

**1070****USTAWA**

z dnia 5 lipca 2002 r.

**o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 w pkt 2 wyrazy „nadzorowania banków hipotecznych” zastępuje się wyrazami „szczególnego nadzoru nad bankami hipotecznymi”;

2) w art. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 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,”;

3) w art. 3:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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 gwaran-

cją 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.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„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 pozytywną, na dzień przyznania kredytu lub nabycia papierów wartościowych, opinię regionalnej izby obrachunkowej o możliwości spłaty kredytu lub wykupu papierów wartościowych, o której mowa w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1014, z 1999 r. Nr 38, poz. 360, Nr 49, poz. 485, Nr 70, poz. 778 i Nr 110, poz. 1255, z 2000 r. Nr 6, poz. 69, Nr 12, poz. 136, Nr 48, poz. 550, Nr 95, poz. 1041, Nr 119, poz. 1251 i Nr 122, poz. 1315, z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 46, poz. 499, Nr 88, poz. 961, Nr 98, poz. 1070, Nr 100, poz. 1082, Nr 102, poz. 1116, Nr 125,

- poz. 1368 i Nr 145, poz. 1623 oraz z 2002 r. Nr 41, poz. 363 i 365, Nr 74, poz. 676 i Nr 113, poz. 984).”;
- 4) w art. 5 wyrazy „ustawy z dnia 2 grudnia 1994 r. — Prawo dewizowe (Dz. U. Nr 136, poz. 703, z 1995 r. Nr 132, poz. 641, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i z 1997 r. Nr 71, poz. 449)” zastępuje się wyrazami „Prawa dewizowego”;
- 5) w art. 7 w ust. 2 skreśla się wyrazy „przez bank hipoteczny”;
- 6) w art. 8 w ust. 1:
- a) w pkt 1 skreśla się wyrazy „i funduszach powierniczych”;
- b) w pkt 2 wyrazy „(Dz. U. Nr 83, poz. 420 i Nr 118, poz. 574, z 1997 r. Nr 88, poz. 554 i Nr 118, poz. 754, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 oraz z 2000 r. Nr 60, poz. 702)” zastępuje się wyrazami „(Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300)”;
- 7) po art. 11, w rozdziale 2, dodaje się art. 11a w brzmieniu:
- „Art. 11a. Bank hipoteczny może wykonywać wyłączenie czynności określone w niniejszej ustawie.”;
- 8) w art. 12:
- a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) udzielanie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust. 2, ”
- b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- „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.”;
- 9) art. 13 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 13. 1. Ogólna kwota wierzytelności z tytułu czynności, o których mowa w art. 12 pkt 1 i 3, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką.
2. Wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką nie może przekroczyć bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.”;
- 10) art. 15 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 15. 1. Poza czynnościami, o których mowa w art. 12, banki hipoteczne mogą wykonywać następujące czynności:
- 1) przyjmowanie lokat terminowych,
  - 2) zaciąganie kredytów i pożyczek,
  - 3) emitowanie obligacji,
  - 4) przechowywanie papierów wartościowych,
  - 5) nabywanie i obejmowanie akcji lub udziałów innych podmiotów, których forma prawna zapewnia ograniczenie odpowiedzialności banku hipotecznego do wysokości zainwestowanych środków, o ile służy to wykonywaniu czynności banku hipotecznego, przy czym ogólna wartość nabytych i objętych akcji i udziałów nie może przekroczyć 10% wysokości funduszy własnych banku hipotecznego,
  - 6) prowadzenie rachunków bankowych służących obsłudze projektów inwestycyjnych realizowanych z wykorzystaniem kredytów udzielonych przez bank hipoteczny,
  - 7) świadczenie usług konsultacyjno-doradczych związanych z rynkiem nieruchomości, w tym także w zakresie ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości,
  - 8) zarządzanie wierzytelnościami banku hipotecznego oraz innych banków, z tytułu kredytów, o których mowa w art. 12, jak również udzielanie tych kredytów w imieniu innych banków na podstawie zawartych z nimi umów.
2. Wysokość zobowiązań wynikających z czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1—3, nie może przekroczyć łącznie:
- 1) w okresie pięciu lat od dnia rozpoczęcia działalności operacyjnej przez bank hipoteczny — dziesięciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego,
  - 2) po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1 — sześciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego.
3. Środki uzyskane z wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1—3, mogą być przeznaczone wyłącznie na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12.”;
- 11) po art. 15 dodaje się art. 15a w brzmieniu:
- „Art. 15a. Banki hipoteczne mogą podejmować działania służące wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 12 i art. 15 ust. 1 pkt 1—3 i 5, a w szczególności:
- 1) wykonywać czynności obrotu dewizowego,

2) wykonywać czynności ograniczające ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej, z zastrzeżeniem art. 19 ust. 2.”;

12) w art. 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

13) w art. 17:

a) w ust. 1 po wyrazach „jego funduszy własnych” dodaje się przecinek i wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 2”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na potrzeby ustalenia limitu, o którym mowa w ust. 1, do funduszy własnych dolicza się kwotę rezerwy na ryzyko ogólne, o której mowa w art. 130 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. — Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665).”,

c) skreśla się ust. 3;

14) w art. 18:

a) w ust. 2 wyrazy „sumy zobowiązań banku” zastępuje się wyrazem „kosztów”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

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

15) w art. 20 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„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.”;

16) art. 22 otrzymuje brzmienie:

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

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

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

- 1) bank hipoteczny albo
- 2) inne podmioty, na zlecenie banku hipotecznego, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności podmioty, o których mowa w art. 174 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676 i Nr 113, poz. 984).

4. Ekspertyza, o której mowa w ust. 2, sporządzana jest na piśmie i opatrzona podpisem osoby ją sporządzającej. Ekspertyza ta powinna umożliwiać należy-

tą kontrolę, przez Komisję Nadzoru Bankowego 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 Bankowego.”;

17) w art. 24:

- a) w ust. 1 wyrazy „oraz środki, o których mowa w art. 18 ust. 3” zastępuje się wyrazami „oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4”,  
b) skreśla się ust. 5;

18) art. 25 otrzymuje brzmienie:

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

19) w art. 26 w zdaniu wstępnym wyrazy „do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego” zastępuje się wyrazami „przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego”;

20) w art. 27 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Powiernika i jego zastępcę powołuje na okres 6 lat, na wniosek rady nadzorczej banku hipotecznego, Komisja Nadzoru Bankowego. Ta sama osoba może być ponownie powołana na powiernika lub jego zastępcę tylko raz.”;

21) w art. 30:

- a) w pkt 1 skreśla się wyrazy „w każdym czasie”,  
b) w pkt 2 wyraz „określona” zastępuje się wyrazem „ustalona”,  
c) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) bank hipoteczny przestrzega limitów określonych w art. 18; w przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania przez bank tych limitów, powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Bankowego,”;

22) w art. 31 w ust. 2 zdanie drugie otrzymuje brzmienie: „Komisja Nadzoru Bankowego przechowuje odpisy co najmniej przez 10 lat.”;

23) w art. 32 po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

- „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.”;

24) art. 33 otrzymuje brzmienie:

„Art. 33. 1. Powiernik i jego zastępca otrzymują wynagrodzenie, którego wysokość ustala Komisja Nadzoru Bankowego 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.”;

25) w art. 34:

- a) skreśla się ust. 2,  
b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„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 Bankowego może zlecić niezależnemu biegłemu na koszt kontrolowanego banku.”;

26) w art. 35 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W razie ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, wierzytelności, prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, tworzą odrębną masę, która służy przede wszystkim zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych; po zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych nadwyżkę środków z odrębnej masy zalicza się do masy upadłości banku.”

**Art. 2.** W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79,

poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 1193 i Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764 i Nr 126, poz. 1069) w art. 1025 w § 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) należności wynikające z wierzytelności zabezpieczonych hipoteką morską,”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676 i Nr 113, poz. 984) w art. 150:

- 1) w ust. 1 skreśla się pkt 4;
- 2) skreśla się ust. 6.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz. U. Nr 140, poz. 938, z 1998 r. Nr 160, poz. 1063, z 2000 r. Nr 53, poz. 648,

Nr 62, poz. 718 i Nr 119, poz. 1252 oraz z 2001 r. Nr 8, poz. 64, Nr 110, poz. 1189 i Nr 154, poz. 1784 i 1800) w art. 38 w ust. 2 po wyrazach „ze sprzedaży papierów wartościowych” dodaje się wyrazy „, z wyjątkiem papierów wartościowych zabezpieczonych hipotecznie o okresie wykupu powyżej pięciu lat oraz listów zastawnych o okresie wykupu powyżej pięciu lat,”.

**Art. 5.** W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. — Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665) w art. 105 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zakres oraz zasady udzielania informacji przez banki organom podatkowym, Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej, organom kontroli skarbowej oraz powiernikowi i jego zastępcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702, z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459 oraz z 2002 r. Nr 126, poz. 1070), regulują odrębne ustawy.”

**Art. 6.** W stosunku do osób, które zostały powołane na powiernika lub jego zastępcę na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w art. 1, uznaje się, że okres sześcioletni pełnienia przez te osoby funkcji powiernika lub jego zastępcy rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 7.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Kwaśniewski*