

## **Legea nr. 304/2015 privind emisiunile de obligațiuni ipotecare**

În vigoare de la 03 martie 2016

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 902 din 04 decembrie 2015

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

### CAPITOLUL I

#### Dispoziții generale

Art. 1. - Prezenta lege are drept scop stabilirea cadrului general și a condițiilor pentru emisiunea de obligațiuni ipotecare de către emitenți, persoane juridice române, precum și reglementarea drepturilor și obligațiilor conferite de acestea deținătorilor lor.

Art. 2. - În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

a) administrator de portofoliu - entitate a cărei activitate principală se află în sfera activităților incluse în cadrul sectorului intermedierei financiare și a asigurărilor, potrivit Clasificării activităților din economia națională, și care administrează portofolii de creanțe, în condițiile secțiunii a 2-a din cap. V;

b) agent - persoană care își desfășoară activitatea în condițiile secțiunii a 3-a din cap. IV;

c) Arhiva Electronică - Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare;

d) creanță imobiliară - orice drept de creanță care izvorăște dintr-un contract de credit pentru investiții imobiliare;

e) credit pentru investiții imobiliare - orice credit care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

(i) este integral garantat cu ipotecă imobiliară sau cu drepturi echivalente asupra bunurilor imobile; și

(ii) este acordat în scopul dobândirii ori menținerii dreptului de proprietate asupra unui teren și/sau unei construcții realizate ori care urmează să se realizeze, în scopul reabilitării, modernizării, consolidării sau extinderii unei construcții ori în scopul rambursării unui asemenea credit;

f) drepturi accesorii - totalitatea drepturilor reale ori personale cu care este garantată o creanță, inclusiv ipotecile mobiliare și imobiliare și drepturile de creanță decurgând din contractele de asigurare a imobilelor aduse în garanție și din contractele de asigurare de viață;

g) emitent - o instituție de credit în sensul prevăzut la art. 4 alin. (1) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012, persoană juridică română, care se încadrează în una dintre categoriile prevăzute la art. 3 lit. a), lit. b), cu excepția cooperativelor de credit, și lit. d) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, și care a acordat sau a preluat prin cesiune ori orice altă formă de transfer creanțe imobiliare și care a emis, emite sau intenționează să emită obligațiuni ipotecare sau căreia îi sunt transferate obligații aferente obligațiunilor ipotecare emise în baza prezentei legi, împreună cu portofoliul de creanțe aferent;

h) investitor sau deținător de obligațiuni ipotecare - orice persoană care deține în nume propriu obligațiuni ipotecare;

i) investitor calificat - persoana sau entitatea definită potrivit art. 2 alin. (1) pct. 15 din Legea nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare;

j) IFRS - Standardele internaționale de raportare financiară, incluzând Standardele internaționale de contabilitate, și interpretările lor, în cea mai recentă versiune a acestora adoptată de Comisia Europeană în temeiul Regulamentului (CE) nr. 1.606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate, care se aplică în condițiile prevăzute de Ordinul Băncii Naționale a României nr. 27/2010 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile instituțiilor de credit, cu modificările și completările ulterioare;

k) obligațiuni ipotecare - titlurile de datorie emise în baza unui portofoliu de creanțe constituit conform prevederilor prezentei legi;

l) persoană afiliată - persoană fizică sau juridică care, potrivit art. 2 alin. (1) pct. 23 din Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, acționează în mod concertat cu o altă persoană fizică sau juridică;

m) portofoliu de creanțe - totalitatea creanțelor imobiliare și a altor active financiare, împreună cu drepturile accesorii, precum și a instrumentelor financiare derivate, cu care emitentul garantează îndeplinirea obligațiilor asumate printr-una sau mai multe emisiuni de obligațiuni ipotecare;

n) Registru de evidență internă - registrul ținut de emitent pentru portofoliul de creanțe, în conformitate cu prevederile secțiunii 1 din cap. IV, în care sunt înregistrate elementele incluse în portofoliul de creanțe;

o) SEE - Spațiul Economic European;

p) valoare nominală - valoarea reprezentând principalul creanței;

q) valoare reziduală - suma rămasă de rambursat din valoarea nominală a unei creanțe;

r) valoare de referință a proprietății - tipul de valoare pe baza căruia se determină valoarea bunului imobil, stabilit de Banca Națională a României prin reglementări emise în aplicarea prezentei legi.

Art. 3. - Se interzice oricărei persoane utilizarea denumirii obligațiuni ipotecare, derivate sau traduceri ale acesteia, în prospectul de emisiune sau în orice material promoțional ori de informare adresat potențialilor investitori, cu privire la caracteristicile unor obligațiuni care nu sunt emise în condițiile prezentei legi.

## CAPITOLUL II

### Activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare

#### SECȚIUNEA 1

##### Aprobarea emisiunii de obligațiuni ipotecare

Art. 4. - (1) În vederea efectuării fiecărei emisiuni de obligațiuni ipotecare, emitentul trebuie să obțină o aprobare de emisiune din partea Băncii Naționale a României.

(2) La evaluarea unei cereri de aprobare, Banca Națională a României are în vedere îndeplinirea următoarelor condiții:

a) emitentul să dispună de capacitatea de a asigura respectarea cerințelor prevăzute de prezenta lege pentru emiterea de obligațiuni ipotecare și de o situație financiară curentă și de perspectivă, de natură să asigure premisele protejării intereselor investitorilor și ale altor creditori;

b) emisiunea de obligațiuni ipotecare să nu aibă un efect negativ asupra stabilității financiare.

(3) Banca Națională a României emite reglementări privind modul de evaluare a îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin. (2) și documentația necesară în acest sens, pentru obținerea aprobării de a efectua o emisiune de obligațiuni ipotecare.

(4) Banca Națională a României hotărăște cu privire la o cerere de aprobare a unei emisiuni de obligațiuni ipotecare în termen de 60 de zile calendaristice de la data depunerii cererii de către emitent.

(5) În termen de 5 zile lucrătoare de la primirea cererii, Banca Națională a României comunică emitentului, dacă este cazul, documentele care nu au fost prezentate sau nu

corespund cerințelor prevăzute, în vederea depunerii acestora în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data comunicării solicitării. Până la depunerea documentelor corespunzătoare, dar nu mai mult de 30 de zile calendaristice de la data comunicării, termenul prevăzut la alin. (4) se suspendă.

(6) Banca Națională a României comunică în scris solicitantului hotărârea sa cu privire la o cerere de aprobare a unei emisiuni de obligațiuni ipotecare, însoțită de motivele care au stat la baza acesteia, în cazul respingerii cererii.

(7) După aprobarea unei emisiuni de obligațiuni ipotecare, Banca Națională a României comunică Autorității de Supraveghere Financiară informațiile prevăzute la art. 85 alin. (8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 32/2012 privind organismele de plasament colectiv în valori mobiliare și societățile de administrare a investițiilor, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 297/2004 privind piața de capital, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 10/2015, cu modificările ulterioare.

(8) Prevederile alin. (1), (2) și ale alin. (4)-(6) se aplică și emitenților care preiau prin transfer sub orice formă obligații aferente obligațiunilor ipotecare emise în baza prezentei legi, împreună cu portofoliul de creanțe aferent.

Art. 5. - Aprobarea Băncii Naționale a României, acordată potrivit art. 4, nu exonerează emitentul de obligația de a supune spre aprobare autorității competente din statul membru de origine, determinat conform legislației pieței de capital, prospectul întocmit în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 809/2004 al Comisiei din 29 aprilie 2004 de punere în aplicare a Directivei 2003/71/CE a Parlamentului European și a Consiliului în ceea ce privește informațiile conținute în prospectele, structura prospectelor, includerea de informații prin trimiteri, publicarea prospectelor și difuzarea comunicatelor cu caracter publicitar, cu aplicarea corespunzătoare a prevederilor art. 24 din prezenta lege.

## SECȚIUNEA a 2-a

Respingerea unei cereri de aprobare a unei emisiuni de obligațiuni ipotecare

Art. 6. - Banca Națională a României respinge o cerere de aprobare pentru efectuarea unei emisiuni de obligațiuni ipotecare dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 4 alin. (2) și/sau emitentul nu a depus, în termenul prevăzut la art. 4 alin. (5), documentația completă și întocmită corespunzător cerințelor stabilite.

## SECȚIUNEA a 3-a

Retragerea aprobării acordate în vederea efectuării unei emisiuni de obligațiuni ipotecare

Art. 7. - (1) Banca Națională a României poate retrage aprobarea de emisiune acordată potrivit prevederilor art. 4 în următoarele cazuri:

a) emitentul nu a emis obligațiuni ipotecare în termen de un an de la data aprobării emisiunii;

b) nu mai sunt respectate prevederile din prezenta lege și din reglementările emise în aplicarea acesteia și emitentul nu dovedește că există perspective pentru remedierea în cel mai scurt timp a acestei situații.

(2) Hotărârea Băncii Naționale a României de retragere a aprobării se comunică de îndată în scris emitentului, împreună cu motivele care au stat la baza hotărârii.

## CAPITOLUL III

Portofoliul de creanțe

### SECȚIUNEA 1

Structurarea portofoliului de creanțe

Art. 8. - (1) Creanțele imobiliare, alte active financiare și instrumentele financiare derivate, afectate garantării obligațiunilor ipotecare, sunt structurate de emitent într-un singur portofoliu de creanțe.

(2) Portofoliul de creanțe poate garanta obligațiuni ipotecare din mai multe emisiuni, cu condiția respectării prevederilor prezentului capitol. Deținătorii de obligațiuni ipotecare aferente tuturor emisiunilor de obligațiuni ipotecare realizate în baza portofoliului de creanțe au rang egal.

(3) Portofoliul de creanțe este afectat garantării obligațiunilor prin înscrierea tuturor elementelor sale, de către emitent, în Registrul de evidență internă.

(4) Emitentul înscrie în Registrul de evidență internă toate elementele portofoliului de creanțe, înainte de a oferi spre subscriere obligațiuni ipotecare.

(5) Valoarea portofoliului de creanțe trebuie să acopere în orice moment valoarea obligațiunilor ipotecare, precum și a oricăror obligații care, potrivit legii, trebuie acoperite din portofoliul de creanțe, inclusiv cele generate de rambursarea unor eventuale finanțări necesare pentru acoperirea deficitelor temporare de lichiditate.

Art. 9. - (1) Emitentul poate achiziționa creanțe imobiliare, individuale ori grupate în portofolii, de la unul sau mai mulți cedenți, pe care să le afecteze garantării de obligațiuni ipotecare.

(2) În sensul alin. (1), emitentul poate achiziționa doar creanțe generate de o instituție autorizată și supravegheată în vederea desfășurării activității de creditare.

(3) Cesiunea unei creanțe imobiliare sau a unui portofoliu de creanțe imobiliare în vederea garantării unor obligațiuni ipotecare devine opozabilă față de terții care nu au cunoscut-o pe altă cale, cu excepția debitorului cedat, prin înscrierea cesiunii în Arhiva Electronică. În cazul cesiunii unui portofoliu de creanțe imobiliare, înscrierea în Arhiva Electronică se poate realiza și printr-un aviz global de cesiune, care să descrie creanțele imobiliare incluse în portofoliul de creanțe cedat fie prin utilizarea unei formule care să identifice portofoliul de creanțe afectat garantării pentru întregul portofoliu de creanțe sau pentru o parte a acestuia, fie prin descrierea fiecărei creanțe imobiliare în parte.

(4) În cazul creanțelor derivând din credite pentru investiții imobiliare, transmiterea dreptului de ipotecă aferent creanței cesionate devine opozabilă față de terți prin înscrierea cesiunii în Arhiva Electronică potrivit alin. (3), precum și prin notarea efectelor acesteia în cartea funciară a imobilului afectat garantării respectivei creanțe.

(5) Opozabilitatea față de terți a cesiunii drepturilor derivând din contractul de asigurare prevăzut la art. 18 alin. (1) lit. e) se realizează prin înscrierea acesteia în Arhiva Electronică.

(6) Opozabilitatea cesiunii creanțelor imobiliare față de debitorii cedați se realizează prin notificarea acestora de către cedent prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în termen de 10 zile de la încheierea contractului de cesiune.

(7) În notificare se va menționa, dacă este cazul, și faptul că, după cesiune, sumele pentru rambursarea creanței vor fi încasate de emitent, precum și adresa punctelor de lucru ale emitentului unde vor putea fi efectuate plățile.

(8) În cazul în care cedentul continuă administrarea creanțelor cesionate, sumele încasate de cedent în numele emitentului sunt transferate zilnic de cedent în contul indicat de emitent.

(9) Cu respectarea prevederilor alin. (3), în cazul creditorilor cedentului, cesiunea se aduce la cunoștința acestora fie individual, prin scrisoare recomandată sau prin poșta electronică, fie prin publicare pe website-ul cedentului, cu indicarea cesionarului. La cererea unui creditor al cedentului, cedentul trebuie să-i facă cunoscut acestuia prețul la care s-a efectuat cesiunea, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea cererii scrise a creditorului.

(10) Acțiunea revocatorie privind cesiunea de creanțe imobiliare care afectează interesele creditorilor cedentului se prescrie în termen de 45 de zile de la data întrunirii cumulative a cerințelor de publicitate privind înscrierea în Arhiva Electronică, potrivit alin. (3), și notificarea creditorilor cedentului, potrivit alin. (9), în cazul creanțelor utilizate pentru garantarea de obligațiuni ipotecare emise în condițiile prezentei legi.

(11) În cazul admiterii acțiunii pentru anularea cesiunii creanțelor imobiliare afectate garantării obligațiunilor ipotecare emise în condițiile prezentei legi, introduse în cadrul procedurii falimentului deschise împotriva cedentului, emitentul dobânditor poate fi obligat

numai la plata eventualei diferențe între prețul plătit pentru creanțe și valoarea reală a acestora stabilită prin expertiză în condițiile legii, creanțele urmând a fi menținute în portofoliu.

Art. 10. - (1) Cu cel puțin 45 de zile înaintea înscrierii oricăror creanțe imobiliare în Registrul de evidență internă, emitentul trebuie să aducă la cunoștința debitorilor creanțelor respective, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și prin publicarea unui anunț fie în Monitorul Oficial al României, Partea a III-a, fie în două ziare cu acoperire națională, faptul că:

a) respectivele creanțe imobiliare vor fi incluse în portofoliul de creanțe afectat garantării de obligațiuni ipotecare;

b) au dreptul să notifice emitentul că nu renunță la dreptul de compensare împotriva acestuia;

c) debitorii care nu aduc la cunoștința emitentului în termenul de 45 de zile notificarea prevăzută la alin. (2) nu mai au niciun drept de compensare împotriva emitentului în legătură cu creanțele imobiliare respective pe toată durata obligațiilor ipotecare, începând cu data la care acestea sunt incluse în portofoliul de creanțe.

(2) În termenul de 45 de zile prevăzut la alin. (1), debitorii creanțelor imobiliare respective au dreptul să notifice emitentul că nu renunță la dreptul de compensare împotriva emitentului, în cazul debitorilor care nu au adus la cunoștința emitentului această notificare, în termenul prevăzut, exercitarea dreptului de compensare legală sau convențională fiind suspendată începând cu data înscrierii creanțelor imobiliare în Registrul de evidență internă, pe durata includerii creanțelor respective în Registrul de evidență internă.

Art. 11. - (1) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2) și (3), pe durata înscrierii unei creanțe imobiliare în Registrul de evidență internă creditorii emitentului nu mai pot executa, în nicio situație, respectiva creanță sau sumele încasate de către emitent în baza creanței imobiliare în contul indicat de cesionar, inclusiv în cadrul procedurii de faliment împotriva emitentului.

(2) Valoarea atribuită în Registrul de evidență internă fiecărei creanțe imobiliare garantate parțial cu ipotecă în favoarea emitentului este proporțională cu procentul de garantare cu o astfel de garanție în favoarea emitentului. Prevederile art. 18 alin. (4) se aplică în mod corespunzător.

(3) Încasările rezultate din creanțele imobiliare incluse în portofoliul afectat garantării emisiunii de obligațiuni ipotecare, inclusiv din executarea garanțiilor aferente acestor creanțe, reprezintă încasări aferente portofoliului de creanțe numai în limita valorii înscrise în Registrul de evidență internă a creanței respective.

Art. 12. - (1) Emitentul poate include în portofoliul de creanțe, în afara creanțelor imobiliare, alte active financiare și, în condițiile art. 14 și art. 18 alin. (8), instrumente financiare derivate.

(2) Banca Națională a României emite reglementări în vederea stabilirii categoriilor de active financiare prevăzute la alin. (1), altele decât creanțele imobiliare, a condițiilor de eligibilitate și a limitei maxime a acestora în raport cu celelalte elemente componente ale portofoliului de creanțe.

Art. 13. - (1) Valoarea actualizată a elementelor componente din portofoliul de creanțe trebuie să depășească valoarea actualizată a oricăror obligații de plată asumate prin realizarea tuturor emisiunilor de obligațiuni ipotecare care, potrivit legii, trebuie acoperite din portofoliul de creanțe, pe întreaga durată de viață a obligațiilor, cu procentul prevăzut în prospect sau, după caz, în documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii, care nu poate fi mai mic de 2%, astfel încât deținătorii de obligațiuni ipotecare să fie garantați în orice moment cu portofoliul de creanțe până la scadența obligațiilor ipotecare.

(2) Emitenții trebuie să asigure respectarea cerinței de acoperire a obligațiilor de plată prevăzute la alin. (1) și în condiții de criză prin completarea, în mod corespunzător, a portofoliului de creanțe și înregistrarea acestora în Registrul de evidență internă.

(3) În sensul prevederilor alin. (2), emitenții au obligația de a efectua periodic simulări de criză, luând în considerare principalii factori de risc asociați portofoliului de creanțe suport, evaluarea implicațiilor lor asupra cerinței de acoperire, precum și capacitatea

emisiunii de obligațiuni ipotecare de a genera fonduri în vederea efectuării plății integrale și la timp a obligațiilor generate. Banca Națională a României emite reglementări privind cerințele de derulare a simulărilor de criză.

(4) Emitenții determină pe bază zilnică, pentru următoarele 180 de zile, diferența negativă dintre fluxurile de numerar generate de creanțele din portofoliul de creanțe afectat garantării obligațiunilor ipotecare și obligațiile scadente în aceeași perioadă aferente acestor emisiuni și asigură acoperirea diferenței celei mai mari cu alte active financiare.

(5) În aplicarea prevederilor alin. (4), activele financiare prevăzute la art. 12 alin. (1), care depășesc limita maximă prevăzută la art. 12 alin. (2), pot fi menținute temporar în portofoliu, atâta timp cât este necesar pentru acoperirea deficitului de lichiditate, și nu sunt luate în calculul limitelor prevăzute la alin. (1) și (6) și nici în calculul mediei ponderate a scadențelor creanțelor prevăzute la art. 16 alin. (2).

(6) Valoarea totală a portofoliului de creanțe nu poate depăși limita maximă din valoarea totală a activelor instituției de credit emitente prevăzută de Banca Națională a României în reglementările emise în aplicarea prezentei legi.

(7) În vederea supravegherii respectării cerințelor prevăzute la alin. (1), (2) și (4) și a celor prevăzute la art. 8 alin. (5), Banca Națională a României emite reglementări cu privire la metodologia de calcul și frecvența raportării indicatorilor.

(8) Emitentul stabilește prin prospect sau, după caz, prin documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii proporția între creanțele garantate cu ipotecă imobiliară asupra proprietăților rezidențiale și cele garantate cu ipotecă imobiliară asupra proprietăților comerciale.

Art. 14. - (1) Emitentul poate decide să acopere, parțial sau integral, riscul de rată a dobânzii și riscul valutar, prin utilizarea instrumentelor financiare derivate.

(2) Emitentul utilizează instrumentele financiare derivate incluse în portofoliul de creanțe exclusiv în scopul acoperirii riscurilor prevăzute la alin. (1) și se asigură că riscul de nerambursare al contrapartidelor sale în cadrul contractelor care stau la baza instrumentelor financiare derivate este scăzut.

(3) Emitentul are obligația de a demonstra respectarea condiției prevăzute la alin. (2).

(4) Emitentul trebuie să marcheze la piață instrumentele financiare derivate utilizate pentru scopurile prevăzute la alin. (1).

(5) Emitentul trebuie să se conformeze cu cerințele de raportare periodică impuse de Banca Națională a României, prin reglementări emise în aplicarea prezentei legi, cu privire la raportarea periodică a performanței contractuale a instrumentelor financiare derivate.

Art. 15. - (1) Emitentul trebuie să evalueze și să administreze în mod adecvat riscul de lichiditate aferent emisiunilor de obligațiuni ipotecare.

(2) Banca Națională a României emite reglementări cu privire la metodologia de evaluare și administrare a riscului de lichiditate aferent emisiunilor de obligațiuni ipotecare.

Art. 16. - (1) În cazul în care, pe durata obligațiunilor ipotecare, elementele componente ale portofoliului de creanțe nu mai îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevăzute de lege sau de prospect ori, după caz, de documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii, acestea se elimină din portofoliul de creanțe, concomitent cu completarea portofoliului în mod corespunzător, cu respectarea condițiilor prevăzute de prezenta lege, de reglementările emise în aplicarea acesteia și de prospect ori, după caz, de documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii.

(2) În cazul în care, pe durata obligațiunilor ipotecare, media ponderată a scadențelor creanțelor din portofoliul de creanțe scade sub media ponderată a scadențelor obligațiunilor ipotecare emise pe baza acestora, portofoliul de creanțe se completează în mod corespunzător, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege, de reglementările emise în aplicarea acesteia și de prospect ori, după caz, de documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii.

(3) Banca Națională a României emite reglementări în vederea stabilirii modului de determinare a mediilor ponderate prevăzute la alin. (2) și a frecvenței efectuării acestui calcul.

(4) Emitentul poate substitui creanțe imobiliare aflate în situația prevăzută la alin. (1) în vederea completării portofoliului de creanțe cu alte active financiare, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) o asemenea posibilitate a fost prevăzută în mod expres în prospect ori, după caz, în documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii;

b) emitentul nu dispune de creanțe imobiliare eligibile care să poată fi incluse în portofoliul de creanțe, cu respectarea dispozițiilor secțiunii a 2-a;

c) activele respective nu fac obiectul unei garanții reale;

d) activele nu înregistrează întârziere la plată.

Art. 17. - (1) Eliminarea din portofoliul de creanțe a unora dintre elementele sale componente se realizează prin ștergerea acestora din Registrul de evidență internă.

(2) Modificările în Registrul de evidență internă sunt supuse aprobării scrise prealabile a agentului numit în legătură cu portofoliul de creanțe, cu excepția activelor financiare aflate în situația prevăzută la art. 13 alin. (5), care nu mai sunt necesare pentru acoperirea deficitului de lichiditate.

(3) În lipsa aprobării scrise a agentului, modificarea operată în Registrul de evidență internă nu produce efecte juridice.

(4) Cesiunea oricărei creanțe înscrise în Registrul de evidență internă efectuată cu încălcarea prevederilor alin. (1) este lovită de nulitate absolută.

## SECȚIUNEA a 2-a

### Condiții de eligibilitate

Art. 18. - (1) Pentru a fi afectate garanțiile obligațiunilor ipotecare, creanțele imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele condiții cumulative:

a) sumele aferente creditelor pentru investiții imobiliare să fi fost puse în integralitate la dispoziția beneficiarilor respectivelor credite;

b) creditelor pentru investiții imobiliare să fi fost acordate în scopul efectuării de investiții imobiliare pe teritoriul României sau pe teritoriul unui stat membru al Uniunii Europene ori al SEE sau în scopul efectuării de investiții imobiliare într-un stat terț, însă în acest ultim caz limita maximă a respectivelor creanțe imobiliare ce pot fi incluse în portofoliul de creanțe nu poate fi mai mare de 10% din valoarea creanțelor imobiliare incluse în portofoliu;

c) creanțele imobiliare respective să nu constituie obiectul unei ipotecii sau al unui privilegiu legal ori convențional;

d) drepturile reale pentru garantarea rambursării creanțelor imobiliare să fie constituite exclusiv în favoarea emitentului;

e) imobilul asupra căruia s-a constituit garanția trebuie să fi fost asigurat facultativ pentru toate riscurile pentru o sumă cel puțin egală cu valoarea de piață a imobilului, stabilită la data încheierii/reînnoirii poliței de asigurare, drepturile decurgând din contractul de asigurare să fi fost cesionate în favoarea emitentului, iar valabilitatea asigurării să fie menținută pe toată perioada garanției emisiunilor de obligațiuni ipotecare;

f) la momentul includerii în portofoliul de creanțe, fiecare creanță imobiliară să nu înregistreze întârziere la plată, iar ulterior, pe durata menținerii în portofoliul de creanțe, să nu înregistreze o întârziere la plată mai mare de 15 zile;

g) termenul prevăzut la art. 9 alin. (10), dacă este aplicabil, să fi expirat;

h) debitorul creanței respective să fi fost informat, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (1), că respectiva creanță a emitentului împotriva sa urmează să fie inclusă în portofoliul de creanțe care va servi drept garanție pentru emiterea de obligațiuni ipotecare;

i) debitorul creanței respective să nu fi notificat faptul că nu a renunțat la dreptul de a invoca compensarea împotriva emitentului în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2);

j) creanțele să îndeplinească, pe toată durata includerii lor în portofoliul de creanțe, orice eventuale condiții suplimentare de eligibilitate prevăzute în prospect ori, după caz, în documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii, potrivit alin. (7).

(2) Se includ în portofoliul de creanțe acele credite pentru investiții imobiliare în privința cărora raportul, calculat la data acordării fiecărui credit, dintre valoarea nominală a fiecărui credit și valoarea de referință a imobilului adus în garanție nu depășește 80% pentru creditele imobiliare rezidențiale și 60% pentru alte credite imobiliare.

(3) Se exceptează de la prevederile alin. (1) lit. d) și alin. (2) creditele garantate parțial de stat în baza unor programe guvernamentale.

(4) În aplicarea art. 8 alin. (5) și cu respectarea prevederilor art. 11, creanțele imobiliare se iau în calcul potrivit prevederilor art. 129 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

(5) Valoarea creanțelor imobiliare garantate cu ipotecă asupra terenurilor fără construcții și a celor garantate cu ipotecă asupra imobilelor aflate în construcție nu poate depăși limita stabilită de Banca Națională a României prin reglementări.

(6) Valoarea creanțelor față de un singur debitor, prin ele însele sau împreună cu valoarea creanțelor față de persoanele afiliate acestuia, nu poate depăși limita stabilită de Banca Națională a României prin reglementări.

(7) Reevaluarea imobilelor care garantează creanțele imobiliare incluse în portofoliul de creanțe se face potrivit prevederilor art. 208 alin. (3) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

(8) Instrumentele financiare derivate pot fi incluse în portofoliul de creanțe numai în condițiile în care contractele aferente acestora nu cuprind clauza conform căreia falimentul sau rezoluția emitentului reprezintă un eveniment care atrage rezilierea contractului.

(9) Emitenții pot stabili, prin norme interne, condiții de eligibilitate suplimentare mai stricte decât cele prevăzute la alin. (1)-(8) și care se fac publice prin prospect ori, după caz, sunt prevăzute în documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii.

## CAPITOLUL IV

### Emisiunea de obligațiuni ipotecare

#### SECȚIUNEA 1

##### Registrul de evidență internă

Art. 19. - (1) Emitenții au obligația să țină un Registru de evidență internă pentru portofoliul de creanțe afectat garantării obligațiunilor ipotecare, care să reflecte structura și dinamica portofoliului de creanțe. Separat de Registrul de evidență internă al portofoliului de creanțe, emitentul poate ține mai multe subregistre, care să conțină cel puțin aceleași informații ca și Registrul de evidență internă.

(2) Registrul de evidență internă cuprinde câte o secțiune special destinată:

- a) înscrisurilor referitoare la creanțele imobiliare;
- b) înscrisurilor referitoare la alte active financiare incluse în portofoliul de creanțe;
- c) evidențierii distincte a instrumentelor financiare derivate.

(3) Registrul de evidență internă se completează de către emitent cu ocazia fiecărei modificări ori completări a datelor cuprinse în înscrisurile inițiale. Lunar, emitentul pune la dispoziția agentului o copie a Registrului de evidență internă și a subregistrelor, după caz, purtând semnătura reprezentantului său legal.

(4) Banca Națională a României emite reglementări privind forma, conținutul, completarea și păstrarea Registrului de evidență internă.

#### SECȚIUNEA a 2-a

##### Supravegherea activității de emisiune de obligațiuni ipotecare

Art. 20. - (1) Banca Națională a României asigură supravegherea activității de emisiune de obligațiuni ipotecare, din perspectiva respectării cerințelor prudențiale prevăzute de prezenta lege și de reglementările emise în aplicarea acesteia.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), Banca Națională a României are următoarele atribuții:

- a) emiterea de reglementări în aplicarea prezentei legi;
- b) aprobarea emisiunilor de obligațiuni ipotecare și retragerea acestei aprobări;
- c) aprobarea și retragerea aprobării agentului;
- d) verificarea gradului de conformare cu toate obligațiile ce revin emitenților de obligațiuni ipotecare potrivit prezentei legi, reglementărilor emise în aplicarea acesteia și



a celor prevăzute în prospect ori, după caz, în documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii, inclusiv prin verificări la fața locului;

e) numirea administratorului de portofoliu, potrivit prevederilor art. 40;

f) aprobarea preluării prin transfer sub orice formă de către un emitent a obligațiilor asumate de către alt emitent în legătură cu obligațiuni ipotecare emise în baza prezentei legi, împreună cu portofoliul de creanțe aferent.

(3) Emitentul transmite Băncii Naționale a României orice modificări ale prospectului sau ale documentului de ofertă care atestă condițiile emisiunii, însoțite de evaluarea măsurii în care acestea asigură continuarea îndeplinirii cerințelor prevăzute de prezenta lege și de reglementările emise în aplicarea acesteia.

(4) Prevederile alin. (3) se aplică și emitenților care preiau prin transfer sub orice formă obligații aferente obligațiilor ipotecare emise în baza prezentei legi, împreună cu portofoliul de creanțe aferent.

(5) Banca Națională a României poate solicita emitenților orice informații pe care le consideră necesare în vederea verificării conformității acestora cu cerințele prezentei legi și ale reglementărilor emise în aplicarea acesteia.

(6) Fără a se aduce atingere competențelor Băncii Naționale a României prevăzute la art. 226 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, Banca Națională a României poate dispune următoarele măsuri:

a) să suspende dreptul instituției de credit de a emite obligațiuni ipotecare, dacă se constată că emitentul de obligațiuni ipotecare nu și-a îndeplinit obligațiile în baza prezentei legi;

b) să solicite emitentului să dispună de fonduri proprii la un nivel mai mare decât cel prevăzut la art. 92 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, dacă limita stabilită potrivit prevederilor art. 13 alin. (6) nu este respectată, iar Banca Națională a României consideră, în urma verificării și evaluării efectuate potrivit prevederilor art. 166 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, că aplicarea altei măsuri nu este de natură să asigure respectarea respectivei limite;

c) să solicite emitentului elaborarea și implementarea unui plan de desfășurare a activității orientate spre generarea de creanțe eligibile, în vederea asigurării, pe bază continuă, a unui nivel adecvat de acoperire a obligațiilor aferente emisiunii în baza portofoliului de creanțe;

d) să solicite emitentului să întreprindă demersurile necesare pentru a asigura remedierea deficiențelor sesizate, în funcție de natura acestora.

## SECȚIUNEA a 3-a Agentul

Art. 21. - (1) Emitentul supune aprobării Băncii Naționale a României numirea unui agent, în vederea efectuării de emisiuni de obligațiuni ipotecare.

(2) Agentul este numit din rândul auditorilor financiari.

(3) Agentul nu poate fi persoană afiliată emitentului și nici auditorul financiar al acestuia și trebuie să îndeplinească cerințele de reputație, experiență și cadru organizatoric prevăzute în reglementările emise de Banca Națională a României în aplicarea prezentei legi.

(4) Persoana juridică numită ca agent desemnează o persoană fizică în calitate de reprezentant permanent pentru îndeplinirea atribuțiilor agentului. Această persoană răspunde în nume propriu pentru îndeplinirea atribuțiilor prevăzute la art. 22, fără a înlătura sau a diminua răspunderea persoanei juridice pe care o reprezintă.

(5) Remunerația agentului este stabilită și plătită de către emitent din încasările aferente portofoliului de creanțe.

(6) Banca Națională a României emite reglementări cu privire la procedura de aprobare a agentului.

Art. 22. - (1) Agentul are următoarele atribuții principale în legătură cu activitatea emitentului:

- a) să verifice respectarea prevederilor art. 13 și art. 16 alin. (2);
- b) să verifice îndeplinirea condițiilor de eligibilitate a elementelor incluse în portofoliul de creanțe;
- c) să verifice îndeplinirea obligației emitentului de a efectua reevaluările activelor ce garantează creanțele incluse în portofoliul de creanțe;
- d) să verifice corecta ținere a Registrului de evidență internă de către emitent;
- e) să aprobe modificările în Registrul de evidență internă, în conformitate cu prevederile art. 17 alin. (2);
- f) să certifice și să raporteze periodic Băncii Naționale a României toate înscrierile noi efectuate în Registrul de evidență internă și, după caz, în subregistre;
- g) să certifice raportările periodice întocmite de emitent potrivit prevederilor art. 14 alin. (5), precum și valoarea obținută prin marcarea la piață efectuată de către emitent, potrivit prevederilor art. 14 alin. (4), a instrumentelor financiare derivate utilizate în scopul acoperirii riscului valutar și a riscului de rată a dobânzii;
- h) să certifice rapoartele trimise de emitent Băncii Naționale a României, potrivit art. 36;
- i) să furnizeze Băncii Naționale a României un raport cu privire la constatările și concluziile verificărilor întreprinse, precum și certificările prevăzute la lit. g) și h);
- j) să notifice imediat în scris emitentul și Banca Națională a României, în cazul în care constată încălcarea de către acesta a unei obligații, conform prezentei legi, reglementărilor emise în aplicarea acesteia și prospectului ori, după caz, documentului de ofertă care atestă condițiile emisiunii;
- k) să notifice în scris Banca Națională a României dacă emitentul nu remediază orice încălcare a obligațiilor sale în conformitate cu cerințele legale și cu cele prevăzute în prospect ori, după caz, în documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii;
- l) să solicite Băncii Naționale a României să numească un administrator de portofoliu în situația prevăzută la art. 40 alin. (1);
- m) să încheie și să înscrie în Arhiva Electronică, în numele său și pe seama deținătorilor de obligațiuni ipotecare, un contract de ipotecă mobilă asupra portofoliului de creanțe cu care sunt garantate obligațiunile ipotecare care va fi atașat prospectului ori, după caz, documentului de ofertă care atestă condițiile emisiunii;
- n) să transmită Băncii Naționale a României propria evaluare privind măsura în care modificările prospectului sau ale documentului de ofertă asigură respectarea în continuare a prevederilor legii și a reglementărilor emise în aplicarea acesteia.

(2) Agentul își exercită atribuțiile prevăzute la alin. (1) lit. c)-e), lit. g)-k) și în legătură cu activitatea administratorului de portofoliu. În plus, agentul certifică raportările prevăzute la art. 43 alin. (4) și documentația în baza căreia administratorul de portofoliu consultă Banca Națională a României potrivit art. 44 alin. (3) și emite o opinie în legătură cu măsura în care obligațiunile ipotecare continuă să îndeplinească cerința prevăzută la art. 8 alin. (5) și după efectuarea operațiunilor prevăzute la art. 44 alin. (3).

(3) Pentru aprobarea emisiunii de obligațiuni ipotecare, agentul transmite Băncii Naționale a României propria evaluare privind:

a) măsura în care sunt îndeplinite cerințele prevăzute de lege și de reglementările emise în aplicarea acesteia, referitoare la structurarea portofoliului și la condițiile de eligibilitate ale elementelor componente ale acestuia;

b) măsura în care prevederile incluse în prospect ori, după caz, în documentul de ofertă asigură respectarea cerințelor prezentei legi și a reglementărilor emise în aplicarea acesteia.

(4) Conținutul și periodicitatea transmiterii informărilor către Banca Națională a României se prevăd prin reglementări emise de aceasta în aplicarea prezentei legi.

(5) Emitentul are obligația de a raporta lunar agentului informațiile de care acesta are nevoie în vederea respectării atribuției prevăzute la alin. (1) lit. i).

(6) Atribuțiile agentului se realizează pe baza documentației prezentate de către emitent pe propria răspundere. La cererea agentului, emitentul este obligat să-i furnizeze acestuia clarificările și declarațiile scrise și documentele solicitate de acesta, pentru stabilirea gradului de conformare a emitentului cu cerințele prevăzute de prezenta lege.

(7) Agentul nu are obligația să verifice dacă valoarea atribuită creanțelor sau garanțiilor aferente acestora în Registrul de evidență internă corespunde valorii reale a acestora.

(8) Dacă agentul nu mai îndeplinește condițiile de eligibilitate, nu își îndeplinește atribuțiile sau nu le îndeplinește în mod corespunzător, potrivit dispozițiilor prezentei legi, Banca Națională a României solicită emitentului propunerea de îndată a unui nou agent. La data aprobării noului agent, Banca Națională a României retrage aprobarea agentului anterior.

(9) Persoana juridică desemnată ca agent, care renunță la această calitate, trebuie să asigure exercitarea atribuțiilor până la data aprobării unui nou agent de către Banca Națională a României, la propunerea emitentului sau a administratorului de portofoliu.

(10) Agentul își exercită atribuțiile în conformitate cu prevederile legii și cu reglementările aplicabile, precum și cu respectarea instrucțiunilor și dispozițiilor date de Banca Națională a României și răspunde față de aceasta pentru îndeplinirea atribuțiilor care îi sunt conferite în această calitate. Instrucțiunile și dispozițiile se emit prin ordin al guvernatorului, prim-viceguvernatorului sau viceguvernatorilor Băncii Naționale a României.

(11) Agentul nu răspunde pentru eventualele prejudicii cauzate de îndeplinirea sau omisiunea îndeplinirii oricărui act sau fapt în legătură cu exercitarea, în condițiile legii, a atribuțiilor conferite, dacă a acționat cu bună-credință.

#### SECȚIUNEA a 4-a

##### Reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare

Art. 23. - (1) Adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare numește un reprezentant însărcinat cu îndeplinirea actelor de apărare a intereselor acestora și de reprezentare în relațiile cu terțe părți.

(2) Reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare are următoarele atribuții:

a) să îi reprezinte pe deținătorii de obligațiuni ipotecare în fața emitentului, a autorităților publice și a oricărei terțe persoane, inclusiv în cadrul adunării creditorilor emitentului și în fața lichidatorului judiciar, în caz de faliment al emitentului, în limitele stabilite prin mandat;

b) să exercite, în nume propriu, dar pe seama deținătorilor de obligațiuni ipotecare, drepturile acestora decurgând din deținerea de obligațiuni ipotecare, cu excepția dreptului de vot în adunările generale ale deținătorilor de obligațiuni ipotecare;

c) să informeze emitentul și administratorul de portofoliu, în maximum 24 de ore de la producerea respectivului eveniment sau de la data la care respectiva informație este adusă la cunoștința sa, cu privire la convocarea și hotărârile adunărilor generale ale deținătorilor de obligațiuni ipotecare, precum și cu privire la îndeplinirea formalităților de publicare a acestora, prin transmiterea de copii de pe documentele relevante;

d) să asigure, conform competențelor sale, implementarea deciziilor luate în adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare.

(3) Obligațiile și răspunderea reprezentantului deținătorilor de obligațiuni ipotecare față de aceștia sunt reglementate de dispozițiile prezentei legi, precum și de prevederile referitoare la mandat din dreptul comun, care se aplică în mod corespunzător.

(4) Reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare nu poate transmite dreptul de reprezentare a acestora. În cazul în care mandatul reprezentantului încetează, atribuțiile prevăzute la alin. (2) vor fi îndeplinite de un alt reprezentant al deținătorilor de obligațiuni ipotecare, ales în cadrul adunării generale a acestora.

(5) Reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare este răspunzător față de deținătorii de obligațiuni ipotecare pe care îi reprezintă pentru daunele cauzate ca urmare a neîndeplinirii sau îndeplinirii necorespunzătoare a atribuțiilor prevăzute la alin. (2).

(6) Numirea și modificarea clauzelor inițiale ale numirii, remunerarea, limitele și încetarea mandatului reprezentantului deținătorilor de obligațiuni ipotecare, cheltuielile ocazionate de îndeplinirea sarcinilor acestuia se stabilesc de către deținătorii de obligațiuni ipotecare în cadrul adunărilor generale ale acestora.

## SECȚIUNEA a 5-a

### Oferta de obligațiuni ipotecare

Art. 24. - (1) Dacă emitentul alege ca o emisiune de obligațiuni ipotecare să fie oferită spre subscriere prin ofertă publică, oferta publică va avea loc în baza unui prospect aprobat de autoritatea competentă din statul membru de origine, determinat conform legislației pieței de capital.

(2) În situația oferirii spre subscriere prin ofertă publică a obligațiunilor ipotecare, în baza unui prospect aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară, prevederile prezentei secțiuni se completează cu prevederile referitoare la prospectele de ofertă din Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor Autorității de Supraveghere Financiară emise în aplicarea acesteia.

(3) Aprobarea și publicarea unui prospect nu sunt obligatorii în cazul:

- a) unei oferte de obligațiuni ipotecare adresate exclusiv investitorilor calificați; și/sau
- b) unei oferte de obligațiuni ipotecare adresate la mai puțin de 150 de persoane fizice sau juridice, altele decât investitori calificați, pe stat membru; și/sau
- c) unei oferte de obligațiuni ipotecare adresate investitorilor care achiziționează fiecare obligațiuni ipotecare în valoare de cel puțin echivalentul în lei a 100.000 euro, pentru fiecare ofertă distinctă; și/sau
- d) unei oferte de obligațiuni ipotecare a căror valoare nominală unitară este de cel puțin echivalentul în lei a 100.000 euro; și/sau
- e) unei oferte de obligațiuni ipotecare a cărei valoare totală în Uniunea Europeană este mai mică decât echivalentul în lei a 100.000 euro, care se calculează pe o perioadă de 12 luni; și/sau
- f) altor oferte publice de obligațiuni ipotecare pentru care nu este obligatorie publicarea unui prospect, potrivit legislației pieței de capital.

Art. 25. - (1) În vederea încadrării drept ofertă publică de valori mobiliare și/sau, după caz, în vederea determinării necesității publicării unui prospect/unui nou prospect în cazul unei revânzări ulterioare a obligațiunilor ipotecare care au făcut anterior obiectul uneia sau mai multor tipuri de oferte prevăzute la art. 24 alin. (3) lit. a) -e) sau în cazul plasamentelor de obligațiuni ipotecare prin intermediari, se aplică corespunzător prevederile legislației pieței de capital.

(2) În cazul în care obligațiunile ipotecare vor fi admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau pe un sistem alternativ de tranzacționare, alta/altul decât cele aflate în supravegherea Autorității de Supraveghere Financiară, în termen de maximum 30 de zile de la data admiterii la tranzacționare, emitentul va solicita admiterea acelor obligațiuni la tranzacționare și pe piața reglementată sau sistemul alternativ de tranzacționare aflate în supravegherea Autorității de Supraveghere Financiară, dacă există condițiile tehnice necesare pentru tranzacționarea și decontarea acelor obligațiuni în moneda în care au fost emise.

Art. 26. - În scopul evaluării succesului unei viitoare oferte de obligațiuni ipotecare, emitentul poate contacta doar investitori calificați și/sau clienți profesionali.

Art. 27. - În cazul în care obligațiunile ipotecare sunt tranzacționate pe piața de capital din România sau pe o piață reglementată dintr-un alt stat membru, în condițiile în care România este stat membru de origine, prevederile secțiunii a 7-a "Obligații de transparență" din prezentul capitol se completează cu dispozițiile privitoare la cerințele de raportare aplicabile emitenților de obligațiuni din Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, și din reglementările Autorității de Supraveghere Financiară emise în aplicarea acesteia.

Art. 28. - În cazul în care obligațiunile ipotecare sunt tranzacționate pe piața de capital din România sau pe o piață reglementată dintr-un alt stat membru, în condițiile în care România este stat membru de origine, prevederile secțiunii a 6-a "Drepturile deținătorilor de obligațiuni ipotecare" din prezentul capitol se completează cu dispozițiile privitoare la drepturile deținătorilor de obligațiuni ale Legii nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ale reglementărilor Autorității de Supraveghere Financiară emise în aplicarea acesteia.

## SECȚIUNEA a 6-a

### Drepturile deținătorilor de obligațiuni ipotecare

Art. 29. - (1) Înscrierea în Registrul de evidență internă are ca efect evidențierea distinctă a elementelor din portofoliul de creanțe în contabilitatea emitentului, conform dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Ipoteca mobilă asupra portofoliului de creanțe cu care sunt garantate obligațiunile ipotecare se constituie și se înscrie cu rang întâi în Arhiva Electronică pe numele agentului, dar pe seama deținătorilor de obligațiuni ipotecare, anterior oferirii obligațiunilor ipotecare spre subscriere.

(3) Ulterior numirii unui reprezentant al deținătorilor de obligațiuni ipotecare, ipoteca mobilă constituită potrivit alin. (2) se transferă pe numele acestuia.

(4) Înscrierea în Arhiva Electronică a ipotecii asupra portofoliului de creanțe se realizează printr-un aviz global, care să descrie creanțele incluse în portofoliul de creanțe drept acele creanțe înscrise în Registrul de evidență internă.

(5) Constituirea în garanție, în favoarea deținătorilor de obligațiuni ipotecare, a dreptului de ipotecă aferent unei creanțe din portofoliul de creanțe nu este supusă formalităților de publicitate în cartea funciară a imobilului respectiv.

(6) Emitentul are obligația de a face publice, pe website-ul său, informații din Registrul de evidență internă, similare celor ce ar fi fost făcute publice în Arhiva Electronică, dacă înscrierea ipotecii asupra portofoliului de creanțe s-ar fi realizat prin descrierea fiecărei creanțe în parte, și de a le actualiza permanent.

(7) În baza ipotecii constituite potrivit alin. (2), deținătorii de obligațiuni ipotecare dobândesc dreptul de a-și satisface creanțele împotriva emitentului prin valorificarea portofoliului de creanțe, cu prioritate în raport cu oricare alt creditor al emitentului, cu excepția creanțelor contrapartidelor în contractele ce stau la baza instrumentelor financiare derivate incluse în portofoliul de creanțe, față de care au rang egal.

(8) Niciun alt creditor al emitentului nu poate iniția executarea silită asupra portofoliului de creanțe sau unei părți a acestuia înaintea deținătorilor de obligațiuni ipotecare.

Art. 30. - Prevederile secțiunii a V-a "Despre emiterea de obligațiuni" din capitolul IV "Societățile pe acțiuni" al titlului III "Funcționarea societăților comerciale" din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu se aplică obligațiunilor ipotecare emise în temeiul prezentei legi.

Art. 31. - (1) În cadrul adunării generale, deținătorii de obligațiuni ipotecare nu pot fi reprezentați de acționarii, administratorii, cenzorii sau angajații emitentului. Reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare nu poate vota în cadrul adunării generale în calitate de mandatar al altor deținători de obligațiuni ipotecare.

(2) Ședința adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare este prezidată de reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare, asistat de către unul până la 3 secretari, aleși dintre deținătorii de obligațiuni ipotecare prezenți, care verifică lista de prezență a deținătorilor, indicând cota reprezentată de fiecare din valoarea totală a obligațiunilor ipotecare.

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

Art. 32. - (1) Adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare este convocată pe cheltuiela emitentului, la cererea unui număr de deținători de obligațiuni ipotecare reprezentând cel puțin 25% din valoarea totală a obligațiunilor ipotecare sau a administratorului de portofoliu, de către reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare, cu excepția primei adunări generale care este convocată de către emitent.

(2) Adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare este convocată în termen de cel mult 15 zile și se întrunește în termen de cel mult 60 de zile, ambele termene curgând de la data primirii cererii adresate reprezentantului deținătorilor de obligațiuni ipotecare sau, după caz, emitentului, potrivit alin. (1).

(3) În convocare se va menționa o dată de referință pentru deținătorii îndreptățiți să fie înștiințați și să voteze în cadrul adunării generale respective, dată ce rămâne valabilă și în cazul în care adunarea generală este convocată din nou din cauza neîntrunirii cvorumului.

Data de referință astfel stabilită va fi ulterioară publicării convocării și nu va depăși 15 zile înainte de data la care adunarea generală este convocată pentru prima oară.

(4) Convocarea se publică pe website-ul emitentului și în unul dintre ziarurile de largă răspândire din localitatea în care se află sediul emitentului.

(5) Termenul de întrunire nu poate fi mai mic de 30 de zile de la data publicării convocării pe website-ul emitentului.

(6) Convocarea cuprinde data, locul și ora ținerii adunării, ordinea de zi, precum și ziua și ora pentru cea de-a doua adunare, când cea dintâi nu s-ar putea ține.

Art. 33. - (1) Pentru valabilitatea deliberărilor adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare este necesară prezența unui număr de deținători de obligațiuni ipotecare, incluzând numărul celor care votează prin corespondență, care să reprezinte cel puțin 75% din numărul total al obligațiunilor ipotecare, iar hotărârile trebuie să fie luate cu majoritatea voturilor exprimate.

(2) În situația în care adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare nu se poate desfășura din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute la alin. (1), cea de-a doua adunare generală convocată potrivit art. 32 alin. (6) poate să hotărască asupra problemelor aflate pe ordinea de zi a primei adunări, cu majoritate de voturi, oricare ar fi numărul de deținători de obligațiuni ipotecare prezenți, număr care include și deținătorii care votează prin corespondență.

(3) Secretarii constată îndeplinirea formalităților de convocare, data și locul adunării generale, deținătorii de obligațiuni ipotecare prezenți, voturile exprimate de deținătorii prezenți și de cei care votează prin corespondență, numărul obligațiunilor ipotecare, consemnează dezbaterile în rezumat și hotărârile luate și întocmesc procesul-verbal al ședinței adunării generale, care este semnat de președinte.

(4) Pentru a fi opozabile terților, hotărârile adunării generale se depun, în termen de 15 zile de la adoptare, la Monitorul Oficial al României, spre a fi publicate în Partea a IV-a.

Art. 34. - (1) Hotărârile luate de adunarea generală în limitele legii sunt obligatorii inclusiv pentru deținătorii de obligațiuni ipotecare care nu au luat parte la adunare sau au votat împotriva.

(2) Reprezentantul deținătorilor de obligațiuni ipotecare nu poate ataca hotărârile adunărilor generale ale deținătorilor de obligațiuni ipotecare.

Art. 35. - Hotărârile adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare se aduc la cunoștința emitentului și a administratorului de portofoliu în termen de cel mult 24 de ore de la adoptarea lor, potrivit art. 23 alin. (2) lit. c).

## SECȚIUNEA a 7-a

### Obligații de transparență

Art. 36. - (1) Emitenții au obligația să întocmească și să publice pe site-ul propriu rapoarte trimestriale, până cel mai târziu în a 15-a zi a lunii următoare trimestrului pentru care sunt întocmite, cu privire la riscurile asociate portofoliului de creanțe, volumul total de obligațiuni ipotecare emise și structura portofoliului de creanțe, inclusiv valoarea nominală a creanțelor din portofoliul de creanțe, valoarea reziduală a acestora și structura scadențelor creanțelor din portofoliul de creanțe.

(2) Rapoartele prevăzute la alin. (1), întocmite conform reglementărilor emise de Banca Națională a României, se transmit acesteia, în termenul prevăzut la alin. (1).

(3) Banca Națională a României stabilește prin reglementări conținutul și modalitatea de publicare a rapoartelor trimestriale.

## CAPITOLUL V

### Prevederi speciale privind administrarea portofoliului de creanțe și falimentul emitenților

## SECȚIUNEA 1

### Dispoziții generale

Art. 37. - (1) Falimentul emitentului se realizează conform procedurii prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în prezentul capitol.

(2) În cazul în care împotriva emitentului este deschisă procedura falimentului, deținătorii de obligațiuni ipotecare continuă să primească sumele ce li se cuvin, în cuantum și la termenele prevăzute în prospect, prevederile art. 80 din Legea nr. 85/2014 nefiind aplicabile dobânzilor care, potrivit prospectului ori, după caz, potrivit documentului de ofertă care atestă condițiile emisiunii, devin scadente după data deschiderii procedurii.

(3) În scopul prevăzut la alin. (2), administrarea portofoliului de creanțe, așa cum se prezintă acestea la momentul numirii administratorului de portofoliu, continuă de la data numirii acestuia, inclusiv pe parcursul procedurii falimentului și independent de aceasta, până la data realizării tuturor creanțelor din portofoliul de creanțe, cu excepția situației prevăzute la art. 45.

(4) După data deschiderii procedurii falimentului împotriva emitentului, obligațiunile ipotecare continuă să reprezinte obligațiuni ipotecare în sensul art. 85 alin. (8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 32/2012, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 10/2015, cu modificările ulterioare, dacă este îndeplinită condiția prevăzută la art. 8 alin. (5).

(5) Banca Națională a României este autoritatea abilitată să determine dacă o emisiune de obligațiuni ipotecare îndeplinește cerința prevăzută la art. 8 alin. (5).

(6) În situația în care cerința de la art. 8 alin. (5) nu mai este îndeplinită, Banca Națională a României comunică această informație Autorității de Supraveghere Financiară în vederea actualizării listei prevăzute la art. 85 alin. (8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 32/2012, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 10/2015, cu modificările ulterioare.

(7) Deținătorii de obligațiuni ipotecare garantate cu un portofoliu de creanțe care nu mai îndeplinește cerința de la art. 8 alin. (5) nu își pierd drepturile prevăzute de prezenta lege.

(8) Prevederile art. 117 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 nu sunt aplicabile emisiunilor de obligațiuni (inclusiv înlocuirea activelor din portofoliul de creanțe conform art. 16) aprobate de Banca Națională a României conform prezentei legi.

Art. 38. - În cazul deschiderii procedurii falimentului împotriva emitentului, creanțele deținătorilor de obligațiuni ipotecare dau dreptul acestora de a participa, prin administratorul de portofoliu, la dezbaterile din cadrul adunării creditorilor emitentului, cu drept de vot.

Art. 39. - (1) Creanțele deținătorilor de obligațiuni ipotecare rezultate din emisiunea de obligațiuni ipotecare nu intră sub incidența prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 39/1996 privind înființarea și funcționarea Fondului de garantare a depozitelor în sistemul bancar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Pentru determinarea nivelului compensației care va fi plătită de Fondul de garantare a depozitelor în sistemul bancar unui debitor ce are calitatea de deponent garantat cu depozite indisponibile la emitent, creanțele emitentului asupra debitorului care au fost incluse în portofoliul de creanțe nu vor fi deduse din suma depozitelor garantate deținute de acel debitor la emitent.

## SECȚIUNEA a 2-a

### Administratorul de portofoliu

Art. 40. - (1) Banca Națională a României poate numi un administrator de portofoliu în oricare dintre următoarele situații:

- a) emitentului i-a fost retrasă aprobarea de emisiune în baza art. 7 alin. (1) lit. b);
- b) portofoliul de creanțe nu mai îndeplinește cerința prevăzută la art. 13 alin. (1) și nu sunt perspective ca emitentul să asigure îndeplinirea acesteia;
- c) emitentul nu își mai îndeplinește obligațiile de plată către deținătorii de obligațiuni ipotecare, ce decurg dintr-o emisiune de obligațiuni ipotecare.

(2) În cazul deschiderii procedurii falimentului împotriva emitentului, judecătorul-sindic va desemna, cu consultarea Băncii Naționale a României, un administrator de portofoliu la numirea căruia mandatul administratorului de portofoliu numit de Banca Națională a României încetează de drept. În orice stadiu al procedurii falimentului, judecătorul-sindic îl poate înlocui pe administratorul de portofoliu, pentru motive temeinice, cu avizul sau la propunerea Băncii Naționale a României.

(3) Administratorul de portofoliu trebuie să îndeplinească cerințele de experiență, reputație, calificare și cadru organizatoric corespunzătoare pentru realizarea managementului activelor și datoriilor și managementului lichidității, potrivit reglementărilor emise de Banca Națională a României în aplicarea prezentei legi.

(4) Administratorul de portofoliu trebuie să fie independent, sens în care sunt avute în vedere criteriile prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru desemnarea administratorului independent.

(5) Banca Națională a României poate înlocui administratorul de portofoliu, dacă acesta nu acționează în conformitate cu prevederile legii și cu reglementările aplicabile ori cu instrucțiunile și dispozițiile date de Banca Națională a României sau în cazul în care nu mai îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (3) și (4). Instrucțiunile și dispozițiile se emit prin ordin al guvernatorului, prim-viceguvernatorului sau viceguvernatorilor Băncii Naționale a României.

(6) La momentul numirii administratorului de portofoliu, în conformitate cu prevederile alin. (1) și (2), Banca Națională a României sau, după caz, judecătorul-sindic stabilește și remunerația acestuia, care se plătește din încasările aferente portofoliului de creanțe.

(7) Administratorul de portofoliu acționează sub supravegherea Băncii Naționale a României, în cazul prevăzut la alin. (1), respectiv sub controlul judecătorului-sindic, în cazul prevăzut la alin. (2).

(8) Administratorul de portofoliu cooperează și asigură schimbul de informații cu lichidatorul judiciar pe parcursul procedurii falimentului emitentului.

(9) Administratorul de portofoliu are obligația de a raporta lunar agentului informațiile de care acesta are nevoie în vederea respectării atribuțiilor prevăzute la art. 22 alin. (2).

Art. 41. - Administratorul de portofoliu are dreptul la rambursarea tuturor cheltuielilor făcute cu administrarea portofoliului de creanțe respectiv și are prioritate la distribuția sumelor rezultate din realizarea creanțelor din portofoliul de creanțe, în raport cu deținătorii de obligațiuni ipotecare.

Art. 42. - (1) Administratorul de portofoliu urmărește realizarea drepturilor deținătorilor de obligațiuni ipotecare, în conformitate cu prevederile art. 43-47.

(2) Emitentul, în cazul numirii administratorului de portofoliu potrivit prevederilor art. 40 alin. (1), respectiv lichidatorul judiciar, în cazul numirii administratorului de portofoliu potrivit prevederilor art. 40 alin. (2), acordă sprijinul necesar administratorului de portofoliu.

## SECȚIUNEA a 3-a

### Administrarea portofoliului de creanțe

Art. 43. - (1) De la data numirii administratorului de portofoliu, elementele componente ale portofoliului de creanțe, înscrise în Registrul de evidență internă, și sumele aferente acestora colectate de către emitent începând cu această dată sunt sub controlul exclusiv al administratorului de portofoliu.

(2) Toate actele și operațiunile efectuate de emitent sau de lichidatorul judiciar cu privire la orice creanță afectată garantării obligațiunilor ipotecare ale emitentului, ulterior numirii administratorului de portofoliu, sunt nule. Actele și operațiunile efectuate în ziua numirii administratorului de portofoliu sunt considerate ca fiind făcute după numirea acestuia.

(3) Administratorul de portofoliu este responsabil cu ținerea și publicarea Registrului de evidență internă a portofoliului de creanțe.

(4) Administratorul de portofoliu este responsabil pentru raportarea cerințelor prevăzute la art. 8 alin. (5), art. 13 alin. (1), (2) și (4) și art. 36.



Art. 44. - (1) În vederea realizării creanțelor deținătorilor de obligațiuni ipotecare în cuantumul și la termenele prevăzute în prospect ori, după caz, în documentul de ofertă care atestă condițiile emisiunii și distribuirii sumelor convenite acestora, administratorul de portofoliu va putea:

a) să continue colectarea sumelor datorate de debitorii creanțelor din portofoliul de creanțe, inclusiv prin restructurarea sau executarea silită a creanțelor în caz de neîndeplinire a obligațiilor de către debitorii respectivi;

b) să transfere obligațiile asumate de către emitent față de deținătorii de obligațiuni ipotecare către un alt emitent, împreună cu portofoliul de creanțe aferent;

c) să desfășoare orice alte activități necesare în vederea realizării creanțelor din portofoliul de creanțe.

(2) În aplicarea prevederilor alin. (1) lit. b), administratorul de portofoliu trebuie să se asigure că emitentul care preia prin transfer obligațiile asumate față de deținătorii de obligațiuni ipotecare împreună cu portofoliul de creanțe aferent a obținut aprobarea prealabilă a Băncii Naționale a României, în conformitate cu prevederile art. 20 alin. (2). Transferul este supus formalităților de publicitate prevăzute la art. 9 alin. (3).

(3) Administratorul de portofoliu are obligația de a consulta Banca Națională a României înainte de a se angaja în următoarele operațiuni:

a) amânarea scadenței obligațiilor ipotecare;

b) vânzarea unei părți sau în integralitate a portofoliului de creanțe;

c) obținerea de noi finanțări care să acopere deficitul temporar de lichiditate, pe baza portofoliului de creanțe care garantează obligațiunile ipotecare;

d) accelerarea plății obligațiilor ipotecare.

(4) La solicitarea administratorului de portofoliu, formulată potrivit alin. (3), Banca Națională a României comunică acestuia opinia sa privind măsura în care, prin realizarea operațiunilor propuse, se mai asigură îndeplinirea cerinței prevăzute la art. 8 alin. (5).

#### SECȚIUNEA a 4-a

##### Accelerarea executării obligațiilor

Art. 45. - Administratorul de portofoliu poate supune aprobării adunării generale a deținătorilor de obligațiuni ipotecare accelerarea plății obligațiilor garantate și, în acest sens, cesionarea creanțelor din portofoliul de creanțe către un terț, care este abilitat conform legii să desfășoare cu titlu profesional activități de acordare de credite pentru investiții imobiliare.

Art. 46. - Distribuirea sumelor rezultate din cesionarea creanțelor potrivit art. 45 se face potrivit următoarei ordini de preferință:

a) creanțele reprezentând cheltuieli făcute de către administratorul de portofoliu cu vânzarea, remunerația acestuia și remunerația agentului;

b) creanțele aferente finanțărilor acordate emitentului în vederea acoperirii deficitului temporar de lichiditate;

c) creanțele rezultând din deținerea obligațiilor ipotecare, pro rata, indiferent de vechimea și scadența emisiunilor de obligațiuni ipotecare și creanțele contrapartidelor în contractele ce stau la baza instrumentelor financiare derivate incluse în portofoliul de creanțe;

d) creanțele creditorilor emitentului, potrivit prevederilor art. 49 alin. (3), ce nu au fost acoperite integral la închiderea provizorie a procedurii falimentului, în ordinea prevăzută de Legea nr. 85/2014.

Art. 47. - (1) În cazul în care sumele rezultate din cesionarea creanțelor potrivit art. 45 sunt insuficiente pentru plata obligațiilor emitentului, recalulate la zi, față de deținătorii de obligațiuni ipotecare, aceștia se vor putea îndrepta, pentru diferență, asupra patrimoniului emitentului, în concurs cu ceilalți creditori chirografari ai acestuia, potrivit prevederilor art. 234 din Legea nr. 85/2014.

(2) Prin derogare de la prevederile secțiunii a 7-a "Falimentul și lichidarea activelor" din cap. I al titlului II din Legea nr. 85/2014, lichidatorul judiciar desemnat de judecătorul-sindic va înscrie în tabelul de creanțe diferența prevăzută la alin. (1), reprezentând creanțe

neacoperite ale deținătorilor de obligațiuni ipotecare. Înscrierea în tabel se va face în orice stadiu al procedurii de lichidare a emitentului, la cererea administratorului de portofoliu, pe baza situației centralizate comunicate de acesta, după finalizarea operațiunilor prevăzute la art. 46 lit. a) -c).

## SECȚIUNEA a 5-a

### Dispoziții speciale privind falimentul emitenților

Art. 48. - (1) Pentru satisfacerea tuturor obligațiilor ce îi incumbă emitentului față de deținătorii de obligațiuni ipotecare, în baza prezentei legi și a prospectului ori, după caz, a documentului de ofertă care atestă condițiile emisiunii, portofoliul de creanțe cu care sunt garantate obligațiunile ipotecare reprezintă o masă patrimonială autonomă, distinctă de patrimoniul emitentului supus procedurii de lichidare și nu este, în niciun fel, afectat de nicio procedură de lichidare a bunurilor emitentului. Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu nerespectarea acestor prevederi sunt lovite de nulitate absolută.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și ale art. 43 alin. (2), portofoliul de creanțe poate fi inclus de către lichidatorul judiciar într-o tranzacție privind cumpărarea de active și asumarea de pasive de către un terț, cu condiția întrunirii cumulative a următoarelor cerințe:

a) cel mai recent raport lunar prevăzut la art. 209 lit. k) din Legea nr. 85/2014, aprobat de judecătorul-sindic, să prevadă plata anticipată a obligațiilor emitentului, recalulate la zi, față de deținătorii de obligațiuni ipotecare, anterior vânzării portofoliului de creanțe, precum și sursele din care se va face plata anticipată;

b) administratorul de portofoliu să comunice lichidatorului judiciar accelerarea plății obligațiilor ipotecare în condițiile prevăzute în raportul lichidatorului judiciar, accelerare care a fost aprobată de adunarea generală a deținătorilor de obligațiuni ipotecare cu 2/3 din voturile exprimate.

(3) Administratorul de portofoliu întocmește și transmite lunar lichidatorului judiciar și judecătorului-sindic raportul privind stadiul îndeplinirii atribuțiilor sale, care include informații referitoare la sumele obținute din administrarea portofoliului de credite, la distribuiri către deținătorii de obligațiuni ipotecare și la alte cheltuieli efectuate.

Art. 49. - (1) În situația în care procedura falimentului se finalizează înainte de a se fi epuizat activitatea de administrare a portofoliului de creanțe garantând emisiuni de obligațiuni ipotecare ale emitentului, lichidatorul judiciar întocmește un raport de închidere provizorie, cu indicarea expresă a titularilor și a cuantumului creanțelor neacoperite. Pe baza acestui raport tribunalul pronunță o hotărâre de închidere provizorie, care va menționa inclusiv titularii și cuantumului creanțelor neacoperite.

(2) De la data pronunțării hotărârii de închidere provizorie, administratorul de portofoliu continuă activitățile necesare în vederea realizării creanțelor din portofoliul de creanțe și rambursării sumelor convenite deținătorilor de obligațiuni ipotecare.

(3) Orice sume generate de portofoliul de creanțe, rămase după acoperirea integrală a drepturilor deținătorilor de obligațiuni ipotecare, sunt depuse de către administratorul de portofoliu în contul deschis pe numele emitentului în faliment, pentru a fi distribuite creditorilor ale căror creanțe nu au fost acoperite integral la închiderea provizorie a procedurii falimentului, în ordinea prevăzută la art. 234 din Legea nr. 85/2014.

(4) Distribuirea sumelor prevăzute la alin. (3) se face de către lichidatorul judiciar numai după ce acesta constată că s-a încheiat activitatea de administrare a portofoliului de creanțe afectat garantării obligațiilor ipotecare ale emitentului, prin raportul supus aprobării judecătorului-sindic.

(5) Pentru titularii creanțelor indicate în hotărârea de închidere provizorie a procedurii falimentului, termenul legal de prescripție în care aceștia pot solicita sumele ce le revin potrivit alin. (3) se suspendă până la notificarea acestora cu privire la existența unor sume rămase nedistribuite după acoperirea drepturilor deținătorilor de obligațiuni ipotecare.

## Dizolvarea emitentului

Art. 50. - (1) Pe durata existenței obligațiunilor ipotecare emise conform prezentei legi, adunarea generală a acționarilor emitentului poate hotărî dizolvarea acestuia numai dacă, anterior luării acestei hotărâri, emitentul a transferat portofoliul de creanțe și obligațiile asumate față de deținătorii de obligațiuni ipotecare către un alt emitent, cu aprobarea prealabilă a agentului și a Băncii Naționale a României.

(2) Hotărârea luată cu încălcarea prevederilor alin. (1) nu produce efecte.

## CAPITOLUL VII

### Secretul bancar și protecția datelor cu caracter personal

Art. 51. - (1) În legătură cu îndeplinirea atribuțiilor prevăzute în prezenta lege, agentului, reprezentantului deținătorilor de obligațiuni ipotecare și administratorului de portofoliu li se aplică în mod corespunzător dispozițiile privind secretul profesional în domeniul bancar cuprinse în cap. II din titlul II al părții I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Furnizarea de informații de natura secretului bancar agentului, reprezentantului deținătorilor de obligațiuni ipotecare și administratorului de portofoliu sau unui terț căruia îi este transferat portofoliul de creanțe, parțial sau în întregime, nu se consideră o încălcare a obligației de păstrare a secretului bancar.

Art. 52. - Prelucrarea de date cu caracter personal în legătură cu creanțele din portofoliul de creanțe de către agent, administratorul de portofoliu sau orice terț căruia îi sunt transferate obligațiile emitentului față de deținătorii de obligațiuni ipotecare și/sau portofoliul de creanțe aferent, parțial sau în întregime, se efectuează în vederea realizării unui interes legitim, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare.

## CAPITOLUL VIII

### Sanctiuni

Art. 53. - (1) Banca Națională a României este competentă să aplice sancțiuni administrative emitenților, persoanelor care asigură conducerea și/sau administrarea acestora, agenților, administratorilor de portofoliu care își exercită atribuțiile sub supravegherea sa.

(2) Se sancționează potrivit prevederilor prezentei legi următoarele fapte, dacă acestea nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune:

a) emiterea de obligațiuni ipotecare de către o instituție de credit, fără obținerea aprobării necesare în acest sens sau după retragerea acesteia, cu nerespectarea în acest fel a obligației prevăzute la art. 4;

b) emiterea de obligațiuni ipotecare de către emitent în alte condiții decât cele prevăzute în aprobare;

c) nerespectarea de către emitent a cerințelor referitoare la structurarea portofoliului de creanțe afectat garantării obligațiunilor ipotecare, prevăzute la art. 8-17;

d) nerespectarea de către emitent a cerințelor de eligibilitate a creanțelor incluse în portofoliul de creanțe afectat garantării obligațiunilor ipotecare, cu încălcarea prevederilor art. 18;

e) nerespectarea de către emitent a cerințelor referitoare la ținerea Registrului de evidență internă, prevăzute la art. 19;

f) neîndeplinirea de către agent a atribuțiilor sale, prevăzute la art. 22;

g) nerespectarea de către emitent a obligațiilor de transparentă, prevăzute la art. 36;

h) nerespectarea de către emitent a obligațiilor de raportare prevăzute la art. 14 alin. (5) și art. 22 alin. (5) sau a obligației privind furnizarea de informații către Banca Națională a României, prevăzută la art. 20 alin. (5);

i) nerespectarea de către emitent a cerințelor privind utilizarea instrumentelor derivate, prevăzute la art. 14 și art. 18 alin. (8);

j) neîndeplinirea de către administratorul de portofoliu a atribuțiilor care îi revin potrivit prevederilor art. 40-49;

k) nerespectarea de către persoanele prevăzute la alin. (1) a reglementărilor, măsurilor, instrucțiunilor și dispozițiilor Băncii Naționale a României date în aplicarea prezentei legi.

(3) În cazurile prevăzute la alin. (2), Banca Națională a României are competența de a aplica următoarele sancțiuni administrative:

a) avertisment;

b) amendă aplicabilă persoanei juridice, până la 10% din valoarea totală netă a cifrei de afaceri realizată în exercițiul financiar precedent, care include venitul brut constând din dobânzile de încasat și alte venituri similare, venituri din acțiuni și alte titluri cu randament variabil sau fix, precum și comisioanele ori taxele de încasat astfel cum sunt prevăzute la art. 316 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013; în cazul în care persoana juridică are calitatea de filială a unei societăți-mamă, venitul brut relevant este cel rezultat din situațiile financiare consolidate ale societății-mamă de cel mai înalt rang, din exercițiul financiar precedent;

c) amendă aplicabilă persoanelor fizice, până la echivalentul în lei a 5 milioane de euro la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României la data intrării în vigoare a prezentei legi;

d) retragerea aprobării agentului și revocarea mandatului administratorului de portofoliu.

(4) Persoanele care asigură conducerea și/sau administrarea emitentului sunt responsabile pentru ducerea la îndeplinire de către instituția de credit a tuturor cerințelor prevăzute de prezenta lege și de reglementările emise în aplicarea acesteia, conform competențelor și atribuțiilor lor prevăzute de legislația aplicabilă și de reglementările interne ale instituției de credit. În acest sens, pentru faptele prevăzute la alin. (2) lit. a)-e), g)-i) și k), sancțiunile pot fi aplicate instituției de credit și/sau persoanelor fizice care asigură conducerea și/sau administrarea emitentului cărora le poate fi imputată fapta, întrucât aceasta nu s-ar fi produs dacă persoanele respective și-ar fi exercitat în mod corespunzător competențele și atribuțiile decurgând din funcțiile încredințate.

(5) Sancțiunile administrative prevăzute la alin. (3) pot fi aplicate concomitent cu dispunerea de măsuri potrivit art. 20 alin. (6) sau independent de acestea.

(6) Sancțiunile aplicate potrivit alin. (3) trebuie să fie eficace și proporționale cu faptele și deficiențele constatate și să fie de natură a avea un efect descurajant.

(7) La stabilirea tipului sancțiunii și a cuantumului amenzii, Banca Națională a României are în vedere toate circumstanțele reale și personale relevante ale săvârșirii faptei, inclusiv următoarele aspecte, după caz:

a) gravitatea și durata faptei;

b) gradul de vinovăție a persoanei fizice sau juridice responsabile;

c) soliditatea financiară a persoanei fizice sau juridice responsabile, astfel cum rezultă, de exemplu, din venitul anual al persoanei fizice responsabile sau din cifra de afaceri totală a persoanei juridice responsabile;

d) importanța profiturilor realizate sau a pierderilor evitate de către persoana fizică sau juridică responsabilă, în beneficiul acesteia, în măsura în care acestea pot fi determinate;

e) prejudiciile cauzate terților, în măsura în care pot fi determinate;

f) gradul de cooperare a persoanei fizice sau juridice responsabile cu Banca Națională a României;

g) încălcările săvârșite anterior de persoana fizică sau juridică responsabilă;

h) orice consecințe ale faptei săvârșite, de natură să genereze risc sistemic.

Art. 54. - (1) Constatarea faptelor prevăzute la art. 53 alin. (2), săvârșite de către persoane și/sau entități care își desfășoară activitatea sub supravegherea Băncii Naționale a României, se face de către personalul Băncii Naționale a României, împuternicit în acest sens.

(2) Actele prin care sunt dispuse măsuri sau sunt aplicate sancțiuni potrivit prezentei legi se emit de către guvernatorul, prim-viceguvernatorul sau viceguvernatorii Băncii Naționale a României, cu excepția măsurii prevăzute la art. 20 alin. (6) lit. a), a cărei aplicare este de competența consiliului de administrație. În cazul aplicării de sancțiuni, actul trebuie să cuprindă cel puțin elementele de identificare a persoanei în culpă, descrierea faptei și a circumstanțelor acesteia, temeiul de drept al aplicării sancțiunii și sancțiunea administrativă aplicată.

Art. 55. - (1) Aplicarea sancțiunilor administrative se prescrie în termen de un an de la data constatării faptei, dar nu mai mult de 3 ani de la data săvârșirii faptei.

(2) Amenzile încasate se fac venit la bugetul de stat.

(3) Aplicarea sancțiunilor administrative nu înlătură răspunderea materială, civilă sau penală, după caz.

## CAPITOLUL IX Dispoziții finale

Art. 56. - Actele adoptate de Banca Națională a României conform prevederilor prezentei legi, inclusiv cele prin care s-au aplicat sancțiuni administrative, pot fi contestate în condițiile prevăzute la art. 275-277 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care se aplică în mod corespunzător.

Art. 57. - Orice transfer al obligațiilor asumate de către emitent față de deținătorii de obligațiuni ipotecare, împreună cu portofoliul de creanțe aferent, se va realiza doar către un alt emitent, abilitat potrivit legii să emită obligațiuni ipotecare.

Art. 58. - Banca Națională a României emite în aplicarea prezentei legi reglementările prevăzute la art. 4, art. 12-16, art. 18-22 și art. 36 în termen de 90 de zile de la publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 59. - În situația în care debitorul cedat este consumator, persoană fizică, astfel cum este acesta definit la art. 2 pct. 2 din Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, legislația din domeniul protecției consumatorilor se aplică prioritar.

Art. 60. - (1) Prezenta lege intră în vigoare la 90 de zile de la publicarea sa în Monitorul Oficial al României, Partea I, cu excepția prevederilor art. 58, care intră în vigoare la 3 zile de la publicare.

(2) La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

a) Legea nr. 32/2006 privind obligațiunile ipotecare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 23 martie 2006, cu modificările ulterioare; și

b) capitolul V "Cesiunea creanțelor ipotecare", conținând articolele 24-281, din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 611 din 14 decembrie 1999, cu modificările și completările ulterioare.

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

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR  
VALERIU-ȘTEFAN ZGONEA PREȘEDINTELE SENATULUI  
CĂLIN-CONSTANTIN-ANTON POPESCU-TĂRICEANU

București, 27 noiembrie 2015.  
Nr. 304.