

Art. 3. — Predarea-preluarea imobilelor prevăzute la între părți, în termen de 30 de zile de la data intrării în art. 1 și 2 se va face pe bază de protocoale încheiate vigoare a prezentei hotărâri.

PRIM-MINISTRU
MUGUR CONSTANTIN ISĂRESCU

Contrasemnează:
p. Ministrul finanțelor,
Sebastian Vlădescu,
secretar de stat
Ministru de interne,
Constantin Dudu Ionescu
Ministrul lucrărilor publice și amenajării teritoriului,
Nicolae Noica
Ministrul agriculturii și alimentației,
Ioan Avram Mureșan

București, 17 aprilie 2000.
Nr. 266.

ANEXĂ

DATELE DE IDENTIFICARE
a imobilelor situate în orașul Siret, județul Suceava,
care se transmit în administrarea Direcției Generale a Vămilelor

Nr. crt.	Imobilul care se transmite	Persoana juridică de la care se transmite imobilul	Persoana juridică la care se transmite imobilul	Caracteristicile tehnice și datele de identificare ale imobilului
1.	Teren	Societatea Comercială „Bogdănia” — S.A. Rădăuți	Direcția Generală a Vămilelor	Parcela A74 = 1,45 ha A84 = 2,40 ha CC80 = 1,26 ha Suprafața totală = 5,11 ha
2.	Teren proprietate de stat	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Parcela CC80 = 0,895 ha CC = 0,75 ha Suprafața totală = 1,64 ha
3.	Clădire PCTF Siret	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 1.047,3 m ²
4.	Centrală termică PCTF Siret	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 75,6 m ²
5.	Două WC exterioare	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 15 m ² fiecare
6.	Stație de clorinare	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 20,6 m ²
7.	Adăpost pentru grup electrogen	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 20 m ²
8.	Magazie pentru combustibil	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 40 m ²
9.	Două cabine de control	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 33 m ² fiecare
10.	Două cabine de pază	Ministerul de Interne	Direcția Generală a Vămilelor	Suprafața = 12,9 m ² fiecare

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind modificarea anexei la Hotărârea Guvernului nr. 947/1999

pentru aprobarea mandatului Fondului Proprietății de Stat privind vânzarea către asociația formată din salariații și pensionarii cu ultimul loc de muncă la Societatea Națională de Telecomunicații „Romtelecom” — S.A. a unui pachet de acțiuni deținute de stat la Societatea Națională de Telecomunicații „Romtelecom” — S.A.

În temeiul prevederilor art. 4¹ alin. (2) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, aprobată prin Legea nr. 44/1998, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României hotărăște :

Articol unic. — Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 947/1999 pentru aprobarea mandatului Fondului Proprietății de Stat privind vânzarea către asociația formată din salariații și pensionarii cu ultimul loc de muncă la Societatea Națională de Telecomunicații „Romtelecom” — S.A. a unui pachet de acțiuni deținute de stat la Societatea Națională de Telecomunicații „Romtelecom” — S.A., publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 562 din 17 noiembrie 1999, se modifică după cum urmează:

1. **Alineatul (1) al articolului 2 va avea următorul cuprins:**

„Art. 2. — (1) Fondul Proprietății de Stat este mandatat să vândă un pachet de acțiuni reprezentând cel mult 5%

din valoarea totală a capitalului social al Societății Naționale de Telecomunicații «Romtelecom» — S.A., înregistrată la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare cu asociația formată din salariații și pensionarii cu ultimul loc de muncă la Societatea Națională de Telecomunicații «Romtelecom» — S.A.”

2. **Articolul 3 va avea următorul cuprins:**

„Art. 3. — Fondul Proprietății de Stat și Agenția Română de Dezvoltare vor lua măsurile necesare pentru finalizarea procesului de vânzare a acțiunilor către asociație până la data de 31 mai 2000.”

PRIM-MINISTRU

MUGUR CONSTANTIN ISĂRESCU

Contrasemnează:

Președintele Agenției Române de Dezvoltare,

Sorin Fodoreanu

Ministru de stat,

președintele Consiliului de Coordonare

Economico-Financiară,

Mircea Ciumara

Președintele Consiliului de administrație

al Fondului Proprietății de Stat,

Radu Sârbu

Președintele Agenției Naționale
pentru Comunicații și Informatică,

Sergiu Iliescu

p. Ministrul finanțelor,

Sebastian Vlădescu,

secretar de stat

București, 17 aprilie 2000.

Nr. 267.

ACTE ALE BĂNCII NAȚIONALE A ROMÂNIEI ȘI ALE COMISIEI NAȚIONALE A VALORILOR MOBILIARE

BANCA NAȚIONALĂ A ROMÂNIEI

COMISIA NAȚIONALĂ A VALORILOR MOBILIARE

NORME METODOLOGICE

de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare

În temeiul art. 34 din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare emit următoarele norme metodologice:

CAPITOLUL I

Creditorii ipotecari

Art. 1. — (1) În sensul Legii nr. 190/1999, creditorii ipotecari, denumiți în continuare *împrumutători*, sunt băncile, persoane juridice române, sucursalele băncilor, persoane juridice străine, autorizate de Banca Națională a României să funcționeze pe teritoriul României, Casa de Economii și Consemnațiuni și Agenția Națională pentru Locuințe.

(2) Instituțiile menționate la alin. (1) pot cesiona creanțele ipotecare, dobândite în urma acordării de credite ipotecare, unor entități autorizate să acționeze pe piețele de capital, în condițiile prezentelor norme metodologice.

Art. 2. — Supravegherea prudențială a activității băncilor, persoane juridice române, a sucursalelor băncilor, persoane juridice străine, autorizate de Banca Națională a României să funcționeze pe teritoriul României, și a Casei de Economii și Consemnațiuni se va realiza de Banca

Națională a României în condițiile Legii bancare nr. 58/1998, iar supravegherea emisiunii și tranzacționării titlurilor de valoare și a obligațiilor ipotecare se va realiza de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (C.N.V.M.).

CAPITOLUL II

Acordarea, garantarea și derularea creditelor ipotecare

Art. 3. — Acordarea, garantarea și derularea creditelor ipotecare se vor realiza de împrumutători în baza unor norme interne de creditare aprobate de:

a) consiliul de administrație, în cazul băncilor, persoane juridice române, inclusiv Casa de Economii și Consemnațiuni;

b) organele statutare ale băncii, persoane juridice străine, în cazul sucursalelor băncilor străine;

c) consiliul național de coordonare, în cazul Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art. 4. — (1) În cadrul normelor interne de creditare a împrumutătorilor vor fi stabilite, fără a fi limitative, următoarele elemente:

— organizarea activității de acordare, garantare și derulare a creditelor ipotecare;

— condițiile în care pot fi acordate creditele ipotecare, precum: rata dobânzii, valoarea maximă a creditului ipotecar ce poate fi acordat unui singur împrumutat;

— documentația care trebuie să însoțească cererea de acordare a unui credit ipotecar. În acest scop se vor întocmi modele ale cererilor de acordare a creditelor ipotecare, ale contractelor de credit, contractelor de garanție, declarațiilor și situațiilor prevăzute la art. 7;

— competențele de aprobare a creditelor ipotecare, în funcție de valoarea acestora. În acest scop fiecare împrumutător va stabili valoarea de la care un credit ipotecar este considerat credit ipotecar de valoare mare;

— indicatorii pe baza cărora se evaluează bonitatea solicitanților de credite ipotecare și modul de calcul al acestora;

— criteriile care trebuie avute în vedere la evaluarea devizelor estimative și a imobilelor ce urmează să fie ipotecate.

(2) În cazul băncilor și al Casei de Economii și Consemnațiuni creditele ipotecare de valoare mare vor fi acordate cu avizul comitetului de risc, iar în cazul Agenției Naționale pentru Locuințe aceste credite vor fi acordate cu avizul unui organ cu atribuții similare comitetului de risc, care va fi înființat în acest scop.

Art. 5. — Persoanele care își desfășoară activitatea în cadrul compartimentelor cu atribuții pe linia acordării, garantării și derulării creditelor ipotecare, precum și membrii comitetelor de risc și ai organului cu atribuții similare prevăzute la art. 4 alin. (2) trebuie să aibă experiență de cel puțin un an în activitatea de creditare.

SECȚIUNEA I

Acordarea și garantarea creditelor ipotecare

Art. 6. — Creditele ipotecare vor fi acordate în lei, pe bază de contract de credit ipotecar prin care se vor stabili, fără a fi limitative, condițiile de scadență, dobândă, valoarea garanțiilor, clauze referitoare la neonorarea la scadență a creditului reprezentând principalul și/sau dobânda.

Art. 7. — (1) Pentru obținerea de credite ipotecare solicitanții trebuie să depună o cerere însoțită cel puțin de următoarele documente:

a) în cazul persoanelor fizice:

— documente doveditoare privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 7 din Legea nr. 190/1999;

— documente care să ateste capacitatea persoanelor în cauză de a dispune de venituri certe cu caracter de permanență, precum: adeverința de salariu, declarația de venit;

— documente care să evidențieze valoarea angajamentelor de plată ale solicitantului și în mod special a obligațiilor devenite exigibile și neonorate la scadență. În acest scop solicitantul va prezenta o declarație la care vor fi anexate copii de pe unele documente precum: contracte de credit, contracte de leasing, contracte de cumpărare în rate a bunurilor de folosință îndelungată;

— declarație privind litigiile cu terții, cu precizarea motivelor care au condus la situațiile respective;

b) în cazul persoanelor juridice:

— documente doveditoare privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 7 din Legea nr. 190/1999, precum: extras din actele constitutive privind obiectul de activitate, extras din hotărârile organelor statutare din care să rezulte destinația creditelor ipotecare;

— copie de pe ultimul bilanț contabil depus la organele în drept și de pe ultimele trei balanțe de verificare;

— situații privind elementele patrimoniale aduse în garanție pentru împrumuturile obținute de la alți creditori;

— bugetul de venituri și cheltuieli pe anul în curs;

— declarație privind litigiile cu terții, cu precizarea motivelor care au condus la situațiile respective;

— proiecția fluxului de lichidități pentru anul în curs.

(2) În cazul construirii, reabilitării, consolidării sau extinderii imobilelor, solicitanții de credit ipotecar vor prezenta un plan de finanțare, convenit de solicitantul de credit cu constructorul, care să prevadă eşalonarea în timp a sumelor avansate.

Art. 8. — (1) Aprobarea fiecărui credit ipotecar se va face pe baza unui referat care va fi întocmit de inspectorul de credite, semnat de conducătorul compartimentului creditare și de conducătorul compartimentului financiar-contabil. Referatul trebuie să conțină, fără a fi limitative, următoarele elemente:

a) în cazul solicitanților de credite ipotecare, persoane fizice:

— datele de identificare a solicitantului, precum: numele, prenumele, adresa, codul numeric personal, cetățenia;

— informații (date) referitoare la creditul solicitat, precum: suma, scadența, destinația, imobilul care va face obiectul garanției;

— informații despre bonitatea solicitantului. În acest scop se va face o analiză comparativă între veniturile solicitantului, inclusiv ale membrilor familiei sale, și angajamentele de plată asumate. La evaluarea bonității solicitantului se va avea în vedere ca ratele de credit și de dobândă să reprezinte cel mult 50% din veniturile nete ale solicitantului și ale familiei sale, calculate ca diferență între veniturile totale și angajamentele evidențiate în declarația prevăzută la art. 7 lit. a) liniuța a 3-a;

— situațiile speciale în care se află solicitantul de credit ipotecar în raport cu terții, precum litigiile care ar putea afecta în mod semnificativ bonitatea acestuia;

b) în cazul solicitanților de credite ipotecare, persoane juridice:

— datele de identificare a solicitantului, precum: denumirea, adresa sediului social, extras din actele constitutive privind obiectul de activitate, extras din hotărârile organelor statutare privind contractarea creditului ipotecar;

— informații (date) referitoare la creditul ipotecar solicitat, precum: suma, scadența, destinația, imobilul care face obiectul garanției;

— informații despre bonitatea solicitantului. În acest scop vor fi avute în vedere următoarele:

— calcularea pe baza datelor înscrise în ultimul bilanț contabil și în ultima balanță de verificare lunară cel puțin a următorilor indicatori:

- lichiditatea curentă;
- solvabilitatea patrimonială;
- gradul de acoperire a dobânzii;
- rata profitului;
- viteza de rotație a activelor circulante.

Modul de calcul al acestor indicatori, precum și nivelurile recomandabile ale indicatorilor respectivi sunt prezentate în anexa care face parte integrantă din prezentele norme metodologice;

- evaluarea capacității solicitantului de a rambursa la scadență ratele de credit și de a plăti dobânda aferentă pe baza analizării datelor înscrise în situația privind fluxul de lichidități.

(2) Referatele prevăzute la alin. (1) vor fi însoțite de un raport de evaluare a devizului estimativ sau a imobilului ce va fi adus în garanție. Raportul de evaluare a devizului estimativ va fi întocmit de o antrepriză de construcții, iar raportul de evaluare a imobilului adus în garanție va fi întocmit de un evaluator cu atestat obținut de la Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

(3) După aprobarea creditului ipotecar de către organele prevăzute la art. 3 împrumutătorul va face cu cel puțin 10 zile înainte de semnarea contractului de credit ipotecar o ofertă scrisă care va cuprinde toate condițiile contractului, precum și termenul de valabilitate a acestuia.

Art. 9. — (1) Contractul de credit ipotecar va stabili, pe lângă celelalte condiții de acordare și derulare a creditului ipotecar, și următoarele obligații:

- calcularea de dobânzi și în cazul sumelor neachitate la scadență reprezentând rate de credit și/sau de dobândă;
- constituirea, în conformitate cu dispozițiile legii, de garanții reprezentând ipoteci și privilegii, precum și semnarea contractului de garanție în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de credit ipotecar.

(2) În cadrul garanțiilor constituite pentru creditul ipotecar vor fi acceptate numai ipoteci de rang I și privilegii. Valoarea acestor garanții, prevăzută în raportul de evaluare întocmit în condițiile art. 8 alin. (2), nu poate fi mai mică de 120% din valoarea creditului ipotecar. În cazul garanțiilor reprezentând ipoteci, contractul de credit ipotecar va stabili obligația împrumutătorului de a nu constitui alte ipoteci de același rang asupra imobilului respectiv.

(3) În termen de 5 zile de la încheierea contractului de garanție împrumutătorul va încheia un contract de asigurare a imobilului ipotecat în condițiile art. 16—18 din Legea nr. 190/1999.

Art. 10. — Suma creditului acordat va fi pusă la dispoziție împrumutătorului, eşalonat sau integral, în conformitate cu prevederile contractului de credit ipotecar. În cazul creditelor ipotecare acordate pentru cumpărarea imobilelor sumele respective vor fi virate, la indicația împrumutătorului, într-un cont deschis pe numele vânzătorului. În cazul creditelor ipotecare pentru construirea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor sumele vor fi avansate constructorului la indicația împrumutătorului, în conformitate cu planul de finanțare întocmit în acest scop.

SECȚIUNEA a II-a

Derularea creditelor ipotecare

Art. 11. — Pe durata creditului ipotecar împrumutătorii au obligația să urmărească îndeplinirea condițiilor prevăzute în contractul de credit ipotecar, referitoare la: destinația sumelor avansate, planul de finanțare întocmit în cazul creditelor acordate pentru construirea, reabilitarea, consolidarea și extinderea imobilelor și rambursarea la scadență a ratelor de credit și de plată a dobânzii aferente, precum și bonitatea împrumutătorului.

Art. 12. — (1) Pentru sumele care au fost puse la dispoziție împrumutătorului, eşalonat sau integral, acesta trebuie să prezinte împrumutătorului documente, precum: contract de vânzare-cumpărare, facturi fiscale, chitanțe fiscale care să ateste utilizarea creditului ipotecar pentru destinația stabilită în contractul de credit ipotecar.

(2) În cazul creditelor ipotecare acordate pentru construirea, reabilitarea, consolidarea și extinderea imobilelor inspectorii de credite vor verifica, cel puțin o dată la 3 luni, încadrarea constructorului în graficul de execuție al lucrărilor. În cazul creditelor ipotecare acordate pe baza unui plan de finanțare inspectorul de credit va verifica modul în care sunt îndeplinite condițiile cuprinse în planul de finanțare, în special cele referitoare la valoarea sumelor avansate și la termenele de execuție.

(3) În cazuri justificate împrumutătorii pot suplimenta creditele ipotecare deja acordate, cu respectarea în mod corespunzător a condițiilor prevăzute la art. 6—10.

Art. 13. — Pe durata derulării creditului ipotecar inspectorii de credit vor urmări în permanență bonitatea beneficiarilor de credit ipotecar, în vederea evaluării modificărilor intervenite în situația financiară a împrumutătorului. Prin normele interne de lucru se vor stabili atât documentele, cum sunt bilanțul contabil, balanța de verificare, declarația de venit, cât și periodicitatea cu care acestea trebuie prezentate împrumutătorului. Pe baza datelor înscrise în aceste documente, precum și a celor obținute din alte surse împrumutătorul va evalua pe toată durata derulării creditului ipotecar capacitatea împrumutătorului de a rambursa la scadență ratele de credit și de dobândă.

Art. 14. — În cazul în care ratele de credit și/sau de dobândă nu sunt achitate la scadență de peste 30 de zile, împrumutătorii vor aplica dispozițiile art. 19—23 din Legea nr. 190/1999.

CAPITOLUL III

Creanțe ipotecare

Art. 15. — Creanțele ipotecare sunt cele existente între împrumutătorii și împrumutați, persoane fizice sau juridice, în scopul prevăzut la art. 1 din Legea nr. 190/1999.

Art. 16. — Creanțele ipotecare ai căror creditori titulari sunt indicați în art. 1 alin. (1) din prezentele norme metodologice pot fi cesionate unor entități autorizate să funcționeze pe piața de capital, în condițiile prevăzute de Codul civil pentru cesiunea de creanță și cu respectarea prevederilor art. 26 din Legea nr. 190/1999.

Art. 17. — (1) Cesiunile de creanțe ipotecare către entitățile autorizate să funcționeze pe piața de capital vor putea fi realizate numai în condițiile prevăzute în normele interne ale acestora, întocmite în acest scop.

(2) Cerințele referitoare la aprobarea cesiunilor de creanțe ipotecare și administrarea riscului de credit aferent acestor cesiuni vor fi stabilite în cadrul normelor interne prevăzute la alin. (1), cu luarea în considerare, în mod corespunzător, a cerințelor prevăzute în normele interne pentru acordarea, garantarea și derularea creditelor ipotecare.

CAPITOLUL IV

Titlurile de valoare și obligațiunile ipotecare

Art. 18. — (1) Orice titular de creanță ipotecară și entitățile autorizate să acționeze pe piețele de capital, indiferent de modul dobândirii calității de creditor ipotecar, pot emite, conform art. 25 din Legea nr. 190/1999, în baza creanțelor ipotecare deținute, titluri de valoare denumite *titluri ipotecare*, în limita a 75% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul emisiunii.

(2) Titlurile ipotecare sunt valori mobiliare emise în formă dematerializată pe piețele de capital și sunt supuse reglementărilor Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare privind emitentul, emisiunea, plasamentul, transferul, depozitarea și evidența valorilor mobiliare.

Art. 19. — (1) Entitățile autorizate să acorde credite ipotecare pot emite, conform art. 29 din Legea nr. 190/1999, în baza creanțelor ipotecare deținute, obligațiuni ipotecare, în limita a 60% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul emisiunii.

(2) Obligațiunile ipotecare sunt valori mobiliare emise în formă dematerializată pe piețele de capital și sunt supuse reglementărilor Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare privind emisiunea, plasamentul, transferul, depozitarea și evidența valorilor mobiliare.

p. GUVERNATORUL BĂNCII NAȚIONALE A ROMÂNIEI,
MIHAI BOGZA

București, 17 aprilie 2000.
Nr. 3.

Art. 20. — Titlurile de valoare și obligațiunile ipotecare, emise de același titular de creanțe ipotecare, nu pot depăși împreună 75% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul ultimei emisiuni.

Art. 21. — În temeiul art. 13 și 14 din Legea nr. 52/1994 privind valorile mobiliare și bursele de valori, Comisia Națională a Valorilor Mobiliare va adopta reglementările necesare în vederea îndeplinirii obligațiilor ce decurg din Legea nr. 190/1999 și din prezentele norme metodologice.

PREȘEDINTELE COMISIEI NAȚIONALE A VALORILOR MOBILIARE,
prof. univ. dr. **ȘTEFAN BOBOC**

ANEXĂ

MODUL

de calcul al indicatorilor de evaluare a bonității solicitanților de credit ipotecar, persoane juridice, și nivelurile recomandabile ale acestor indicatori

Denumirea indicatorului	Modul de calcul	Nivelul minim recomandabil
Lichiditatea curentă (%)	$\frac{\text{Active curente} - \text{stocuri}}{\text{Pasive curente}}$	100%
Solvabilitatea patrimonială (%)	$\frac{\text{Capital propriu}}{\text{Total activ}}$	60%
Gradul de acoperire a dobânzii	$\frac{\text{Profit brut}}{\text{Cheltuieli cu dobânzile}}$	3
Rata profitului (%)	$\frac{\text{Profit brut}}{\text{Cifra de afaceri}}$	10%
Viteza de rotație a activelor circulante	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active circulante}}$	8

COMISIA NAȚIONALĂ A VALORILOR MOBILIARE

ORDIN

pentru aprobarea Regulamentului nr. 2/2000 de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare

Președintele Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare, în temeiul art. 13 și 14 din Legea nr. 52/1994 privind valorile mobiliare și bursele de valori și al art. 34 din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare; având în vedere Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, emise de Banca Națională a României și de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare, emite următorul ordin:

Art. 1. — Se aprobă Regulamentul nr. 2/2000 de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare și se dispune publicarea acestuia în Monitorul Oficial al României.

Art. 2. — Ordinul președintelui Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare nr. 3/2000, publicat în Monitorul Oficial

al României, Partea I, nr. 154 din 13 aprilie 2000, se abrogă.

Art. 3. — Departamentul reglementarea pieței și intermediere financiară și Secretariatul general vor asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului ordin.

PREȘEDINTELE COMISIEI NAȚIONALE A VALORILOR MOBILIARE,
prof. univ. dr. **ȘTEFAN BOBOC**

București, 18 aprilie 2000.
Nr. 4.

REGULAMENTUL Nr. 2/2000**de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare****CAPITOLUL I
Creditorii ipotecari**

Art. 1. — (1) În sensul Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, denumită în continuare *lege*, creditorii ipotecari sunt societățile bancare autorizate, cu sediul în România, Agenția Națională pentru Locuințe, Casa de Economii și Consemnațiuni.

(2) Instituțiile menționate la alin. (1) pot cesiona creanțele ipotecare, dobândite în urma acordării de credite ipotecare, unor entități autorizate să acționeze pe piețele de capital, în condițiile prezentului regulament.

Art. 2. — (1) Fondurile ipotecare se constituie ca fonduri închise, pe baza unui contract de societate civilă particulară sau societate comercială, printr-un număr de minimum 5 membri fondatori, persoane fizice și/sau juridice, române și/sau străine, cu respectarea regimului lor juridic privind capacitatea juridică.

(2) Contractul de societate civilă prin care se constituie fondul ipotecar va fi publicat în Monitorul Oficial al României prin grija societății de administrare, sub sancțiunea nulității absolute. Contractul de societate civilă intră în vigoare și fondul este constituit la data publicării contractului în Monitorul Oficial al României.

(3) Fondul ipotecar se poate constitui și în forma societății comerciale pe acțiuni prin subscripție simultană, fiind supus prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările ulterioare, cu derogările stabilite prin legi speciale și prin normele lor de aplicare.

(4) Fondurile ipotecare au ca obiect exclusiv de activitate achiziția de creanțe ipotecare și privilegiate de la instituțiile autorizate, finanțarea, pe baza garanțiilor ipotecare, a construcțiilor imobiliare și emiterea de titluri de valoare, în baza portofoliului de creanțe ipotecare deținut.

Art. 3. — Aporturile la capitalul social al fondurilor ipotecare vor fi numai în numerar și se vor vărsa integral în termen de 5 zile lucrătoare bancare de la data semnării contractului de constituire a fondului ipotecar, în cont la o bancă, pe numele și la dispoziția fondului.

Art. 4. — (1) Capitalul social minim al fondului ipotecar este de 5.000.000 USD în echivalent lei și trebuie menținut pe toată durata de existență a acestuia.

(2) Reducerea capitalului social minim al fondului ipotecar, din orice cauză, sub minimul prevăzut obligă membrii acestuia să completeze capitalul social cu noi aporturi sau să dizolve și să lichideze fondul.

Art. 5. — (1) Fondul ipotecar este reprezentat de un consiliu de încredere numit de adunarea membrilor fondului, format din 3 membri, persoane fizice române și/sau străine, indiferent dacă sunt sau nu sunt membri ai fondului.

(2) Membrii consiliului de încredere trebuie să fie licențiați și să aibă o reputație profesională solidă.

(3) Membrii consiliului de încredere vor alege dintre ei un președinte. În caz de neînțelegere decide adunarea membrilor fondului ipotecar.

Art. 6. — (1) Fondul ipotecar va fi administrat de o societate de administrare autorizată de C.N.V.M., pe baza unui contract încheiat între consiliul de încredere, în numele și pe seama fondului, și societatea de administrare.

(2) Societatea de administrare va încheia, în numele și pe seama fondului ipotecar, un contract de depozitare cu o societate de depozitare autorizată de C.N.V.M., care va

ține în custodie toate activele fondului, cu excepția celor deținute de alte entități juridice, conform dispozițiilor legale și ale reglementărilor C.N.V.M.

Art. 7. — (1) În schimbul aporturilor la capitalul social al fondului ipotecar membrii acestuia primesc titluri nominative, titluri de participare sau acțiuni, cu o valoare nominală minimă de 100 USD în echivalent lei. Fondul ipotecar este obligat să emită titlurile în termen de 30 de zile de la autorizare.

(2) Titlurile vor fi emise în formă dematerializată.

(3) Titlurile sunt transmisibile pe piața de capital sau prin înscriere în Registrul investitorilor.

(4) Titularul titlului este de drept membru al fondului ipotecar, cu toate drepturile și obligațiile care decurg din această calitate, în conformitate cu clauzele contractului de societate.

Art. 8. — (1) Gestiunea fondului ipotecar va fi supravegheată și verificată de un cenzor extern independent, care trebuie să îndeplinească toate condițiile prevăzute de reglementările aplicabile cenzorilor externi independenți înregistrați la C.N.V.M.

(2) Societatea de administrare are obligația, sub sancțiunea de daune ce ar rezulta, să încheie un contract pentru auditarea fondului ipotecar cu un cenzor extern independent, în termen de 90 de zile lucrătoare bancare de la data încheierii contractului de administrare cu fondul.

(3) În afară de acestea, oricând și pentru orice motiv, C.N.V.M. are drept de supraveghere și control asupra legalității activității fondului ipotecar prin intermediul agenților special împuterniciți în acest sens.

Art. 9. — (1) Fondul ipotecar funcționează pe baza autorizației de funcționare emise de C.N.V.M.

(2) Societatea de administrare are obligația, sub sancțiunea de daune ce ar rezulta, să solicite autorizația de funcționare în termen de 5 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României a contractului de societate prin care se constituie fondul ipotecar.

(3) Fondul ipotecar poate să funcționeze începând cu data acordării autorizației de funcționare.

(4) C.N.V.M. are dreptul de a aprecia legalitatea și oportunitatea funcționării fondului ipotecar respectiv.

(5) C.N.V.M. este obligată să răspundă solicitantului în termen de 30 de zile calendaristice de la data solicitării autorizației de funcționare.

(6) Solicitantul căruia i s-a respins autorizația de funcționare poate ataca în justiție, pentru motive de nelegalitate și netemeinicie, decizia de respingere, în condițiile dreptului procesual comun.

(7) Fondul ipotecar căruia i s-a respins autorizația de funcționare este dizolvat de drept, după caz, la una dintre următoarele date:

a) data respingerii autorizației de funcționare, dacă solicitantul nu a atacat în justiție decizia de respingere în termenele prevăzute de dreptul comun;

b) data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești care se pronunță asupra deciziei atacate, în cazul în care solicitantul atacă în justiție cererea de respingere a autorizației de funcționare a fondului ipotecar. Dizolvarea fondului ipotecar obligă consiliul de încredere să convoace adunarea membrilor fondului pentru lichidarea acestuia, conform clauzelor contractului de societate.

Art. 10. — (1) Autorizația de funcționare a fondului ipotecar se acordă pe baza următoarelor documente care însoțesc cererea de autorizare:

- a) contractul de societate;
- b) dovezile privind efectuarea aporturilor de către membrii fondului;
- c) curriculum vitae, copiile de pe diplomele de studii, de pe diplomele de calificări și specializări profesionale și cazierul judiciar ale membrilor consiliului de încredere;
- d) memoriul de fundamentare a obiectivelor economice și financiare ale fondului.

(2) C.N.V.M. poate ridica autorizația de funcționare a fondului ipotecar emisă, în cazul în care acesta încalcă pe parcursul funcționării prevederile legilor, ale prezentului regulament și ale regulamentelor C.N.V.M.

(3) Autorizația de funcționare se acordă pe perioada constituirii fondului ipotecar și poate fi retrasă în condițiile stabilite de actele normative.

(4) În cazul retragerii autorizației de funcționare se aplică prevederile art. 9 alin. (6) și (7).

(5) Decizia de respingere sau de retragere a autorizației de funcționare trebuie motivată în fapt și în drept.

Art. 11. — Fondul ipotecar va avea un registru al investitorilor, ținut, după caz, la un registru independent sau la o societate de depozitare autorizată de C.N.V.M.

Art. 12. — Supravegherea activității fondurilor ipotecare se va face de C.N.V.M., în baza regulamentelor publicate în Monitorul Oficial al României.

Art. 13. — (1) În afara regulilor imperative stabilite prin prezentul regulament, funcționarea, conducerea, gestiunea, administrarea, majorarea capitalului social al fondului ipotecar, transferul titlurilor, convocarea și ținerea adunărilor membrilor fondului, cvorumul de prezență și condițiile de vot și de luare a hotărârilor în adunarea membrilor fondului, durata mandatului de membru al consiliului de încredere al fondului și condițiile de acordare și de revocare a acestuia, convocarea și ținerea ședințelor consiliului de încredere al fondului, cvorumul de prezență și condițiile de vot și de luare a hotărârilor în consiliul de încredere al fondului, regulile privind aderarea ulterioară la fond, retragerea și excluderea din acesta, dizolvarea și lichidarea fondului vor fi în mod obligatoriu stabilite prin contractul de societate.

(2) Absența acestor clauze, insuficiența lor sau neconformitatea acestora cu actele normative în vigoare atrage respingerea autorizațiilor de funcționare a fondului ipotecar.

CAPITOLUL II Creanțele ipotecare

Art. 14. — Creanțele ipotecare sunt cele existente între creditorii ipotecari și debitorii persoane fizice sau juridice, în scopul prevăzut la art. 1 din lege.

Art. 15. — Creanțele ipotecare ai căror creditori titulari sunt prevăzuți la art.1 alin. (1) din prezentul regulament pot fi cesionate unor entități autorizate să funcționeze pe piața de capital, în condițiile prevăzute de Codul civil pentru cesiunea de creanță, cu respectarea art. 26 din lege.

CAPITOLUL III Titlurile de valoare și obligațiunile ipotecare

Art. 16. — (1) Orice titular de creanță ipotecară și entitățile autorizate să acționeze pe piețele de capital, indiferent de modul de dobândire a calității de creditor ipotecar, pot emite, conform art. 25 din lege, în baza creanțelor ipotecare deținute, titluri de valoare, denumite *titluri ipotecare*, în limita a 75% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul emisiunii.

(2) Titlurile ipotecare sunt valori mobiliare emise în formă dematerializată pe piețele de capital și sunt supuse reglementărilor C.N.V.M. privind emitentul, emisiunea, plasamentul, transferul, depozitarea și evidența valorilor mobiliare.

Art. 17. — (1) Entitățile autorizate să acorde credite ipotecare pot emite, conform art. 29 din lege, în baza creanțelor ipotecare deținute, obligațiuni ipotecare, în limita a 60% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul emisiunii.

(2) Obligațiunile ipotecare sunt valori mobiliare emise în formă dematerializată pe piețele de capital și sunt supuse reglementărilor C.N.V.M. privind emisiunea, plasamentul, transferul, depozitarea și evidența valorilor mobiliare.

Art. 18. — Titlurile de valoare și obligațiunile ipotecare, emise de același titular de creanțe ipotecare, nu pot depăși împreună 75% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul ultimei emisiuni.

Art. 19. — (1) În scopul asigurării funcționării continue și ordonate a piețelor de capital emitenții de obligațiuni ipotecare vor constitui un fond de garantare a obligațiunilor ipotecare, participarea acestora fiind stabilită prin actele fondului de garantare și prin reglementări ale C.N.V.M.

(2) Condițiile de înființare, organizare, funcționare și de utilizare a sumelor constituite drept garanție pentru emisiunea de obligațiuni ipotecare vor fi stabilite prin actele fondului de garantare și prin reglementări ale C.N.V.M.

EDITOR: PARLAMENTUL ROMÂNIEI — CAMERA DEPUTAȚILOR

Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, str. Izvor nr. 2-4, Palatul Parlamentului, sectorul 5, București,
cont nr. 2511.1-12.1/ROL Banca Comercială Română — S.A. — Sucursala „Unirea” București
și nr. 5069427282 Trezoreria sector 5, București.

Adresa pentru publicitate : Serviciul relații cu publicul și agenții economici, București,
șos. Panduri nr. 1, bloc P33, parter, sectorul 5, telefon 411.58.33.

Tiparul : Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, tel. 490.65.52, 335.01.11/2178 și 402.21.78,
E-mail: ramomrk@bx.logicnet.ro, Internet: www.monitoruloficial.ro
