

Dz. U. 1997 Nr 140 poz. 940**Opracowano na
podstawie: t.j.
Dz. U. z 2023 r.
poz. 110.****U S T A W A**

z dnia 29 sierpnia 1997 r.

o listach zastawnych i bankach hipotecznych**DZIAŁ I****Przepisy ogólne****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) aktywach podstawowych – należy przez to rozumieć:
 - a) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami – w przypadku hipotecznych listów zastawnych,
 - b) wierzytelności, o których mowa w art. 3 ust. 2 – w przypadku publicznych listów zastawnych;
- 2) aktywach stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych – należy przez to rozumieć aktywa podstawowe, aktywa zastępcze oraz instrumenty pochodne, o których mowa w art. 18a;
- 3) aktywach zastępczych – należy przez to rozumieć środki banku hipotecznego, o których mowa w art. 18 ust. 3;
- 4) bankowo-hipotecznej 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;
- 5) instrumencie pochodnym – należy przez to rozumieć instrument pochodny w rozumieniu art. 3 pkt 28a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 1500, 1488, 1933 i 2185);
 - 6) nadzabezpieczeniu – należy przez to rozumieć poziom zabezpieczenia listów zastawnych wyższy niż łączna nominalna wartość znajdujących się w obrocie odpowiednio hipotecznych albo publicznych listów zastawnych;
 - 7) przymusowej restrukturyzacji – należy przez to rozumieć przymusową restrukturyzację, o której mowa w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253);
 - 8) puli aktywów stanowiących zabezpieczenie – należy przez to rozumieć aktywa stanowiące zabezpieczenie listów zastawnych wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;
 - 9) zabezpieczeniu hipoteką – należy przez to rozumieć hipotekę na rzecz banku hipotecznego ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości położonej na obszarze kraju.

DZIAŁ II

Listy zastawne

Art. 2a. List zastawny jest dłużnym papierem wartościowym wyemitowanym przez bank hipoteczny zgodnie z przepisami ustawy, który jest zabezpieczony aktywami stanowiącymi zabezpieczenie listów zastawnych, względem których posiadaczom listów zastawnych przysługuje bezpośrednio roszczenie zarówno do osobnej masy upadłości wyodrębnionej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520), jak i do banku hipotecznego.

Art. 2b. Bank hipoteczny może emitować hipoteczne listy zastawne i publiczne listy zastawne.

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.

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, albo
- 4) nabytych przez bank hipoteczny papierów wartościowych emitowanych przez:
 - a) Skarb Państwa,
 - b) jednostki samorządu terytorialnego,
 - c) Bank Gospodarstwa Krajowego, które zostały zabezpieczone w całości gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa.

2a. Papiery wartościowe, o których mowa w ust. 2 pkt 4, mogą stanowić podstawę emisji publicznych listów zastawnych, jeżeli są wolne od wszelkich obciążeń w rozumieniu art. 7 ust. 2 rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2015/61 z dnia 10 października 2014 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogu pokrycia wpływów netto dla instytucji kredytowych (Dz. Urz. UE L 11 z 17.01.2015, str. 1, z późn. zm.¹⁾).

2b. Papiery wartościowe, o których mowa w ust. 2 pkt 4 lit. b i c, mogą stanowić podstawę emisji publicznych listów zastawnych, pod warunkiem że emitent nie

¹⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 28 z 04.02.2016, str. 18 oraz Dz. Urz. UE L 271 z 30.10.2018, str. 10.

ograniczył swojej odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z tych papierów wartościowych.

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

4. 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. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.²⁾).

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.

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

Art. 5a. 1. List zastawny nie może mieć formy dokumentu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. List zastawny o jednostkowej wartości nominalnej równej kwocie stanowiącej równowartość 100 000 euro lub przekraczającej tę kwotę, ustaloną przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu podjęcia przez emitenta decyzji o emisji, może mieć formę dokumentu.

3. List zastawny podlega zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

4. List zastawny, o którym mowa w ust. 2, podlega zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a w przypadku, o którym mowa

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1692, 1725, 1747, 1768, 1964 i 2414.

w art. 5 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi – w innym systemie rejestracji, w terminie 6 miesięcy od dnia emisji.

Art. 6. Hipoteczny list zastawny, o którym mowa w art. 5a ust. 2, 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) (uchylony)
- 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.

Art. 7. (uchylony)

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

- 1) sposobie i terminach wypłaty odsetek oraz terminach i warunkach wykupu listu zastawnego stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;
- 2) warunkach dotyczących wykonania zobowiązań z tytułu listów zastawnych w przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji banku hipotecznego;
- 3) uprawnieniach i roli Komisji Nadzoru Finansowego oraz kuratora, o którym mowa w art. 443 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.

Art. 7b. Przedłużenie terminu wykupu emitowanych listów zastawnych jest dopuszczalne wyłącznie w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

Art. 7c. 1. W przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji banku hipotecznego Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z Bankowym Funduszem Gwarancyjnym w celu zabezpieczenia praw i interesów posiadaczy listów zastawnych polegającego w szczególności na zapewnieniu nieprzerwanego i należytego zarządzania programem emisji listów zastawnych.

2. Komisja Nadzoru Finansowego oraz kurator, o którym mowa w art. 443 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, mogą dokonywać wzajemnej wymiany informacji dotyczących programu emisji listów zastawnych w zakresie, w jakim jest to niezbędne do prowadzenia postępowania upadłościowego.

Art. 7d. 1. List zastawny może być oznaczony jako „europejski list zastawny” lub „europejska obligacja zabezpieczona” wraz z tłumaczeniem tego oznaczenia na wszystkie języki urzędowe Unii Europejskiej.

2. List zastawny spełniający wymogi określone w art. 129 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.³⁾), zwanego dalej „rozporządzeniem (UE) nr 575/2013”, może być oznaczony jako „europejski list zastawny (premium)” lub „europejska obligacja zabezpieczona (premium)” wraz z tłumaczeniem tego oznaczenia na wszystkie języki urzędowe Unii Europejskiej.

Art. 8. 1. 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. z 2021 r. poz. 1983 i 2140 oraz z 2022 r. poz. 872 i 1488);
- 1a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku

³⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 208 z 02.08.2013, str. 68, Dz. Urz. UE L 321 z 30.11.2013, str. 6, Dz. Urz. UE L 11 z 17.01.2015, str. 37, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 153, Dz. Urz. UE L 20 z 25.01.2017, str. 4, Dz. Urz. UE L 310 z 25.11.2017, str. 1, Dz. Urz. UE L 345 z 27.12.2017, str. 27, Dz. Urz. UE L 347 z 28.12.2017, str. 1, Dz. Urz. UE L 111 z 25.04.2019, str. 4, Dz. Urz. UE L 150 z 07.06.2019, str. 1, Dz. Urz. UE L 183 z 09.07.2019, str. 14, Dz. Urz. UE L 314 z 05.12.2019, str. 1, Dz. Urz. UE L 328 z 18.12.2019, str. 1, Dz. Urz. UE L 204 z 26.06.2020, str. 4, Dz. Urz. UE L 84 z 11.03.2021, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 116 z 06.04.2021, str. 25.

z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12);

- 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 3) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2244), z wyjątkiem przepisów art. 14, art. 31 ust. 1–3 i 6, art. 32, art. 74 ust. 2 i 3, art. 78–87 i art. 90.

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

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”.

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.

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

Rozdział 2

Czynności banku hipotecznego

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

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 pkt 1–3;
- 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;
- 3a) nabywanie papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 4;
- 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,
 - c) nabyte przez bank hipoteczny papiery wartościowe, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 4.

Art. 12a. 1. Emitowanie listów zastawnych jest dokonywane w ramach programu emisji listów zastawnych po uzyskaniu:

- 1) zezwolenia na utworzenie banku hipotecznego, o którym mowa w art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324 i 2339), oraz zezwolenia na rozpoczęcie działalności przez bank hipoteczny, o którym mowa w art. 36 ust. 1 tej ustawy – w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1;
- 2) zezwolenia, o którym mowa w art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe – w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

2. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje oceny przygotowania banku hipotecznego do emitowania listów zastawnych w ramach programu emisji listów zastawnych:

- 1) w przypadku utworzenia banku hipotecznego i rozpoczęcia przez ten bank działalności – w toku postępowania o wydanie zezwolenia na utworzenie banku

hipotecznego, o którym mowa w art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, oraz w toku postępowania o wydanie zezwolenia na rozpoczęcie działalności przez bank hipoteczny, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;

- 2) w przypadku rozszerzenia przedmiotu działalności banku hipotecznego o emitowanie hipotecznych listów zastawnych lub publicznych listów zastawnych – w toku postępowania o wydanie zezwolenia, o którym mowa w art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

3. Elementami programu emisji listów zastawnych są co najmniej:

- 1) program działalności banku hipotecznego obejmujący emisje listów zastawnych;
- 2) regulacje wewnętrzne banku hipotecznego dotyczące jego działalności i emisji listów zastawnych, w tym:
 - a) regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 22 ust. 5, oraz regulacje wewnętrzne dotyczące weryfikacji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
 - b) regulacje wewnętrzne dotyczące ograniczania ryzyka walutowego i ryzyka stopy procentowej związanych z emisją listów zastawnych,
 - c) regulacje wewnętrzne dotyczące udzielania kredytów lub nabywania wierzytelności z tytułu udzielonych kredytów zaliczonych do puli aktywów stanowiących zabezpieczenie, w tym podejmowania decyzji o ich udzieleniu, nabyciu, zmianie, odnowieniu i refinansowaniu,
 - d) regulacje wewnętrzne dotyczące sposobu prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz przeprowadzania testu równowagi pokrycia i testu płynności;
- 3) regulacje wewnętrzne dotyczące posiadania odpowiednich kwalifikacji oraz odpowiedniej wiedzy w zakresie emisji listów zastawnych oraz administrowania programem emisji listów zastawnych przez osoby pełniące funkcje kierownicze w banku hipotecznym oraz pracowników banku hipotecznego, wyznaczonych do wykonywania czynności związanych z programem emisji listów zastawnych;
- 4) regulacje wewnętrzne dotyczące wyłonienia kandydatów do pełnienia funkcji powiernika i jego zastępcy, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz odpowiednią wiedzę do pełnienia tych funkcji.

Art. 13. 1. (uchylony)

2. Wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką w dniu:

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

– nie może przekroczyć bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

3. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komitetu Stabilności Finansowej, może określić, w drodze rozporządzenia, niższą niż określona zgodnie z ust. 2, wyrażoną w procentach, maksymalną wysokość stosunku pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w dniu:

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

– uwzględniając wysokość obowiązującego wskaźnika bufora antycyklicznego w rozumieniu przepisów o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym oraz konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rynku finansowego i jego stabilności.

Art. 14. Ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych bank hipoteczny może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką; refinansowanie w odniesieniu do pojedynczego kredytu lub pojedynczej wierzytelności nie może jednak przekroczyć kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, a w przypadku nieruchomości mieszkalnych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 – 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

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

- 1) (uchylony)
- 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) (uchylony)
- 7) świadczenie usług konsultacyjno-doradczych związanych z rynkiem nieruchomości, w tym także w zakresie ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
- 8) zarządzanie wierzytelnościami banku hipotecznego oraz innych banków, z tytułu kredytów, o których mowa w art. 12, jak również udzielanie tych kredytów w imieniu innych banków na podstawie zawartych z nimi umów.

2. Łączna wysokość zobowiązań wynikających z czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, nie może przekroczyć:

- 1) w przypadku banków hipotecznych stosujących określony w art. 428b ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 wymóg stabilnego finansowania netto na zasadzie indywidualnej, o której mowa w tym rozporządzeniu, począwszy od 19. miesiąca od dnia rozpoczęcia działalności operacyjnej – dziesięciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego;
- 2) w przypadku banków hipotecznych niestosujących określonego w art. 428b ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 wymogu stabilnego finansowania netto na zasadzie indywidualnej, o której mowa w tym rozporządzeniu:
 - a) w okresie od 19. miesiąca do pięciu lat od dnia rozpoczęcia działalności operacyjnej – dziesięciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego,
 - b) po upływie okresu, o którym mowa w lit. a – sześciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego.

2a. Limitów, o których mowa w ust. 2, nie stosuje się od dnia rozpoczęcia działalności operacyjnej przez bank hipoteczny do upływu 18. miesiąca działalności tego banku.

3. Środki uzyskane z wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, mogą być przeznaczone wyłącznie na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12.

Art. 15a. Banki hipoteczne mogą podejmować działania służące wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 12 i art. 15 ust. 1 pkt 2, 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, w tym zawierać umowy o instrument pochodny.

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

- 1) lokaty w bankach posiadających fundusze własne w wysokości nie mniejszej niż równowartość w złotych kwoty 10 000 000 euro przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski;
- 2) nabycie wyemitowanych przez siebie listów zastawnych w celu ich zdeponowania pod nadzorem powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez bank hipoteczny wymogu, o którym mowa w art. 18 ustawy, lub w celu umorzenia;
- 3) nabycie papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1;
- 4) nabycie papierów wartościowych emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego;
- 5) nabycie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.

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

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.

3. (uchylony)

Art. 18. 1. Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 105% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.

1a. Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego, o których mowa w art. 3 ust. 2, oraz praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 105% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie publicznych listów zastawnych, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego, o których mowa w art. 3 ust. 2, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie publicznych listów zastawnych. W kwocie wierzytelności banku hipotecznego mogą zostać uwzględnione wierzytelności z tytułu nabytych przez bank hipoteczny papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 4, w przypadku gdy nie stanowią one aktywów zastępczych, o których mowa w ust. 3 pkt 1.

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

1) wierzytelności zabezpieczonych hipoteką albo wierzytelności, o których mowa w art. 3 ust. 2, oraz

2) praw i środków, o których mowa w ust. 3 i 4

– stanowiących podstawę emisji odpowiednio hipotecznych listów zastawnych albo publicznych listów zastawnych, nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie odpowiednio hipotecznych listów zastawnych albo publicznych listów zastawnych.

2a. Przy spełnianiu wymogów, o których mowa w ust. 1–2, nie uwzględnia się aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych, w przypadku których

nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

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

- 1) ulokowane w papierach wartościowych, o których mowa w art. 16 ust. 1 pkt 3, o ile nie stanowią aktywów podstawowych;
- 2) ulokowane w Narodowym Banku Polskim;
- 3) ulokowane w bankach krajowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe lub instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, spełniające wymogi określone w art. 129 ust. 1 lit. c rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

3a. Bank hipoteczny jest obowiązany utrzymywać, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych oraz publicznych listów zastawnych, nadwyżkę utworzoną z aktywów spełniających warunki określone w ust. 3c, w wysokości nie niższej niż maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni. Wypływ płynności netto stanowią wypływy płatności wymagalne w danym dniu płatności, w tym płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych i odsetek z tytułu tych listów oraz płatności z tytułu instrumentów pochodnych w ramach programu emisji listów zastawnych, po odliczeniu wpływów płatności wymagalnych w tym samym dniu z tytułu aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych.

3aa. Do wyliczania płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych, o której mowa w ust. 3a, stosuje się przedłużony o 12 miesięcy termin wymagalności listów zastawnych.

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

3c. Nadwyżka, o której mowa w ust. 3a, jest tworzona wyłącznie z aktywów kwalifikujących się jako aktywa poziomu 1, 2A lub 2B zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2015/61 z dnia 10 października 2014 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogu pokrycia wpływów netto dla instytucji kredytowych, które zostały wycenione zgodnie z tym rozporządzeniem i nie zostały wyemitowane przez podmioty, o których mowa w art. 7 ust. 3 tego rozporządzenia.

3d. W nadwyżce, o której mowa w ust. 3a, nie uwzględnia się aktywów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 rozporządzenia (UE) nr 575/2013.

4. Przy określaniu kwot, o których mowa w ust. 1–2, uwzględnia się wartość nabytych instrumentów pochodnych, uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie, oraz zmiany ich wartości.

Art. 18a. 1. Instrument pochodny może być uwzględniony w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

- 1) umowa o instrument pochodny została zawarta w celu ograniczenia ryzyka walutowego lub ryzyka stopy procentowej związanego z wyemitowanymi listami zastawnymi, przy czym wolumen instrumentów pochodnych zabezpieczających dane ryzyko zmniejsza się odpowiednio w razie zmniejszania tego ryzyka, a w przypadku gdy zabezpieczane ryzyko przestaje istnieć, instrumenty te usuwa się z rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;
- 2) stroną umowy o instrument pochodny jest bank krajowy w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, instytucja kredytowa w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, dom maklerski w rozumieniu art. 110a ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi lub zagraniczna firma inwestycyjna w rozumieniu art. 3 pkt 32 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 3) strona umowy o instrument pochodny, o której mowa w pkt 2, spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) posiada ocenę 1 lub 2 stopnia jakości kredytowej, przypisaną przez zewnętrzną instytucję oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 98 rozporządzenia (UE) nr 575/2013,
 - b) nie toczy się wobec niej postępowanie restrukturyzacyjne,
 - c) nie znajduje się w likwidacji lub upadłości lub nie oddalono w stosunku do niej wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
 - d) nie jest podmiotem w restrukturyzacji w rozumieniu art. 2 pkt 44 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji;

- 4) umowa o instrument pochodny wyłącza uprawnienie do jej rozwiązania z chwilą wszczęcia przymusowej restrukturyzacji lub postępowania upadłościowego wobec banku hipotecznego albo oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości banku hipotecznego na podstawie art. 13 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;
- 5) zabezpieczenie instrumentu pochodnego, o ile zostało ustanowione, stanowią aktywa określone w art. 129 ust. 1 lit. c rozporządzenia (UE) nr 575/2013;
- 6) wycena instrumentów pochodnych została dokonana zgodnie z przyjętymi przez bank hipoteczny zasadami (polityką) rachunkowości.

2. Bank hipoteczny jest obowiązany gromadzić dokumentację dotyczącą instrumentów pochodnych zaliczonych do puli aktywów stanowiących zabezpieczenie.

3. Dokumentacja, o której mowa w ust. 2, umożliwia identyfikację rodzaju zabezpieczanego ryzyka, a także zawiera dane dotyczące instrumentu pochodnego, w tym termin jego zapadalności.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Art. 20a. Bank hipoteczny jest obowiązany opracować i wdrożyć procedury monitorowania utrzymywania ciągłości ubezpieczenia od zdarzeń losowych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności banku hipotecznego, przez cały okres, w którym wierzytelności te są wpisane do rejestru zabezpieczenia 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, o ile w warunkach emisji wyraźnie zastrzeżono taką możliwość.

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.

Art. 21a. Bank hipoteczny posiada rozwiązania zapewniające ustalanie przez ten bank terminu wykupu wyemitowanych listów zastawnych według stanu na każdy kolejny dzień oddzielnie, w szczególności w ramach funkcjonującego w banku hipotecznym systemu informatycznego.

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 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

4. Ekspertyza, o której mowa w ust. 2, sporządzana jest na piśmie i opatrzona podpisem osoby ją sporządzającej. Ekspertyza ta powinna umożliwiać należyłą kontrolę, przez Komisję Nadzoru Finansowego i powiernika, podejmowanego przez

bank hipoteczny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

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

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%.

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

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, a także środki tworzące nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust. 3a. Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych prowadzony jest odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych.

2. (uchylony)

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

- 1) instrumentów pochodnych, w przypadku których zostały spełnione warunki określone w art. 18a ust. 1, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych;
- 2) systemu płatności i systemu rozrachunku papierów wartościowych, których uczestnikiem jest bank hipoteczny, oraz rozliczeń zabezpieczeń finansowych ustanowionych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 133).

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

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

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

- 1) pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych (test równowagi pokrycia) oraz
- 2) pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (test płynności).

3. Przeprowadzając test równowagi pokrycia i test płynności, bank hipoteczny uwzględni:

- 1) instrumenty pochodne uwzględnione w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie, przy czym:

- a) w teście równowagi pokrycia – uwzględnia wartość nabytych instrumentów pochodnych oraz zmiany wartości tych instrumentów,
 - b) w teście płynności – uwzględnia płatności z tytułu instrumentów pochodnych;
- 2) szacowane koszty utrzymania programu emisji listów zastawnych i szacowane koszty administrowania tym programem w przypadku jego likwidacji;
 - 3) koszty likwidacji osobnej masy upadłości oraz różnice walutowe i oprocentowania, jeżeli takie różnice między składnikami osobnej masy upadłości a zobowiązaniami z listów zastawnych nie będą zabezpieczone przez odpowiednie transakcje zabezpieczające przed ryzykiem zmiany stopy procentowej lub ryzykiem walutowym.

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

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

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

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

- 1) rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ust. 1, w tym terminy, dla których jest on przeprowadzany,
 - 2) testu równowagi pokrycia i testu płynności
- mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wyemitowanych listów zastawnych.

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

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

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

Art. 28. 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.

Art. 29. 1. Powiernik i jego zastępca są niezależni i nie podlegają poleceniom organu, który ich powołał, oraz są niezależni od firmy audytorskiej, o której mowa w art. 46 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1302), badającej sprawozdanie finansowe banku hipotecznego.

2. Spory między powiernikiem a bankiem hipotecznym rozstrzyga Komisja Nadzoru Finansowego.

Art. 30. 1. 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) bank hipoteczny przestrzega wymogów, o których mowa w art. 18;
- 3a) wyniki testu równowagi pokrycia i testu płynności potwierdzają, że wiarytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych;
- 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.

2. Powiernik corocznie, nie później niż do dnia 31 marca, przedstawia Komisji Nadzoru Finansowego sprawozdanie dotyczące działalności banku hipotecznego w zakresie zadań powiernika, o których mowa w ust. 1, za rok poprzedni.

Art. 30a. W przypadku:

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

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

2. 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.

Art. 32. 1. W celu wykonania zadań, o których mowa w art. 30 ust. 1, 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. 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. W celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości Komisja Nadzoru Finansowego może skorzystać z uprawnień nadzorczych, określonych przepisami Prawa bankowego oraz przepisami o Narodowym Banku Polskim.

Art. 33. 1. 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.

Art. 33a. 1. Komisja Nadzoru Finansowego sprawuje, w ramach nadzoru sprawowanego na podstawie przepisów niniejszej ustawy oraz ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, nadzór nad działalnością banku hipotecznego w zakresie emitowania listów zastawnych.

2. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje oceny, nie rzadziej niż co 12 miesięcy, czy emitowanie listów zastawnych przez bank hipoteczny jest zgodne z przepisami niniejszej ustawy oraz wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi.

3. W celu dokonania oceny, o której mowa w ust. 2, Komisja Nadzoru Finansowego może żądać przedstawienia przez bank hipoteczny informacji, o których mowa w art. 33c ust. 1, według stanu na dzień wskazany w takim żądaniu.

4. Komisja Nadzoru Finansowego może, w drodze decyzji administracyjnej, nakazać bankowi hipotecznemu dostosowanie emitowania listów zastawnych w ramach programu emisji listów zastawnych do obowiązujących przepisów prawa, a także może określić termin na wykonanie tego nakazu.

Art. 33b. 1. Komisja Nadzoru Finansowego udostępnia na swojej stronie internetowej wykaz banków hipotecznych.

2. Komisja Nadzoru Finansowego corocznie, nie później niż do dnia 31 stycznia, przekazuje Europejskiemu Urzędowi Nadzoru Bankowego wykaz, o którym mowa w ust. 1, według stanu na ostatni dzień roku poprzedniego.

3. Komisja Nadzoru Finansowego udostępnia na swojej stronie internetowej obowiązujące oraz projektowane przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie emisji listów zastawnych, a także wytyczne i stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego oraz wytyczne europejskich urzędów nadzoru z tego zakresu.

4. Komisja Nadzoru Finansowego udostępnia na swojej stronie internetowej wykaz emisji listów zastawnych, w ramach których wyemitowano listy zastawne oznaczone zgodnie z art. 7d.

5. Komisja Nadzoru Finansowego na bieżąco aktualizuje wykazy, o których mowa odpowiednio w ust. 1 i 4, a także zapewnia aktualność informacji, o których mowa w ust. 3.

Art. 33c. 1. Bank hipoteczny przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego corocznie, nie później niż do dnia 31 marca, według stanu na ostatni dzień roku poprzedniego, informacje o:

- 1) wartości aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych;
- 2) wartości aktywów podstawowych;
- 3) wartości aktywów zastępczych;
- 4) czynnościach na instrumentach pochodnych uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie dokonanych w okresie od daty przekazania przez bank hipoteczny poprzedniej informacji;
- 5) spełnianiu wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 3a–3d;
- 6) spełnianiu wymogów dotyczących limitów określonych w art. 15 ust. 2, art. 17 ust. 1, art. 18 ust. 1 i 1a oraz art. 23 ust. 1;
- 7) rachunku zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w art. 25 ust. 1;
- 8) wynikach testu równowagi pokrycia i testu płynności, o których mowa w art. 25 ust. 2, przeprowadzonych w okresie od daty przekazania przez bank hipoteczny poprzedniej informacji;
- 9) wartości zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych, w odniesieniu odpowiednio do hipotecznych i publicznych listów zastawnych.

2. Bank hipoteczny przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego informacje, o których mowa w ust. 1, także w przypadku ogłoszenia jego upadłości lub oddalenia w stosunku do niego wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe albo wszczęcia wobec niego przymusowej restrukturyzacji lub uporządkowanej likwidacji.

3. Banki hipoteczne przekazują informacje, o których mowa w ust. 1, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, może określić, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres informacji, o których mowa w ust. 1, mając na względzie zapewnienie bezpieczeństwa wyemitowanych listów zastawnych.

Art. 33d. 1. Bank hipoteczny, nie później niż do końca każdego kwartału, według stanu na ostatni dzień kwartału poprzedniego, udostępnia na swojej stronie internetowej informacje o emisjach listów zastawnych zawierające co najmniej:

- 1) wartość puli aktywów stanowiących zabezpieczenie oraz łączną kwotę nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie;
- 2) numery serii znajdujących się w obrocie listów zastawnych (kody ISIN);
- 3) rozkład geograficzny aktywów stanowiących zabezpieczenie udzielonych kredytów, rodzaj takich aktywów, informacje na temat kwoty związanych z nimi kredytów oraz metody wyceny takich aktywów;
- 4) opis i ocenę różnych kategorii ryzyka związanego z daną emisją listów zastawnych, w tym ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego oraz ryzyka kredytowego i ryzyka płynności;
- 5) strukturę terminów zapadalności aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych oraz terminy zapadalności listów zastawnych, a także wskazanie zdarzeń, których wystąpienie powoduje przedłużenie terminu zapadalności listów zastawnych;
- 6) poziom dostępnego, wymaganego oraz ustanowionego nadzabezpieczenia;
- 7) udział kredytów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, oraz kredytów, w przypadku których nastąpiło opóźnienie w spłacie wynoszące więcej niż 90 dni, we wszystkich kredytach uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie.

2. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, może określić, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres informacji, o których mowa w ust. 1, oraz sposób ich prezentacji, mając na względzie, aby informacje te umożliwiały inwestorom przeprowadzenie oceny ryzyka związanego z emisją listów zastawnych.

Art. 33e. 1. Komisja Nadzoru Finansowego, w drodze decyzji administracyjnej, ogranicza działalność banku hipotecznego w zakresie dotyczącym emitowania listów zastawnych w razie stwierdzenia, że bank hipoteczny:

- 1) uzyskał zezwolenie na emitowanie listów zastawnych w ramach programu emisji listów zastawnych na podstawie nieprawdziwych informacji lub dokumentów poświadczających nieprawdę lub

2) emituje listy zastawne w ramach programu emisji listów zastawnych, rażąco i uporczywie naruszając przepisy prawa.

2. Komisja Nadzoru Finansowego może, w drodze decyzji administracyjnej, ograniczyć działalność banku hipotecznego w zakresie dotyczącym emitowania listów zastawnych w razie stwierdzenia, że bank hipoteczny:

- 1) przestał spełniać warunki prowadzenia działalności w zakresie emitowania listów zastawnych lub
- 2) uwzględnił w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie instrumenty pochodne, w przypadku których nie zostały spełnione warunki określone w art. 18a ust. 1, lub
- 3) emituje listy zastawne przewidujące przedłużenie terminu ich zapadalności w przypadku innym niż określony w art. 7b, lub
- 4) stosuje oznaczenia listów zastawnych, o których mowa w art. 7d, niezgodnie z określonymi w ustawie warunkami ich stosowania lub w inny sposób istotnie narusza interesy inwestorów nabywających listy zastawne, lub
- 5) nie przekazuje informacji, o których mowa w art. 33c ust. 1, lub przekazuje je niezgodnie z tym przepisem, lub
- 6) nie udostępnia informacji, o których mowa w art. 33d ust. 1, lub udostępnia je niezgodnie z tym przepisem, lub
- 7) narusza przepisy art. 24 ust. 1, 3 i 4 lub przepisy dotyczące utrzymywania nadwyżki, o której mowa w art. 18 ust. 3a.

Art. 33f. 1. Jeżeli uzasadnia to charakter naruszeń, o których mowa w art. 33e ust. 1 pkt 1 i ust. 2, Komisja Nadzoru Finansowego może, zamiast ograniczenia działalności banku hipotecznego w zakresie dotyczącym emitowania listów zastawnych, nałożyć, w drodze decyzji administracyjnej, karę pieniężną na bank hipoteczny lub członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za naruszenie.

2. Komisja Nadzoru Finansowego może jednocześnie z nałożeniem kary pieniężnej nakazać, w drodze decyzji administracyjnej, bankowi hipotecznemu lub członkowi zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnemu za naruszenie zaprzestanie działań skutkujących powstaniem naruszeń i niepodejmowanie tych działań w przyszłości.

3. Kara pieniężna, o której mowa w ust. 1, wynosi:

- 1) w przypadku jej nałożenia na bank hipoteczny – do 10% przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym banku hipotecznego, a w przypadku braku takiego sprawozdania – do 10% prognozowanego przychodu określonego na podstawie sytuacji ekonomiczno-finansowej banku hipotecznego;
- 2) w przypadku jej nałożenia na członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za naruszenie – do kwoty 20 000 000 zł.

Art. 33g. Komisja Nadzoru Finansowego, ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w art. 33f ust. 1, uwzględnia:

- 1) wagę i okres naruszenia;
- 2) stopień przyczynienia się banku hipotecznego lub członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za dane naruszenie do powstania tego naruszenia;
- 3) stosunek wysokości kary pieniężnej do skali działalności banku hipotecznego mierzonej wielkością przychodów albo prognozowanych przychodów, a w przypadku członka zarządu banku hipotecznego – mierzonej wielkością jego rocznego dochodu;
- 4) szkody wyrządzone inwestorom w wyniku naruszenia, chyba że nie jest możliwe ich ustalenie;
- 5) skalę korzyści uzyskanych lub strat unikniętych przez bank hipoteczny lub przez członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za dane naruszenie, o ile można te korzyści lub straty ustalić;
- 6) gotowość banku hipotecznego lub członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za dane naruszenie do współpracy z Komisją Nadzoru Finansowego;
- 7) uprzednie naruszenia popełnione przez bank hipoteczny lub członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za dane naruszenie, ich rodzaj i wagę;
- 8) skutki naruszenia dla stabilności finansowej i rynku finansowego.

Art. 33h. 1. Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie przekazuje do publicznej wiadomości informacje o:

- 1) nałożeniu na podstawie niniejszej ustawy sankcji administracyjnej;
- 2) rodzaju i charakterze stwierdzonych naruszeń;

- 3) firmie (nazwie) banku hipotecznego lub imieniu i nazwisku członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za dane naruszenie;
- 4) złożeniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy albo skargi do sądu administracyjnego oraz wyniku tego postępowania;
- 5) prawomocnym orzeczeniu sądu administracyjnego uchylającym wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzję administracyjną o nałożeniu sankcji administracyjnej na podstawie niniejszej ustawy.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, są udostępniane na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego przez okres 5 lat, licząc od dnia udostępnienia tej informacji, przy czym wskazanie imienia i nazwiska członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za dane naruszenie, po poinformowaniu tego członka zarządu, jest udostępniane przez okres nie dłuższy niż rok.

3. W informacji, o której mowa w ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego nie podaje firmy (nazwy) banku hipotecznego ani imienia i nazwiska członka zarządu banku hipotecznego odpowiedzialnego za dane naruszenie, jeżeli udostępnienie tych danych:

- 1) byłyby środkiem niewspółmiernym do wagi dokonanego naruszenia;
- 2) stanowiłyby zagrożenie dla stabilności rynku finansowego;
- 3) zagraziłyby prowadzonemu postępowaniu karnemu lub postępowaniu w sprawach o przestępstwa skarbowe;
- 4) wyrządziłyby niewspółmierną szkodę bankowi hipotecznemu lub członkowi zarządu.

Art. 33i. Komisja Nadzoru Finansowego informuje Europejski Urząd Nadzoru Bankowego o:

- 1) nałożeniu na podstawie niniejszej ustawy sankcji administracyjnej;
- 2) złożeniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy od decyzji administracyjnej o nałożeniu na podstawie niniejszej ustawy sankcji administracyjnej oraz o wyniku postępowania w tej sprawie;
- 3) wniesieniu skargi do sądu administracyjnego na decyzję administracyjną o nałożeniu na podstawie niniejszej ustawy sankcji administracyjnej oraz o treści orzeczenia sądu administracyjnego w tej sprawie.

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

DZIAŁ V

(uchylony)

DZIAŁ VI

Przepisy karne

Art. 37. 1. Kto dokonuje emisji listów zastawnych nie będąc do tego uprawnionym lub przy emisji narusza obowiązki określone w art. 17, art. 19, art. 22 ust. 1–4 i art. 23, lub nie będąc uprawnionym do emitowania listów zastawnych emitowane papiery wartościowe określa nazwą „list zastawny” lub inną nazwą, która zawiera te wyrazy, lub nazwą „europejski list zastawny”, „europejska obligacja zabezpieczona”, „europejski list zastawny (premium)”, „europejska obligacja zabezpieczona (premium)”, lub używa tych oznaczeń w języku urzędowym Unii Europejskiej, 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. 38–41. (pominięte)

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