



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

USTAWA O LISTACH ZASTAWNYCH I BANKACH HIPOTECZNYCH Z AKTAMI TOWARZYSZĄCYMI

Wybór przepisów w opracowaniu
Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Stan na 31 stycznia 2011 r.

Warszawa 2011 r.

SPIS TREŚCI

USTAWA z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych	3
USTAWA z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze	14
USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	16
USTAWA z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece	18
USTAWA z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji	19
UCHWAŁA Nr 388/2008 KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. (Dz. Urz. KNF z dnia 31 grudnia 2008 r.)	21
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	24
Europejskie „definicje” obligacji zabezpieczonej Dyrektywa Rady 85/611/EWG w sprawie koordynacji przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych odnoszących się do przedsiębiorstw zbiorowego inwestowania w zbywalne papiery wartościowe (UCITS) w zakresie wyjaśnienia niektórych definicji	25
Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 17 marca 1928 r. o prawie bankowym	28



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	zm.	Dz.U.2009.157.1241	art. 35

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 użytkownictwa 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, 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. 91 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240).

[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 zdematerializowanej (zapis komputerowy).

2. Jeżeli hipoteczny list zastawny występuje w formie zdematerializowanej, 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.

[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.

[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-hipotecznej 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-hipotecznej 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-hipotecznej 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-hipotecznej 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 wyłącznie 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 ogłoszanego 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.

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.

[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:

- 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.

[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.

[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.

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



[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 warunek, 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

[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.

[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

[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 należytą 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-hipotecznego 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. 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 wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, należy uczynić o tym wpis w księdze wieczystej.

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.

[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. 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 rozstrzyganie 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;
- 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. 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 z rejestru 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-hipotecznej 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.

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⁾ 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.



USTAWA z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze

Dz.U.2003, Nr 60, poz. 535 ze zm.

WYCIĄG

Tytuł II

Postępowanie upadłościowe wobec banków

DZIAŁ II

POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE WOBEC BANKÓW HIPOTECZNYCH

Art. 442. 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. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702, z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459 oraz z 2002 r. Nr 126, poz. 1070 i Nr 153, poz. 1271), 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. 443. 1. ⁽³⁴⁾ 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. 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. 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. 446. Ogłoszenie upadłości banku hipotecznego nie narusza terminów wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych.

Art. 447. 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

Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z aktami towarzyszącymi

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

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. Z osobnej masy upadłości zaspokaja 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. Jeżeli osobna masa upadłości nie wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych, pozostała suma podlega zaspokojeniu w podziale funduszy 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. Nie można wprowadzać do obiegu listów zastawnych emitowanych przez upadłego, które są jego własnością. Listy takie podlegają umorzeniu.

USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Dz.U.2004, Nr 261, poz. 2603 tekst jednolity z późn. zm.

WYCIĄG

Dział V

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

Rozdział 1

Rzeczoznawstwo majątkowe

Art. 174. 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. 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. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a.

5. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, 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 2007 r. Nr 155, poz. 1095, z późn. zm.¹⁴⁾).

6. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

**USTAWA
z dnia 6 lipca 1982 r.
o księgach wieczystych i hipotece**

Dz.U.2001, Nr 124, poz. 1361 – tekst jednolity z późn. zmianami

WYCIĄG

- Art. 16.** 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) ⁽⁴⁾ 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. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459),**
 - 6) prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 74, poz. 855).

**USTAWA
z dnia 17 czerwca 1966 r.
o postępowaniu egzekucyjnym w administracji**

Dz.U.2005, Nr 229, poz. 1954 – tekst jednolity z późn. zm.

WYCIĄG

Rozdział 9

Podział kwoty uzyskanej z egzekucji

Oddział 1

Zasady ogólne

Art. 115. § 1. Z kwoty uzyskanej z egzekucji zaspokajają się w następującej kolejności:

- 1) koszty egzekucyjne i koszty upomnienia;
- 2) należności zabezpieczone hipotecznie wynikające z wierzytelności banku hipotecznego wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych prowadzonego zgodnie z przepisami o listach zastawnych i bankach hipotecznych;**
- 3) należności zabezpieczone hipotecznie lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczone przez wpisanie do innego rejestru;
- 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) należności zabezpieczone prawem zastawu lub które korzystały z ustawowego pierwszeństwa, niewymienionego w pkt 2-4;
- 6) inne należności i odsetki, z zastrzeżeniem § 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 760 zł za miesiąc, oraz renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu zobowiązanego, a po należnościach zabezpieczonych hipotecznie lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczonych przez wpisanie do innego rejestru prowadzonego na podstawie odrębnych przepisów - należności za pracę niezaspokojone w kolejności wcześniejszej.

§ 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, 3 i 5 zaspokajają się do wysokości kwoty uzyskanej ze sprzedaży rzeczy obciążonej hipoteką lub zastawem albo z realizacji prawa zbywalnego obciążonego. Jeżeli kwota uzyskana ze sprzedaży 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 zupełnym zaspokojeniu należności

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

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

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.

Dz.Urz.KNF.08.8.42

**UCHWAŁA Nr 388/2008
KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO
z dnia 17 grudnia 2008 r.
w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.
(Dz. Urz. KNF z dnia 31 grudnia 2008 r.)**

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

§ 1. Ustala 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 5/2002 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 18 listopada 2002 r. w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (Dz.Urz. NBP Nr 18, poz. 45).

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Nazwa banku hipotecznego

REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH - CZĘŚĆ A

Liczba porządkowa	Sygnatura akt bankowych	Podstawowe dane identyfikacyjne obciążonej nieruchomości ³⁰	Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	a) wysokość wierzytelności banku ³¹ b) wartość stanowiąca podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych ³²	a) stopa oprocentowania wierzytelności b) sposób spłaty kapitału wierzytelności	Uwagi powiernika	a) data wpisu i podpis powiernika b) data wykreślenia i podpis powiernika
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 ³³	Podstawowe dane identyfikacyjne kontrahenta transakcji ³⁴	Wartość nominalna instrumentu bazowego instrumentu finansowego zabezpieczającego ³⁵	Termin zapadalności instrumentu finansowego zabezpieczającego ³⁶	Uwagi powiernika	a) data wpisu i podpis powiernika b) data wykreślenia i podpis powiernika
1	2	3	4	5	6	7	8

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Nazwa banku hipotecznego

REJESTR ZABEZPIECZENIA PUBLICZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH - CZĘŚĆ A

Liczba porządkowa	Sygnatura akt bankowych	Podstawowe dane identyfikacyjne dłużnika ³⁷	Podstawowe dane identyfikacyjne poręczyciela lub gwaranta ³⁸	a) wysokość wierzytelności banku ³⁹ b) wartość stanowiąca podstawę emisji publicznych listów zastawnych ⁴⁰	a) stopa oprocentowania wierzytelności b) sposób spłaty kapitału wierzytelności	Uwagi powiernika	a) data wpisu i podpis powiernika b) data wykreślenia i podpis powiernika
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 ⁴¹	Podstawowe dane identyfikacyjne kontrahenta transakcji ⁴²	Wartość nominalna instrumentu bazowego instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁴³	Termin zapadalności instrumentu finansowego zabezpieczającego ⁴⁴	Uwagi powiernika	a) data wpisu i podpis powiernika b) data wykreślenia i podpis powiernika
1	2	3	4	5	6	7	8

²⁹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539, Nr 249, poz. 2104, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119.

³⁰ Wpisuje się w szczególności: rodzaj nieruchomości, położenie, numer ewidencyjny działki, numer księgi wieczystej nieruchomości i oznaczenie sądu, który ją prowadzi.

³¹ W przypadku wierzytelności wyrażonej w walucie obcej wpisuje się również jej równowartość obliczoną w złotych wg średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień udzielenia kredytu.

³² Wpisuje się wartość ustaloną zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W przypadku środków wyrażonych w walucie obcej wpisuje się również ich równowartość obliczoną w złotych wg średniego kursu ogłaszanego przez NBP w dniu poprzedzającym wpisanie do rejestru.

³³ 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 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.), datę transakcji.

³⁴ Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) kontrahenta.

³⁵ W przypadku instrumentu bazowego wyrażonego w walucie obcej wpisuje się również jego równowartość obliczoną w złotych wg średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień zawarcia transakcji.

³⁶ Wpisuje się okres na jaki zawarto transakcję.

³⁷ Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) dłużnika.

³⁸ Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) poręczyciela lub gwaranta.

³⁹ W przypadku wierzytelności wyrażonej w walucie obcej wpisuje się również jej równowartość obliczoną w złotych wg średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień udzielenia kredytu.

⁴⁰ Wpisuje się wartość ustaloną zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W przypadku środków wyrażonych w walucie obcej wpisuje się również ich równowartość obliczoną w złotych wg średniego kursu ogłaszanego przez NBP w dniu poprzedzającym wpisanie do rejestru.

⁴¹ 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 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.), datę transakcji.

⁴² Wpisuje się w szczególności nazwę i siedzibę (adres) kontrahenta.

⁴³ W przypadku instrumentu bazowego wyrażonego w walucie obcej wpisuje się również jego równowartość obliczoną w złotych wg średniego kursu ogłaszanego przez NBP na dzień zawarcia transakcji.

⁴⁴ Wpisuje się okres na jaki zawarto transakcję.

**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.

Europejskie „definicje” obligacji zabezpieczonej

Dyrektywa Rady 85/611/EWG w sprawie koordynacji przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych odnoszących się do przedsiębiorstw zbiorowego inwestowania w zbywalne papiery wartościowe (UCITS) w zakresie wyjaśnienia niektórych definicji

Art. 22(4)

Państwa Członkowskie mogą podwyższyć limit 5% ustanowiony w ust. 1 zdanie pierwsze do maksymalnie 25% w przypadku niektórych obligacji, jeżeli zostały wyemitowane przez instytucję kredytową, która posiada statutową siedzibę w Państwie Członkowskim i podlega na mocy prawa szczególnemu nadzorowi publicznemu przeznaczonemu do ochrony posiadaczy obligacji. W szczególności kwoty pochodzące z emisji tych obligacji muszą być inwestowane zgodnie z prawem w aktywa, które podczas całego okresu ważności obligacji są w stanie pokryć roszczenia związane z obligacjami oraz, które w przypadku niewypłacalności emitenta, zostałyby wykorzystane na zasadzie pierwszeństwa w celu zwrotu kwoty głównej i płatności narosłych odsetek.

Jeśli UCITS inwestuje więcej niż 5% swoich aktywów w obligacje określone w pierwszym akapicie i wyemitowane przez jednego emitenta, całkowita wartość tych inwestycji nie może przekraczać 80% wartości aktywów UCITS.

Państwa Członkowskie przesyłają Komisji wykaz wymienionych wyżej kategorii obligacji wraz z kategoriami upoważnionych do emitowania obligacji emitentów, zgodnie przepisami i uzgodnieniami w zakresie nadzoru wymienionymi w akapicie pierwszym, odpowiadających kryteriom określonym wyżej. Zawiadomienie określające status oferowanych gwarancji jest załączone do tych wykazów. Komisja niezwłocznie przesyła tę informację innym Państwom Członkowskim wraz z wszelkimi uwagami, które uznaje za właściwe oraz podaje informacje do publicznej wiadomości. Takie informacje mogą być przedmiotem wymiany poglądów w ramach Europejskiego Komitetu Papierów Wartościowych.

**DYREKTYWA 2006/48/WE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY
z dnia 14 czerwca 2006 r.
w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje
kredytowe**

Załącznik VI, część 1, ust. 68.

"Obligacje zabezpieczone" oznaczają obligacje określone w art. 22 ust. 4 dyrektywy 85/611/EWG i zabezpieczone jednym z następujących uznanych instrumentów:

- a) ekspozycje wobec rządów i banków centralnych, podmiotów sektora publicznego, władz regionalnych i lokalnych w UE;
- b) ekspozycje wobec rządów i banków centralnych państw spoza UE, wielostronnych banków rozwoju i organizacji międzynarodowych, które kwalifikują się do stopnia 1 w skali jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego załącznika, bądź też ekspozycje przez te instytucje gwarantowane, oraz państw spoza UE, bądź też ekspozycje przez te instytucje gwarantowane, które są wazone ryzykiem tak jak ekspozycje wobec instytucji lub wobec rządów i banków centralnych zgodnie z przepisami odpowiednio ust. 8, 9, 14 lub 15 i które kwalifikują się do stopnia 1 w skali jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego załącznika, oraz ekspozycje, w rozumieniu przepisów niniejszego ustępu, które kwalifikują się do minimum 2 stopnia w skali jakości kredytowej, zgodnie z przepisami niniejszego załącznika, pod warunkiem, że nie przekraczają one 20 % nominalnej kwoty pozostających do wykupu obligacji zabezpieczonych aktywami instytucji emitujących;
- c) ekspozycje wobec instytucji, które kwalifikują się do stopnia 1 w skali oceny jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego załącznika. Całkowita wartość tego rodzaju ekspozycji nie przekracza 15 % wartości nominalnej należności z tytułu obligacji zabezpieczonych emitującej instytucji kredytowej. Piętnastoprocentowy limit nie obejmuje natomiast ekspozycji z tytułu przeniesienia i zarządzania płatnościami dłużników lub postępowania upadłościowego dłużników, których kredyty są zabezpieczone nieruchomościami na posiadaczy obligacji zabezpieczonych. Wymóg dotyczący stopnia 1 nie obejmuje ekspozycji wobec instytucji, których termin rozliczenia nie przekracza 100 dni. Instytucje te muszą jednak kwalifikować się co najmniej do stopnia 2 w skali oceny jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego załącznika;
- d) kredyty zabezpieczone nieruchomościami mieszkalnymi lub udziałami w fińskich przedsiębiorstwach mieszkaniowych, o których mowa w ust. 46, do wysokości mniejszej z następujących wartości, łączna wartość zastawów obejmująca wszystkie wcześniejsze zastawy oraz 80 % wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie lub jednostek priorytetowych wyemitowanych przez francuskie Fonds Communs de Créances lub instytucje sekurytyzacyjne działające na podstawie przepisów 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 Państwa Członkowskiego stanowią zabezpieczenia na nieruchomości w formie ograniczonych praw rzeczowych w połączeniu z wartością wszystkich wcześniejszych zabezpieczeń do wysokości mniejszej z następujących wartości: wartość należności z tytułu kapitału jednostek (priorytetowych), łączna wartość zabezpieczeń oraz 80 % wartości nieruchomości, na których ustanowiono zabezpieczenia a jednostki priorytetowe kwalifikują się do stopnia 1 w skali jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego załącznika, jeżeli wartość takich jednostek nie przekracza 20 % nominalnej kwoty obligacji pozostających do wykupu; 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;
- e) kredyty zabezpieczone nieruchomościami komercyjnymi lub udziałami w fińskich przedsiębiorstwach mieszkaniowych, o których mowa w ust. 52, do wysokości mniejszej z

Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z aktami towarzyszącymi

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

następujących wartości, łączna wartość zastawów obejmująca wszystkie wcześniejsze zastawy oraz 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 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 Państwa Członkowskiego stanowią hipoteki w połączeniu z wartością wszystkich wcześniejszych zastawów do wysokości mniejszej z następujących wartości: wartość należności z tytułu kapitału jednostek (priorytetowych), łączna wartość zabezpieczeń oraz 60 % wartości nieruchomości, na których ustanowiono zabezpieczenia, a jednostki priorytetowe kwalifikują się do stopnia 1 w skali jakości kredytowej zgodnie z przepisami niniejszego załącznika, jeżeli wartość takich jednostek nie przekracza 20 % nominalnej kwoty należności. Właściwe organy mogą uznać zabezpieczenie w postaci kredytów zabezpieczonych nieruchomościami komercyjnymi, jeżeli: współczynnik pokrycia należności zabezpieczeniem w wysokości 60 % został przekroczony, osiągając maksymalny poziom 70 %; 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 VIII. Roszczenia właścicieli obligacji mają pierwszeństwo przed wszystkimi innymi roszczeniami do danego zabezpieczenia. 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; lub

f) kredyty 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

Do tych celów pojęcie "zabezpieczony" stosuje się również do przypadków, w których składniki majątku określone w lit. a) -f) przeznaczone są zgodnie z obowiązującymi przepisami wyłącznie do ochrony właściciela obligacji przed stratami.

Do dnia 31 grudnia 2010 r. nie ma zastosowania górny limit 20 % w odniesieniu do uprzywilejowanych udziałów, emitowanych zgodnie z lit. d) i e) przez francuskie *Fonds Communs de Créances* lub równorzędną jednostkę sekurytyzacyjną, o ile te uprzywilejowane udziały otrzymały ocenę kredytową uznanej ECAI, odpowiadającą najlepszemu stopniowi w ocenie jakości kredytowej, który ECAI przyznaje obligacjom zabezpieczonym. Przed upływem tego terminu bada się niniejsze uregulowanie przejściowe; wskutek tego badania Komisja może przedłużyć ten okres, o ile to konieczne, zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 151 ust. 2, za pomocą kolejnej klauzuli rewizyjnej lub bez takiej klauzuli.

Do dnia 31 grudnia 2010 r. określony w lit. f) udział procentowy w wysokości 70 % może zostać zastąpiony udziałem w wysokości 70 %. Przed upływem tego terminu bada się niniejsze uregulowanie przejściowe; wskutek tego badania Komisja może przedłużyć ten okres, o ile to konieczne, zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 151 ust. 2 za pomocą kolejnej klauzuli rewizyjnej lub bez takiej klauzuli.

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

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 przedewszystkiem 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 nieruchomość rolną, muszą być ubezpieczone od ognia w jednym z zakładów ubezpieczeń, wskazanych przez Ministra Skarbu, z tem wyraźnym zastrzeżeniem, że odszkodowanie w razie pogorzeł 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 dosięga 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.

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

Wybór przepisów w opracowaniu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

W styczniu i lipcu każdego roku kalendarzowego winien bank sporządzić odpis z rejestru hipotek z uwzględnieniem zmian, które zaszły w rejestrze w ciągu minionego półrocza; 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)