycje przez te podmioty gwarantowane, które są ważone ryzykiem jako ekspozycje wobec instytucji lub wobec rządów centralnych i banków centralnych zgodnie z przepisami, odpowiednio, art. 115 ust. 1 lub 2 lub art. 116 ust. 1, 2 lub 4 i które kwalifikują się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału, a także ekspozycje w rozumieniu przepisów niniejszej litery, które kwalifikują się co najmniej do stopnia 2. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału, pod warunkiem że nie przekraczają one 20 % kwoty nominalnej otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych instytucji emitujących;
- c) ekspozycje wobec instytucji, które kwalifikują się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału. Całkowita wartość tego rodzaju ekspozycji nie przekracza 15 % kwoty nominalnej otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych instytucji emitującej. Wymóg dotyczący stopnia 1. jakości kredytowej nie obejmuje ekspozycji wobec instytucji w Unii, których termin zapadalności nie przekracza 100 dni, ale instytucje te kwalifikują się co najmniej do stopnia 2. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału.
- d) kredyty zabezpieczone:
 - (i) nieruchomościami mieszkalnymi nieprzekraczające mniejszej z następujących wartości: kwoty głównej zastawów traktowanych łącznie ze wszystkimi wcześniejszymi zastawami lub 80 % wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, lub
 - (ii) kredyty zabezpieczone jednostkami uprzywilejowanymi wyemitowanymi przez francuskie *Fonds Communs de Titrisation* lub równoważne jednostki do celów sekurytyzacji działające na podstawie przepisów państwa członkowskiego, które dokonują sekurytyzacji ekspozycji dotyczących nieruchomości mieszkalnych. W przypadku wykorzystania takich jednostek uprzywilejowanych jako zabezpieczenia szczególny nadzór publiczny służący ochronie właścicieli obligacji przewidziany w art. 52 ust. 4 dyrektywy 2009/65/WE zapewnia, by aktywa bazowe tych jednostek - w każdej chwili, gdy pozostają one częścią zbioru aktywów stanowiących zabezpieczenie - składały się w co najmniej 90 % z zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości mieszkalnej, które są połączone z wszystkimi wcześniejszymi zastawami i by takie jednostki służyły jako zabezpieczenie do wysokości mniejszej z następujących wartości: kwot głównych należnych z tytułu jednostek, kwot głównych zastawów lub 80 % wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, oraz by jednostki uprzywilejowane kwalifikowały się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału i by wartość takich jednostek nie przekraczała 10 % kwoty nominalnej instrumentów pozostających do wykupu.
- e) kredyty na nieruchomości mieszkalne w pełni gwarantowane przez uznanego dostawcę ochrony, o którym mowa w art. 201, kwalifikujące się do co najmniej stopnia 2. jakości kredytowej zgodnie z niniejszym rozdziałem, przy czym część każdego z kredytów wykorzystywana w celu spełnienia wymogu określonego w niniejszym ustępie na potrzeby zabezpieczenia obligacji zabezpieczonych nie stanowi więcej niż 80 % wartości odnośnej nieruchomości mieszkalnej położonej we Francji, a współczynnik kredytu do dochodu wynosił w chwili udzielania kredytu maksymalnie 33 %. W chwili udzielania kredytu nieruchomość mieszkalna nie jest obciążona zastawem hipotecznym, a w przypadku kredytów udzielanych od dnia 1 stycznia 2014 r. kredytobiorca zobowiązuje się w drodze umowy do nieustanawiania takiego zastawu bez zgody instytucji kredytowej, która udzieliła kredytu. Współczynnik kredytu do dochodu stanowi udział dochodu brutto kredytobiorcy obejmujący zwrot kredytu wraz z odsetkami. Dostawcą ochrony jest: instytucja finansowa posiadająca zezwolenie na działalność wydane przez właściwe organy i przez nie nadzorowana oraz podlegająca wymogom ostrożnościowym porównywalnym pod kątem surowości z wymogami stosowanymi wobec instytucji, lub instytucja lub zakład ubezpieczeń. Dostawca ochrony ustanawia fundusz gwarancyjny działający na zasadzie wzajemności lub równoważne zabezpieczenie dla zakładów ubezpieczeń w celu absorpcji strat z tytułu ryzyka kredytowego, których kalibracja podlega okresowemu przeglądowi przez właściwe organy.

Zarówno instytucja kredytowa, jak i dostawca ochrony przeprowadzają ocenę wiarygodności kredytowej kredytobiorcy;

- f) kredyty zabezpieczone:
- (i) nieruchomościami komercyjnymi nieprzekraczające mniejszej z następujących wartości: kwoty głównej zastawów traktowanych łącznie z wszystkimi wcześniejszymi zastawami lub 60 % wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie, lub
 - (ii) jednostkami uprzywilejowanymi wyemitowanymi przez francuskie *Fonds Communs de Titrisation* lub równoważne jednostki do celów sekurytyzacji działające na podstawie przepisów państwa członkowskiego, które dokonują sekurytyzacji ekspozycji dotyczących nieruchomości komercyjnych. W przypadku wykorzystania takich jednostek uprzywilejowanych jako zabezpieczenia szczególny nadzór publiczny służący ochronie właścicieli obligacji przewidziany w art. 52 ust. 4 dyrektywy 2009/65/WE zapewnia, by aktywa bazowe tych jednostek - w każdej chwili, gdy pozostają częścią zbioru aktywów stanowiących zabezpieczenie - składały się w co najmniej 90 % z zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości komercyjnej, które łącznie z wartością wszystkich wcześniejszych zastawów nie przekraczają mniejszej z następujących wartości: kwot głównych należnych z tytułu jednostek, kwot głównych zastawów lub 60 % wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie, oraz by jednostki uprzywilejowane kwalifikowały się do stopnia 1. jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału i by wartość takich jednostek nie przekraczała 10 % kwoty nominalnej obligacji pozostających do wykupu.

Kredyty zabezpieczone nieruchomościami komercyjnymi kwalifikują się, jeżeli współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem przekroczył próg 60 %, osiągając maksymalny poziom 70 %, jeżeli wartość wszystkich aktywów stanowiących zabezpieczenie dla obligacji zabezpieczonych przekracza niespłaconą kwotę nominalną otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych o co najmniej 10 %, a należności właścicieli obligacji spełniają wymogi pewności prawa określone w rozdziale 4. Należności właścicieli obligacji mają pierwszeństwo przed wszystkimi innymi roszczeniami do danego zabezpieczenia.

- g) kredyty zabezpieczone zastawami morskimi pod statki do kwoty stanowiącej różnicę między 60 % wartości statku stanowiącego zabezpieczenie a wartością wszelkich wcześniejszych zastawów morskich.

Na użytek akapitu pierwszego lit. c), lit. d) ppkt (ii) oraz lit. f) ppkt (ii) ekspozycje wynikające z przekazywania płatności dłużników z tytułu kredytów zabezpieczonych nieruchomościami stanowiących instrument bazowy jednostek uprzywilejowanych lub dłużnych papierów wartościowych lub przekazywania wpływów ze sprzedaży tych nieruchomości ani z tytułu zarządzania tymi płatnościami i wpływami nie są uwzględniane przy wyliczaniu limitów, o których mowa w tych literach;

Właściwe organy mogą po konsultacjach z EUNB częściowo odstąpić od stosowania lit. c) akapitu pierwszego i dopuścić stopień 2. jakości kredytowej w odniesieniu do maksymalnie 10 % całkowitej wartości ekspozycji dotyczącej kwoty nominalnej otwartych pozycji w obligacjach zabezpieczonych instytucji emitującej, pod warunkiem że w rezultacie zastosowania wymogu stopnia 1. jakości kredytowej, o którym mowa w tej literze, można udokumentować znaczne potencjalne problemy z koncentracją w zainteresowanych państwach członkowskich;

2. Sytuacje, o których mowa w ust. 1 lit. a)-f), obejmują również zabezpieczenie, którego zakres ogranicza się na mocy prawodawstwa wyłącznie do ochrony właścicieli obligacji przed stratami.

3. W przypadku obligacji zabezpieczonych na nieruchomościach instytucje spełniają wymogi określone w art. 208 oraz zasady wyceny określone w art. 229 ust. 1.

4. Obligacjom zabezpieczonym, które mają ocenę kredytową sporządzoną przez wyznaczoną ECAI, przypisuje się wagę ryzyka według tabeli 6a, która odpowiada ocenie kredytowej ECAI zgodnie z art. 136.

Tabela 6a

Stopień jakości kredytowej	1	2	3	4	5	6
Waga ryzyka	10 %	20 %	20 %	50 %	50 %	100 %

5. Obligacjom zabezpieczonym, które nie mają oceny kredytowej sporządzonej przez wyznaczoną ECAI, przypisuje się wagę ryzyka w oparciu o wagę ryzyka przypisaną uprzywilejowanym niezabezpieczonym ekspozycjom wobec instytucji, która je emituje. Między wagami ryzyka występują następujące zależności:

- a) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 20 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 10 %;
- b) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 50 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 20 %;
- c) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 100 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 50 %;



d) jeżeli ekspozycjom wobec instytucji przypisuje się wagę ryzyka równą 150 %, wówczas obligacji zabezpieczonej przypisuje się wagę ryzyka równą 100 %.

6. Obligacje zabezpieczone wyemitowane przed dniem 31 grudnia 2007 r. nie podlegają wymogom zawartym w ust. 1 i 3. Na podstawie ust. 4 i 5 kwalifikują się one do traktowania preferencyjnego aż do terminu ich zapadalności.

7. Ekspozycje w postaci obligacji zabezpieczonych kwalifikują się do traktowania preferencyjnego, pod warunkiem że instytucja inwestująca w obligacje zabezpieczone może wykazać przed właściwymi organami, że:

- a) otrzymuje informacje o portfelu obejmujące przynajmniej:
 - (i) wartość zbioru aktywów stanowiących zabezpieczenie oraz należności z tytułu obligacji zabezpieczonych;
 - (ii) rozkład geograficzny oraz rodzaj aktywów stanowiących zabezpieczenie, wielkość kredytu, ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe;
 - (iii) strukturę zapadalności aktywów stanowiących zabezpieczenie i obligacji zabezpieczonych; oraz
 - (iv) odsetek kredytów przeterminowanych o ponad dziewięćdziesiąt dni;
- b) emitent udostępnia instytucji informacje, o których mowa w lit. a), przynajmniej raz na pół roku.



ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE KOMISJI (UE) 2015/63 z dnia 21 października 2014 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/59/UE w odniesieniu do składek ex ante wnoszonych na rzecz mechanizmów finansowania restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji

Artykuł 11

Składki roczne instytucji objętych zakresem art. 45 ust. 3 dyrektywy 2014/59/UE

1. Nie naruszając przepisów art. 10, składki roczne instytucji, o których mowa w art. 45 ust. 3 dyrektywy 2014/59/UE, oblicza się zgodnie z art. 9 na podstawie 50 % ich podstawowej składki rocznej.
2. W przypadku gdy w stosunku do instytucji, o której mowa w art. 45 ust. 3 dyrektywy 2014/59/UE, w państwie członkowskim stosowany jest mechanizm finansowania restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji w odniesieniu do któregośkolwiek z celów, o których mowa w art. 101 dyrektywy 2014/59/UE, organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji może podjąć uzasadnioną decyzję stanowiącą, że art. 5, 6, 7, 8 i 9 mają zastosowanie do tych instytucji, które mają profil ryzyka podobny do profilu ryzyka instytucji, która wykorzystwała mechanizm finansowania restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji do któregośkolwiek z celów, o których mowa w art. 101 dyrektywy 2014/59/UE, albo wyższy. Określając podobieństwo profilu ryzyka, organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji uwzględnia następujące kwestie w celu podjęcia uzasadnionej decyzji:
 - (e) model biznesowy tej instytucji;
 - (f) informacje przekazane przez tę instytucję zgodnie z art. 14;
 - (g) elementy ryzyka i wskaźniki ryzyka, o których mowa w art. 6;
 - (h) ocena organu właściwego w odniesieniu do profilu ryzyka tej instytucji.

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/59/UE z dnia 15 maja 2014 r. ustanawiająca ramy na potrzeby prowadzenia działań naprawczych

WYCIĄG

Artykuł 44. Zakres instrumentu umorzenia lub konwersji długu.

1. Państwa członkowskie zapewniają, aby instrument umorzenia lub konwersji długu mógł być stosowany w odniesieniu do wszystkich zobowiązań instytucji lub podmiotu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 lit. b), c) lub d), które nie są wyłączone z zakresu tego instrumentu zgodnie z ust. 2 lub 3 niniejszego artykułu.

2. Organy ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji **nie wykonują uprawnień do umorzenia** lub konwersji w odniesieniu do następujących zobowiązań niezależnie od faktu czy podlegają ustawodawstwu państwa członkowskiego czy też kraju trzeciego:

a) depozytów gwarantowanych;

b) zobowiązań zabezpieczonych, w tym obligacji zabezpieczonych i zobowiązań w postaci instrumentów finansowych stosowanych do celów zabezpieczających, które stanowią integralną część podstawy zabezpieczenia i które zgodnie z prawem krajowym są zabezpieczone w sposób podobny do obligacji zabezpieczonych;

c) wszelkich zobowiązań, które powstają w wyniku posiadania przez instytucję lub podmiot, o którym mowa w art. 1 ust. 1 lit. b), c) lub d) niniejszej dyrektywy, aktywów lub środków pieniężnych należących do klientów, w tym aktywów lub środków pieniężnych należących do klientów zdeponowanych w imieniu UCITS, jak określono w art. 1 ust. 2 dyrektywy 2009/65/WE lub alternatywnych funduszy inwestycyjnych, jak określono w art. 4 ust. 1 lit. a) dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE³²⁾, pod warunkiem że taki klient podlega ochronie na mocy mającego zastosowanie prawa upadłościowego;

(....)

Państwa członkowskie zapewniają, by wszystkie zabezpieczone aktywa związane z zabezpieczoną grupą **obligacji zabezpieczonych** pozostały nienaruszone, rozdzielone i by przeznaczono na nie wystarczające środki finansowe. Ani ten wymóg, ani akapit pierwszy lit. b) nie uniemożliwiają organom ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji, w stosownych przypadkach, wykonania tych uprawnień w odniesieniu do dowolnej części zabezpieczonego zobowiązania lub zobowiązania, dla którego ustanowiono zabezpieczenie, która przekracza wartość aktywów, zastawu lub zabezpieczenia, którymi jest ono zabezpieczone.

Przepisy akapitu pierwszego lit. a) nie uniemożliwiają organom ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji, w stosownych przypadkach, wykonania tych uprawnień w odniesieniu do dowolnej kwoty depozytu, która przekracza poziom zabezpieczenia przewidziany w art. 6 dyrektywy 2014/49/UE.

3. W wyjątkowych okolicznościach, w przypadku gdy stosowany jest instrument umorzenia lub konwersji długu, organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji może wyłączyć lub częściowo wyłączyć określone zobowiązania z zakresu uprawnień do umorzenia lub konwersji, gdy:

a) poddanie danego zobowiązania umorzeniu lub konwersji nie jest w rozsądnym terminie możliwe, niezależnie od wysiłków podejmowanych w dobrej wierze przez organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji;

b) takie wyłączenie jest absolutnie niezbędne i jest proporcjonalne do uzyskania ciągłości funkcji krytycznych i głównych linii biznesowych w sposób pozwalający zachować zdolność instytucji objętej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją do kontynuowania kluczowych operacji, usług i transakcji;

c) takie wyłączenie jest absolutnie niezbędne i jest proporcjonalne do tego, by uniknąć spowodowania szerokiego rozprzestrzeniania się ryzyka zarażania, zwłaszcza jeśli chodzi o kwalifikujące się depozyty osób fizycznych oraz mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, co poważnie zakłóciłoby funkcjonowanie rynków finansowych, w tym infrastrukturę rynków finansowych, w sposób mogący spowodować poważne zakłócenie gospodarki państwa członkowskiego lub Unii; lub

d) zastosowanie instrumentu umorzenia lub konwersji długu spowodowałoby takie obniżenie wartości zobowiązań, że straty poniesione przez pozostałych wierzycieli byłyby wyższe, niż gdyby zobowiązania te zostały wyłączone z umorzenia i konwersji długu.



W przypadku gdy organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji podejmie na mocy niniejszego ustępu decyzję o wyłączeniu lub częściowym wyłączeniu zobowiązania kwalifikowalnego lub kategorii zobowiązań kwalifikowalnych, poziom umorzenia lub konwersji zastosowany do innych zobowiązań kwalifikowalnych można zwiększyć, aby uwzględnić takie wyłączenia, pod warunkiem że poziom umorzenia i konwersji zastosowany do innych zobowiązań kwalifikowalnych jest zgodny z zasadą określoną w art. 34 ust. 1 lit. g).

(...)

9. Korzystając z uprawnień przewidzianych w ust. 3, organy ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji należycie uwzględniają:

- a)** zasadę, że straty powinny być ponoszone w pierwszej kolejności przez akcjonariuszy, a następnie, co do zasady, przez wierzycieli instytucji objętej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją w kolejności uprzywilejowania;
- b)** poziom zdolności do pokrycia strat, którym dysponowałaby instytucja objęta restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją, gdyby odnośne zobowiązanie lub kategoria zobowiązań zostały wykluczone; oraz
- c)** konieczność utrzymania odpowiednich zasobów w celu finansowania restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji.

PODSEKCJA 2 MINIMALNY WYMÓG DOTYCZĄCY FUNDUSZY WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ KWALIFIKOWALNYCH.

Artykuł 45. Stosowanie minimalnego wymogu.

1. Państwa członkowskie zapewniają, aby instytucje przez cały czas spełniały minimalny wymóg w zakresie funduszy własnych i zobowiązań kwalifikowalnych. Wymóg ten jest obliczany jako kwota funduszy własnych i zobowiązań kwalifikowalnych, wyrażona jako odsetek łącznych zobowiązań i funduszy własnych instytucji.

Do celów akapitu pierwszego do łącznej kwoty zobowiązań włącza się zobowiązania wynikające z instrumentu pochodnego przy założeniu, że w pełni uznaje się prawo kontrahenta do rekompensaty.

(...)

3. Bez uszczerbku dla ust. 1 organy ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji zwalniają z obowiązku spełniania, przez cały czas, minimalnych wymogów dotyczących funduszy własnych i zobowiązań kwalifikowalnych **hipoteczne instytucje kredytowe finansowane z obligacji zabezpieczonych, które zgodnie z prawem krajowym nie mogą przyjmować depozytów**, w sytuacji, gdy:

- a)** instytucje są likwidowane w ramach krajowych procedur upadłości lub innych typów procedur wykonywanych zgodnie z art. 38, 40 lub 42 niniejszej dyrektywy, przewidzianych dla tych instytucji; oraz
- b)** takie krajowe procedury upadłości lub inne typy procedur gwarantują, że wierzyciele tych instytucji, w tym w stosownych przypadkach posiadacze obligacji zabezpieczonych, będą obciążani stratami w sposób spełniający cele restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji.

4. Zobowiązania kwalifikowalne są uwzględniane w kwocie funduszy własnych i zobowiązań kwalifikowalnych, o której mowa w ust. 1, wyłącznie jeśli spełniają następujące warunki:

- a)** instrument jest wyemitowany i w pełni opłacony;
- b)** dane zobowiązanie nie jest należne samej instytucji, nie jest przez nią zabezpieczone ani gwarantowane;
- c)** nabycie instrumentu nie zostało bezpośrednio lub pośrednio sfinansowane przez instytucję;
- d)** rezydualny termin zapadalności zobowiązania wynosi co najmniej jeden rok;
- e)** zobowiązanie nie wynika z instrumentu pochodnego;
- f)** zobowiązanie nie wynika z depozytu, który ma uprzywilejowaną pozycję w krajowej hierarchii roszczeń zgodnie z art. 108.

Na użytek lit. d), w przypadku gdy właściciel zobowiązania jest uprawniony do wcześniejszej spłaty, wymagalność tego zobowiązania przypada na pierwszą datę powstania takiego uprawnienia.

Artykuł 76. Zabezpieczenie kontrahentów w przypadku przeniesień częściowych.

1. Państwa członkowskie zapewniają, by zabezpieczenia określone w ust. 2 miały zastosowanie w następujących okolicznościach:

- a)** organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji dokonuje przeniesienia niektórych aktywów, praw lub zobowiązań instytucji objętej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją do innego podmiotu bądź, stosując instrument restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji z instytucji pomostowej lub podmiotu zarządzającego aktywami na rzecz innej osoby;



b) organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji wykonuje uprawnienia określone w art. 64 ust. 1 lit. f).

2. Państwa członkowskie zapewniają odpowiednią ochronę następujących uzgodnień oraz kontrahentów następujących uzgodnień:

a) uzgodnień dotyczących zabezpieczeń, zgodnie z którymi osoba w drodze zabezpieczenia dysponuje faktycznym lub warunkowym udziałem w aktywach lub prawach, które są przedmiotem przeniesienia, niezależnie od tego, czy udział ten jest zabezpieczony konkretnymi aktywami lub prawem czy też poprzez zastaw na zmiennych składnikach majątkowych lub podobne uzgodnienie;

b) uzgodnień dotyczących zabezpieczenia finansowego polegającego na przeniesieniu tytułu, zgodnie z którymi zabezpieczenie służące zagwarantowaniu lub pokryciu wykonania określonych zobowiązań jest zapewnione w drodze przeniesienia pełnej własności aktywów z podmiotu składającego zabezpieczenie na rzecz podmiotu uzyskującego zabezpieczenie na warunkach określających, że podmiot uzyskujący zabezpieczenie dokonuje przeniesienia aktywów, jeżeli te określone zobowiązania zostają wykonane;

c) uzgodnień dotyczących kompensacji, zgodnie z którymi co najmniej dwa roszczenia lub zobowiązania istniejące między instytucją objętą restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją a kontrahentem mogą zostać wzajemnie skompensowane;

d) uzgodnień dotyczących kompensowania sald;

e) obligacji zabezpieczonych;

f) uzgodnień dotyczących finansowania strukturyzowanego, w tym sekurytyzacji oraz instrumentów stosowanych do celów zabezpieczających, które stanowią integralną część podstawy zabezpieczenia i które zgodnie z prawem krajowym są zabezpieczone w sposób podobny do obligacji zabezpieczonych, które to uzgodnienia obejmują udzielenie i posiadanie zabezpieczenia przez stronę uzgodnienia lub przez powiernika, agenta lub firmę maklerską.

Forma ochrony, która jest właściwa dla poszczególnych kategorii uzgodnień określonych w lit. a)-f) niniejszego ustępu, jest sprecyzowana w art. 77-80 i podlega ograniczeniom określonym w art. 68--71.

3. Wymogi zgodnie z ust. 2 mają zastosowanie niezależnie od liczby stron zaangażowanych w uzgodnienia oraz niezależnie od tego, czy uzgodnienia:

a) powstają w drodze umowy, umowy powierniczej lub innych środków, czy też powstają automatycznie z mocy prawa;

b) powstają na mocy prawa innej jurysdykcji lub podlegają w pełni lub częściowo prawu innego państwa członkowskiego.

4. Komisja przyjmuje akty delegowane zgodnie z art. 115, precyzujące kategorie uzgodnień wchodzących w zakres przepisów ust. 2 lit. a)-f) niniejszego artykułu.

Artykuł 79. Ochrona uzgodnień dotyczących finansowania strukturyzowanego i obligacji zabezpieczonych.

1. Państwa członkowskie zapewniają właściwą ochronę uzgodnień dotyczących finansowania strukturyzowanego, w tym uzgodnień, o których mowa w art. 76 ust. 2 lit. e) i f), tak aby nie dopuścić do powstania jakiegokolwiek z następujących sytuacji:

a) przeniesienia niektórych, ale nie wszystkich, składników majątku, praw i zobowiązań, które stanowią część uzgodnienia dotyczącego finansowania strukturyzowanego, w tym uzgodnień, o których mowa w art. 76 ust. 2 lit. e) i f), którego stroną jest instytucja kredytowa objęta restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją;

b) likwidacji lub zmiany, w drodze wykonania uprawnień pomocniczych, składników majątku, praw i zobowiązań, które stanowią część uzgodnienia dotyczącego finansowania strukturyzowanego, w tym uzgodnień, o których mowa w art. 76 ust. 2 lit. e) i f), którego stroną jest instytucja objęta restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją.

2. Niezależnie od ust. 1 oraz o ile jest to niezbędne w celu zapewnienia dostępności depozytów gwarantowanych, organ ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji może:

a) przenieść depozyty gwarantowane podlegające uzgodnieniom zawartym w ust. 1 bez przenoszenia innych składników majątku, praw lub zobowiązań podlegających tym samym uzgodnieniom, oraz

b) przenieść, zmodyfikować lub rozwiązać składniki majątku, prawa lub zobowiązania bez przenoszenia depozytów gwarantowanych.

Artykuł 102. Poziom docelowy

1. Państwa członkowskie zapewniają, aby do dnia 31 grudnia 2024 r. ich krajowe mechanizmy finansowania posiadały dostępne środki finansowe w wysokości co najmniej 1 % kwoty depozytów gwarantowanych



wszystkich instytucji, które uzyskały na ich terytorium zezwolenie na prowadzenie działalności. Państwa członkowskie mogą ustalić poziomy docelowe przekraczające tę kwotę.

2. W początkowym okresie, o którym mowa w ust. 1, składki na rzecz mechanizmów finansowania pobierane zgodnie z art. 103 są rozkładane w czasie możliwie równomiernie aż do osiągnięcia poziomu docelowego, jednak przy należyтым uwzględnieniu fazy cyklu koniunkturalnego oraz wpływu, jaki procykliczne składki mogą mieć na sytuację finansową instytucji wpłacających składki.

Państwo członkowskie może przedłużyć początkowy okres o maksymalnie cztery lata, jeżeli w ramach mechanizmu finansowania dokonano łącznych wypłat przekraczających 0,5 % kwoty depozytów gwarantowanych wszystkich instytucji, które uzyskały na terytorium tego państwa członkowskiego zezwolenie, gwarantowanych na mocy dyrektywy 2014/49/UE.

3. Jeżeli po upływie początkowego okresu, o którym mowa w ust. 1, poziom dostępnych środków finansowych zmniejszy się poniżej poziomu docelowego określonego w tym ustępie, wznowia się regularne pobieranie składek zgodnie z art. 103 aż do momentu osiągnięcia poziomu docelowego. Po osiągnięciu poziomu docelowego po raz pierwszy, odkąd dostępne środki finansowe obniżyły się do poziomu niższego niż dwie trzecie poziomu docelowego, wysokość składek ustala się na poziomie pozwalającym na osiągnięcie poziomu docelowego w ciągu sześciu lat.

Regularną składkę ustala się przy uwzględnieniu fazy cyklu koniunkturalnego, a także skutków, jakie procykliczne składki mogą powodować w związku z ustalaniem składek rocznych w kontekście niniejszego ustępu.

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych
z aktami towarzyszącymi**

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego
ul. Finlandzka 8 lok.1, 03-903 Warszawa
tel.: (+48) 22 870 73 60
fax: (+48) 22 870 73 60 wew. 108
www.ehipoteka.pl, e-mail: fundacja@ehipoteka.pl