



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

Župančičeva ulica 3, p.p. 644a, 1001 Ljubljana

T: 369 6600
F: 369 6609
E: gp.mf@gov.si
www.mf.gov.si

Številka: IPP 007-599/2021
Ljubljana, 18. 6. 2021

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE
Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Popravek gradiva št. 1: Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici - predlog za obravnavo po nujnem postopku

1. Navedba gradiva, ki se popravlja:

Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici - predlog za obravnavo po nujnem postopku.

2. Obrazložitev:

Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici smo popravili z redakcijskimi popravki po prejemu lektorskih pripomb iz Sektorja za prevajanje.

3. Priloga:

Skladno z obrazložitvijo popravljen Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici - predlog za obravnavo po nujnem postopku.

S spoštovanjem,

mag. Peter Ješovnik
državni sekretar



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
KABINET MINISTRA

Številka: IPP 007- 599/2021

Ljubljana, 18. 6. 2021

EVA: 2021-1611-0043

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici - predlog za obravnavo po nujnem postopku

1. Predlog sklepa vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na svoji ... seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

S K L E P :

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (EVA 2021-1611-0043) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo in sprejetje po nujnem zakonodajnem postopku.

Mag. Janja Garvas Hočevar
V. D. GENERALNEGA SEKRETARJA

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- Ministrstvo za finance,
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

V skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17 in 46/20) se predlaga, da se predlog zakona obravnava in sprejme po nujnem zakonodajnem postopku.

Predlog za nujni postopek utemeljujemo z dejstvom, da se s predlogom zakona v nacionalni pravni red prenaša Direktiva (EU) 2019/2162 Evropskega Parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o izdajanju kritih obveznic in javnem nadzoru kritih obveznic ter o spremembi direktiv 2009/65/ES in 2014/59/EU, pri čemer je rok za prenos te direktive 8. julij 2021.

V primeru, da Slovenija ne prenese določb direktive v nacionalni pravni red pravočasno, ima Evropska komisija možnost ukrepanja, pri čemer bi neugoden izid postopka lahko pomenil veliko finančno breme za Republiko Slovenijo in bi torej nastale težko popravljive posledice za delovanje

države.

V dosedanjih primerih, ko Slovenija ni pravočasno prenesla direktiv v nacionalni pravni red, je namreč Evropska komisija Sodišču EU v tožbah predlagala, da naloži samo dnevne denarne kazni, pri čemer so se zneski gibali tudi do 10.300 EUR na dan, štetu od razglasitve sodbe do izpolnitve obveznosti iz sodbe. Dodatno lahko Evropska komisija Sodišču EU predlaga, da državi članici naloži tudi plačilo pavšalnega zneska, kar pomeni, da tožb ne bo umikala, tudi če bo država članica priglasila ukrepe za prenos direktive.

Predlagani nujni zakonodajni postopek za sprejem predloga zakona omogoča, da bi Državni zbor Republike Slovenije zakon sprejel še pred potekom roka za prenos direktive, kar bi preprečilo, da bi Evropska komisija sprožila postopek uradnega opomina zaradi nepravočasnega prenosa direktive, ki bi v skrajni fazi lahko vodil do vložitve tožbe.

Do časovne stiske glede prenosa direktive je sicer prišlo zaradi povečanega obsega priprave zakonodajnih aktov za prenos direktiv na področju trga kapitala in tehnične narave vsebine, ki je zahtevala podrobna usklajevanja.

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Urška Cvelbar, generalna direktorica Direktorata za finančni sistem,
- mag. Nina Stražišar, vodja Sektorja za zavarovalništvo in trg kapitala,
- mag. Nejka Štibernik, podsekretarka, Sektor za zavarovalništvo in trg kapitala.

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

Banka Slovenije, Agencija za trg vrednostnih papirjev

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- mag. Andrej Šircelj, minister,
- mag. Peter Ješovnik, državni sekretar,
- mag. Kristina Šteblaj, državna sekretarka,
- dr. Katja Lautar, državna sekretarka
- mag. Maja Hostnik Kališek, državna sekretarka
- mag. Marjan Divjak, generalni direktor, Direktorat za zakladništvo,
- Urška Cvelbar, generalna direktorica Direktorata za finančni sistem,
- mag. Nina Stražišar, vodja Sektorja za zavarovalništvo in trg kapitala,
- mag. Nejka Štibernik, podsekretarka, Sektor za zavarovalništvo in trg kapitala.

5. Kratek povzetek gradiva

Krite obveznice so dolžniške obveznosti, ki jih izdajajo kreditne institucije in so zavarovane z omejeno skupino sredstev (v nadaljnjem besedilu: kritno premoženje), v zvezi s katerimi lahko imetniki obveznic neposredno uveljavljajo pravice kot prednostni upniki. Imetniki obveznic imajo hkrati pravico, da od izdajatelja kot navadni upniki terjajo vse preostale zneske, ki niso v celoti poravnani z likvidacijo kritnega premoženja. Ta dvojna terjatev do kritnega premoženja in izdajatelja se imenuje »dvojno zavarovanje«. Kritno premoženje zajema visokokakovostna sredstva, običajno, a ne izključno, hipotekarne kredite in javni dolg. Izdajatelj mora zagotoviti, da je vrednost sredstev v kritnem premoženju vedno vsaj enaka vrednosti kritih obveznic, in zamenjati sredstva, ki so postala nedonosna ali drugače ne izpolnjujejo meril primernosti.

Opisane značilnosti kritih obveznic prispevajo k temu, da so krite obveznice dolžniški instrumenti z nizkim tveganjem, in zato utemeljujejo ugodnejše regulativne kapitalske zahteve, določene v 129. členu Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176 z dne 27. 6. 2013, str.1). Kreditne institucije, ki vlagajo v krite obveznice, ki izpolnjujejo merila iz 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013, imajo lahko nižjo raven regulativnega kapitala v razmerju do navedenih instrumentov od tiste, ki bi se sicer uporabljala za nadrejeni nezavarovani bančni dolg (npr. 10-odstotno utež tveganja za krito obveznico s stopnjo kreditne kakovosti 1 v

primerjavi z 20-odstotno utežjo za druge vrste neposredne izpostavljenosti do kreditne institucije z isto kreditno kakovostjo).

Direktiva 2009/65/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. julija 2009 o usklajevanju zakonov in drugih predpisov o kolektivnih naložbenih podjetjih za vlaganja v prenosljive vrednostne papirje (KNPVP) (UL L 302 z dne 17. 11. 2009, str. 32) določa zelo splošne zahteve glede strukturnih elementov kritih obveznic. Te zahteve so omejene na to, da mora krite obveznice izdati kreditna institucija z registriranim sedežem v državi članici ter da se morata zanje uporabljati poseben javni nadzor in mehanizem dvojnega zavarovanja. Države članice imajo preko nacionalnih zakonov ureja ta vprašanja precej bolj podrobno in različno, v več državah članicah pa sploh ni posebnega nacionalnega okvira za krite obveznice.

Tako lahko za krite obveznice rečemo, da so pogoji za vlaganja v krite obveznice harmonizirani, vendar pa v državah članicah niso harmonizirani pogoji za izdajo kritih obveznic kot vrednostnega papirja, kar ima več posledic:

1. ugodnejša obravnava se enako odobri za instrumente, ki se razlikujejo glede narave, kot tudi glede ravni tveganja in zaščite vlagateljev;
2. zaradi razlik med nacionalnimi okviri ali odsotnosti takega okvira in pomanjkanja skupno dogovorjene opredelitve pojma »krita obveznica« bi lahko nastajale ovire za razvoj resnično povezanega enotnega trga kritih obveznic in
3. razlike pri zaščitnih ukrepih, ki jih določajo nacionalna pravila, bi lahko povzročale tveganja za finančno stabilnost, ker je mogoče krite obveznice z različnimi ravni zaščite vlagateljev kupiti po EU in so lahko deležne ugodnejše obravnave na podlagi Uredbe (EU) št. 5757/2013 ter drugih pravnih aktov EU.

Direktiva (EU) 2019/2162 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o izdajanju kritih obveznic in javnem nadzoru kritih obveznic ter o spremembi direktiv 2009/65/ES in 2014/59/EU (v nadaljevanju: Direktiva (EU) 2009/2162) minimalno harmonizira pogoje za izdajo kritih obveznic kot vrednostnega papirja v državah članicah Evropske unije.

Namen predloga Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (v nadaljevanju: predlog zakona) je prenos določb Direktive (EU) 2019/2162.

V Republiki Sloveniji je Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 17/06) prvič uredil hipotekarno in komunalno obveznico, pogoje za njuno izdajo in zahteve glede jamstva za ti dve obveznici. Pomembne spremembe, ki olajšajo izdajo hipotekarnih in komunalnih obveznic so bile uvedene z novelo zakona (Uradni list RS, št. 58/09) in z novim Zakonom o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 10/12; v nadaljnjem besedilu: ZHKO-1). V letu 2012 je bil ZHKO-1 dopolnjen v smislu olajšanja izdaje komunalnih obveznic z unovčevanjem poročstva v roku 10 delovnih dni od poziva.

S predlaganim zakonom se prenašajo določbe Direktive (EU) 2019/2162 in se tako minimalno harmonizira okvir izdaje, strukturnih lastnosti, kritnega premoženja, nadzora, javnih informacij za vlagatelje in poplačila kritih obveznic.

Direktiva (EU) 2019/2162 predpisuje več diskrecijskih možnosti držav članic kot npr. vrste kritih obveznic in posledično kritno premoženje oziroma primerna kritna sredstva, imenovanje skrbnika kritnega premoženja, vrste institucij, ki lahko izdajajo krite obveznice, določene strukturne lastnosti kritih obveznic.

Slovenija se je odločila, da bo določbe Direktive (EU) 2019/2162 prenesla na način, da bo nacionalni pravni okvir za krite obveznice (predlog zakona) urejal le kritno premoženje hipotekarnih in komunalnih obveznic, saj ostalih vrst kritih obveznic ni na slovenskem trgu (npr. krite obveznice za letala).

Predlog zakona tudi (ne)izkoristi diskrecijskih možnosti, ki izhajajo iz določbe Direktive (EU) 2019/2162 in tako le zasleduje visoko kakovost primernih kritnih sredstev, ki sestavljajo kritno premoženje, in zagotavljanje visoke varnosti vlagateljev v krite obveznice.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidike	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40 000 EUR

/

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek z t + 1
SKUPAJ:				
II.b. Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ:				

II.c. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:		
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t +
SKUPAJ:		

OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:

Predlagano gradivo nima finančnih posledic za državni proračun.

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

NE

<ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 	
<p>Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: NE - Združenju občin Slovenije ZOS: NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE <p>Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. <p>Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.</p> <p>/</p>	
<p>9. Predstavitev sodelovanja javnosti</p>	
<p>Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja</p>	<p>DA</p>
<p>Javna objava Predloga zakona o hipotekarni in komunalni obveznici je potekala od 17. 5. 2021 do 1. 6. 2021.</p> <p>Spletni naslov na katerem je bil predpis objavljen:</p> <p>- Spletni naslov objave na strani e-demokracija: https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=12800</p> <p>V razpravo so bili vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti. <p>V času javne razprave smo prejeli predloge s strani:</p> <p>a) Agencije za zavarovalni nadzor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • k 3. členu in sicer, da je potrebno opredeliti pojem nepremičnina. Pripomba je bila upoštevana. • k četrtem odstavku 18. člena ZHKO-2 in sicer, da se četrty odstavek 18. člena spremeni na način, da se predpiše, da je cenilec oseba, ki ima dovoljenje Slovenskega inštituta za revizijo za opravljanje nalog neodvisnega pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Pripomba je bila upoštevana. • k devetem odstavku 18. člena ZHKO-2 in sicer, da se predpiše, da vrednost zastavljene nepremičnine med trajanjem hipotekarnega kredita najmanj enkrat na 3 leta oceni tudi cenilec iz 4. odstavka 18. člena. Pripomba je bila upoštevana. • k desetem odstavku 18. člena ZHKO-2 in sicer, da se predpiše, da mora novo oceno hipotekarne kreditne vrednosti oziroma tržne vrednosti nepremičnine izdelati cenilec iz 4. odstavka 18. člena. Pripomba je bila upoštevana. • k četrtem odstavku 34. člena ZHKO-2 in sicer, da se tudi med pogoje za pridobitev dovoljenja za program hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic (6. člen) predpiše kot pogoj pisna izjava skrbnika kritnega premoženja, s katero potrjuje, da je nameravan program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic zavarovan z ustreznim kritnim premoženjem v skladu z določbami ZHKO-2. 34. člen določa to kot dolžnost skrbnika kritnega premoženja, ki pa je tudi pogoj za izdajo dovoljenja za program hipotekarnih oziroma program komunalnih obveznic. Pripomba je bila upoštevana. • k 45. členu ZHKO-2 in sicer, da je potrebno predpisati pogoje za osebo, ki je lahko imenovana kot posebni upravitelj kritnega premoženja v primeru reševanja in postopka prisilnega prenehanja izdajatelja. Pripomba je bila upoštevana in 45. člen sedaj predpisuje kot pogoj smiselno uporabo določb o izrednem upravitelju iz zakona, ki ureja reševanje in 	

prisilno prenehanje bank (posledično smo črtali deseti odstavek 46. člena).

- k 56. členu ZHKO-2 in sicer, da je potrebno jasno predpisati, da se postopki, ki so bili začeti na podlagi ZHKO-1 tudi končajo na podlagi tega zakona. Pripomba je bila upoštevana.

b) Banke Slovenije:

- k 2. odstavku 25. člena ZHKO-2 in sicer sprememba členov, na katere se odstavek sklicuje v povezavi s primernimi kritnimi sredstvi in sicer na od 16. do 20. člena. Pripomba je bila upoštevana.
- k prvemu, drugemu in šestemu odstavku 26. člena ZHKO-2 in sicer sprememba členov, na katere se odstavka sklicujeta v povezavi z odkupom kreditov, ki jih izda kreditna institucija, kamor pa ne sodi nadomestno kritno premoženje. Pripomba je bila upoštevana.
- k šestemu odstavku 32. člena in k drugemu odstavku 48. člena ZHKO-2 in sicer, da določbo, ki predpisuje, da mora o uveljavitvi diskrecije oziroma možnosti iz Direktive 2019/2162, ki jo je MF izkoristilo (gre za imenovanje skrbnika kritnega premoženja in za možnost izdaje hipotekarnih in komunalnih obveznic s strukturo zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati), ni potrebno zapisati v ZHKO-2.
- k tretjemu odstavku 40. člena ZHKO-2 in sicer sprememba oziroma razširitev členov, na katere se informacije o izpolnjevanju zahtev, ki ga izdajatelj posreduje v izpisu iz kritnega registra Banki Slovenije, razširijo do 26. člena ZHKO-2 (skladno s 21. členom Direktive 2019/2162). Pripomba je bila upoštevana.
- K prvemu odstavku 49. člena ZHKO-2 in sicer, da se doda tudi prekršek za neizpolnjevanje zahtev iz 28. člena ZHKO-2 (zahteve glede kritja) in iz 40. člena ZHKO-2 (poročanje Banki Slovenije). K prvemu odstavku 49. člena ZHKO-2 je Banka Slovenije podala tudi pripombo po izbrisu 7. točke, ker je vsebina le-te zajeta že v 6. točki. Vse pripombe so bile upoštevane.

c) Ministrstvo za pravosodje:

- k 49. do 53. členu in sicer, da naj bodo prekrški skladni z Zakonom o prekrških. Pripomba je bila upoštevana.

d) Služba Vlade RS za zakonodajo:

- združitev opredelitve izrazov iz 4. 5. in 6. člena v en člen. Pripomba je bila upoštevana (novi 3. člen)
- črtanje 3. člena, ki je opredeljeval kratice predpisov Evropske unije. Pripomba je bila upoštevana.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

/

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštrevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	NE

mag. Peter Ješovnik
državni sekretar

PRILOGE:

- predlog sklepa Vlade Republike Slovenije,
- predlog zakona,
- IOS,
- KT,

– MSP.

VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Številka:
Ljubljana,

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na svoji ... seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

S K L E P:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (EVA 2021-1611-0043) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo in sprejetje po nujnem zakonodajnem postopku.

Mag. Janja Garvas Hočevar
V.D. GENERALNEGA SEKRETARJA

Priloga sklepa:

- predlog zakona.

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- Ministrstvo za finance,
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.

ZAKON O HIPOTEKARNI IN KOMUNALNI OBVEZNICI – ZHKO-2

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OSNUTKA PREDLOGA ZAKONA

1.1 Ocena stanja

Krite obveznice so dolžniške obveznosti, ki jih izdajajo kreditne institucije in so zavarovane z omejeno skupino sredstev (v nadaljnjem besedilu: kritno premoženje), v zvezi s katerimi lahko imetniki obveznic neposredno uveljavljajo pravice kot prednostni upniki. Imetniki obveznic imajo hkrati pravico, da od izdajatelja kot navadni upniki terjajo vse preostale zneske, ki niso v celoti poravnani z likvidacijo kritnega premoženja. Ta dvojna terjatev do kritnega premoženja in izdajatelja se imenuje »dvojno zavarovanje«. Kritno premoženje zajema visokokakovostna sredstva, običajno, a ne izključno, hipotekarne kredite in javni dolg. Izdajatelj mora zagotoviti, da je vrednost sredstev v kritnem premoženju vedno vsaj enaka vrednosti kritih obveznic, in zamenjati sredstva, ki so postala nedonosna ali drugače ne izpolnjujejo meril primernosti.

Opisane značilnosti kritih obveznic prispevajo k temu, da so krite obveznice dolžniški instrumenti z nizkim tveganjem, in zato utemeljujejo ugodnejše regulativne kapitalske zahteve, določene v 129. členu Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L št. 176 z dne 27. 6. 2013, str.1; v nadaljevanju: Uredba (EU) št. 575/2013). Kreditne institucije, ki vlagajo v krite obveznice, ki izpolnjujejo merila iz 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013, imajo lahko nižjo raven regulativnega kapitala v razmerju do navedenih instrumentov od tiste, ki bi se sicer uporabljala za nadrejeni nezavarovani bančni dolg (npr. 10-odstotno utež tveganja za krito obveznico s stopnjo kreditne kakovosti 1 v primerjavi z 20-odstotno utežjo za druge vrste neposredne izpostavljenosti do kreditne institucije z isto kreditno kakovostjo).

Direktiva 2009/65/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. julija 2009 o usklajevanju zakonov in drugih predpisov o kolektivnih naložbenih podjetjih za vlaganja v prenosljive vrednostne papirje (KNPVP) (UL L št. 302 z dne 17. 11. 2009, str. 32) določa zelo splošne zahteve glede strukturnih elementov kritih obveznic. Te zahteve so omejene na to, da mora krite obveznice izdati kreditna institucija z registriranim sedežem v državi članici ter da se morata zanje uporabljati poseben javni nadzor in mehanizem dvojnega zavarovanja. Države članice imajo z nacionalno zakonodajo ta vprašanja urejena precej podrobneje in različno, v več državah članicah pa sploh ni posebnega nacionalnega okvira za krite obveznice.

Tako lahko za krite obveznice ocenimo, da so pogoji za vlaganja v krite obveznice harmonizirani, vendar pa v državah članicah niso harmonizirani pogoji za izdajo kritih obveznic kot vrednostnega papirja, kar ima več posledic:

1. ugodnejša obravnava se enako odobri za instrumente, ki se razlikujejo glede narave, kot tudi glede ravni tveganja in zaščite vlagateljev;
2. zaradi razlik med nacionalnimi okviri ali odsotnosti takega okvira in pomanjkanja skupno dogovorjene opredelitve izraza »krita obveznica« bi lahko nastajale ovire za razvoj resnično povezanega enotnega trga kritih obveznic in
3. razlike pri zaščitnih ukrepih, ki jih določajo nacionalna pravila, bi lahko povzročale tveganja za finančno stabilnost, ker je mogoče krite obveznice z različnimi ravni zaščite vlagateljev kupiti v različnih državah članicah EU in so lahko deležne ugodnejše obravnave na podlagi Uredbe (EU) št. 5757/2013 ter drugih pravnih aktov EU.

Direktiva (EU) 2019/2162 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o izdajanju kritih obveznic in javnem nadzoru kritih obveznic ter o spremembi direktiv 2009/65/ES in 2014/59/EU (v nadaljnjem besedilu: Direktiva (EU) 2019/2162) minimalno harmonizira pogoje za izdajo kritih obveznic kot vrednostnega papirja v državah članicah Evropske unije.

Z izdajo kritih obveznic kreditne institucije pridobivajo dolgoročne vire financiranja na mednarodnih finančnih trgih. Krite obveznice imajo v strukturi financiranja kreditnih institucij čedalje večji pomen. Zadolževanje s kritimi obveznicami je cenejše. Glede na trenutne razmere na finančnih trgih se pričakuje, da se bo njihov pomen v prihodnje še okreпил.

1.2 Razlogi za pripravo osnutka predloga zakona

Namen predloga Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (v nadaljnjem besedilu: predlog zakona) je prenos določb Direktive (EU) 2019/2162.

V Republiki Sloveniji je Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 17/06) prvič uredil hipotekarno in komunalno obveznico, pogoje za njuno izdajo in zahteve glede jamstva za ti dve obveznici. Pomembne spremembe, ki olajšajo izdajo hipotekarnih in komunalnih obveznic, so bile uvedene z novelo zakona (Uradni list RS, št. 58/09) in z novim Zakonom o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 10/12; v nadaljevanju: ZHKO-1). V letu 2012 je bil ZHKO-1 dopolnjen v smislu olajšanja izdaje komunalnih obveznic z unovčevanjem poročila v desetih delovnih dneh od poziva.

S predlaganim zakonom se prenašajo določbe Direktive (EU) 2019/2162 in se tako minimalno harmonizira okvir izdaje, strukturnih lastnosti, kritnega premoženja, nadzora, javnih informacij za vlagatelje in poplačila kritih obveznic.

Direktiva (EU) 2019/2162 predpisuje več diskrecijskih možnosti držav članic, kot so vrste kritih obveznic in posledično kritno premoženje oziroma primerna kritna sredstva, imenovanje skrbnika kritnega premoženja, vrste institucij, ki lahko izdajajo krite obveznice, določene strukturne lastnosti kritih obveznic.

Slovenija se je odločila, da bo določbe Direktive (EU) 2019/2162 prenesla tako, da bo nacionalni pravni okvir za krite obveznice (predlog zakona) urejal le kritno premoženje hipotekarnih in komunalnih obveznic, saj drugih vrst kritih obveznic ni na slovenskem trgu (npr. krite obveznice za letala).

Predlog zakona tudi ne izkoristi diskrecijskih možnosti, ki izhajajo iz določbe Direktive (EU) 2019/2162, in tako le upošteva visoko kakovost primernih kritnih sredstev, ki sestavljajo kritno premoženje, in zagotavljanje visoke ravni varnosti vlagateljev v krite obveznice. Predlog zakona po drugi strani prenaša diskrecijsko možnost določbe Direktive (EU) 2019/2162, da države članice imenujejo skrbnika kritnega premoženja. Tudi z njegovim imenovanjem se zagotavlja varnost vlagateljev v krite obveznice ((ne)prenos ostalih diskrecijskih možnosti, ki izhajajo iz določb Direktive (EU) 2019/2162 je opisan v obrazložitvi k členom predloga zakona).

Razlogi za pripravo osnutka predloga Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici so:

- a) prenos Direktive (EU) 2019/2162 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o izdajanju kritih obveznic in javnem nadzoru kritih obveznic ter o spremembi direktiv 2009/65/ES in 2014/59/EU.

Direktiva (EU) 2019/2162 minimalno harmonizira pogoje za izdajo kritih obveznic v državah članicah Evropske unije.

Pogoji za krite obveznice kot vrednostni papir so namreč delno že harmonizirani v državah članicah Evropske unije, in sicer s četrtem odstavkom 52. člena Direktive 2009/65/ES¹, ki določa zelo splošne zahteve glede strukturnih elementov kritih obveznic. Te zahteve so omejene na to, da mora krite obveznice izdati kreditna institucija z registriranim sedežem v državi članici ter da se morata zanje uporabljati poseben javni nadzor in mehanizem dvojnega zavarovanja. Nacionalni okviri za krite obveznice obravnavajo ta vprašanja, pri čemer jih urejajo veliko podrobneje. Ti nacionalni okviri vsebujejo tudi druge določbe glede strukture, zlasti pravila o sestavi kritnega premoženja, merilih o primernosti sredstev, možnosti združevanja sredstev, obveznostih glede preglednosti in poročanja ter pravila o zmanjševanju likvidnostnega tveganja. Države članice to področje različno vsebinsko urejajo. V več državah članicah ni posebnega nacionalnega okvira za krite obveznice. Posledično ključni strukturni elementi, ki jih morajo izpolnjevati krite obveznice, izdane v EU, še niso določeni v pravu EU.

V 129. členu Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta² so dodani nadaljnji pogoji poleg tistih iz četrtega odstavka 52. člena Direktive 2009/65/ES, ki morajo biti izpolnjeni za pridobitev ugodnejše obravnave glede kapitalskih zahtev, kar kreditnim institucijam, ki vlagajo v krite obveznice, omogoča, da imajo manj kapitala kot takrat, kadar vlagajo v druga sredstva.

Drugi pravni akti EU, kot sta delegirani uredbi Komisije (EU) 2015/35³ in (EU) 2015/61⁴ ter Direktiva 2014/59/EU⁵, se prav tako sklicujejo na opredelitev izraza iz Direktive 2009/65/ES kot reference za določitev kritih obveznic, ki so deležne ugodnejše obravnave za vlagatelje v krite obveznice na podlagi navedenih aktov. Vendar se ubeseditve v navedenih aktih razlikujejo glede na njihov namen in predmet urejanja, zato se izraz »krite obveznice« ne uporablja dosledno.

Za obravnavo kritih obveznic se na splošno lahko šteje, da je v zvezi s pogoji za vlaganja kreditnih institucij v krite obveznice harmonizirana. Vendar pa v EU niso harmonizirani pogoji za izdajo kritih obveznic, kar ima več posledic. Prvič, ugodnejša obravnava se enako odobri za instrumente, ki se razlikujejo glede narave in tudi glede ravni tveganja in zaščite vlagateljev. Drugič, zaradi razlik med nacionalnimi okviri ali odsotnosti takega okvira in pomanjkanja skupno dogovorjene opredelitve izraza »krita obveznica« bi lahko nastajale ovire za razvoj resnično povezanega enotnega trga kritih obveznic. Tretjič, razlike pri zaščitnih ukrepih, ki jih določajo nacionalna pravila, bi lahko povzročale tveganja za finančno stabilnost, ker je mogoče krite obveznice z različnimi ravni zaščite vlagateljev kupiti znotraj EU in so lahko deležne ugodnejše obravnave na podlagi Uredbe (EU) št. 575/2013 ter drugih pravnih aktov EU.

¹ Direktiva 2009/65/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. julija 2009 o usklajevanju zakonov in drugih predpisov o kolektivnih naložbenih podjetjih za vlaganja v prenosljive vrednostne papirje (KNPVP) (UL L št. 302 z dne 17. 11. 2009, str. 32)

² Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L št. 176 z dne 27. 6. 2013, str. 1)

³ Delegirana uredba Komisije (EU) 2015/61 z dne 10. oktobra 2014 o dopolnitvi Direktive 2009/138/ES Evropskega parlamenta in Sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti zavarovanja in pozavarovanja (Solventnost II) (UL L št. 12 z dne 17. 1. 2015, str. 1)

⁴ Delegirana uredba Komisije (EU) 2015/61 z dne 10. oktobra 2014 o dopolnitvi Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z zahtevo glede likvidnostnega kritja za kreditne institucije (UL L št. 11 z dne 17. 1. 2015, str. 1)

⁵ Direktiva 2014/59/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 15. maja 2014 o vzpostavitvi okvira za sanacijo ter reševanje kreditnih institucij in investicijskih podjetij ter o spremembi Šeste direktive Sveta 82/891/EGS ter direktiv 2001/24/ES, 2002/47/ES, 2004/25/ES, 2005/56/ES, 2007/36/ES, 2011/35/EU, 2012/30/EU in 2013/36/EU in uredb (EU) št. 1093/2010 ter (EU) št. 648/2012 Evropskega parlamenta in Sveta (UL L št. 173 z dne 12. 6. 2014, str. 190)

Harmonizacija nekaterih vidikov nacionalnih okvirov na podlagi nekaterih najboljših praks bi zato morala zagotoviti nemoten in stalen razvoj dobro delujočih trgov kritih obveznic v EU ter omejiti morebitna tveganja za finančno stabilnost. Takšna harmonizacija na podlagi enotnih načel bi morala vzpostaviti skupno izhodišče za izdajanje vseh kritih obveznic v EU. Harmonizacija od vseh držav članic tudi zahteva, da vzpostavijo nacionalne okvire za krite obveznice, kar spodbuja razvoj lokalnih trgov kritih obveznic v tistih državah članicah, kjer ti še ne obstajajo. Harmonizirani trg bi lahko vodil v stabilen vir financiranja za kreditne institucije, ki bi bile zaradi tega v boljšem položaju, saj bi zagotavljale ugodne hipotekarne kredite potrošnikom in podjetjem, vlagatelji pa bi imeli na voljo varnejše alternativne naložbe.

- b) s predlogom zakona se želijo odpraviti tudi nekatere ugotovljene pomanjkljivosti in nedoslednosti v besedilu ZHKO-1.

2. CILJI, NAČELA in POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilji predloga zakona so:

- prenos določb Direktive (EU) 2019/2162;
- odprava ugotovljenih pomanjkljivosti in nedoslednosti ZHKO-1.

2.2 Načela

Najpomembnejša načela predloga zakona so:

- načelo **enakopravne obravnave**: za vse krite obveznice velja, da jih lahko izdajo le kreditne institucije, da so deležne ugodnejše obravnave na podlagi zakonodajnega okvira RS in EU, ki ureja poslovanje kreditnih institucij. Vse krite obveznice morajo izpolniti pogoje oziroma določbe tega zakona,
- načelo **skrbnega in učinkovitega nadzora**: določajo se pristojni nadzorni organ, njegova pooblastila za izrekanje večjega nabora nadzornih ukrepov ter njegove zaveze glede sodelovanja z drugimi pristojnimi organi in pristojnimi organi drugih držav članic, tako da lahko učinkovito dosega namene nadzora,
- načelo **sorazmernosti**: predlog zakona se omejuje na prenos določb Direktive (EU) 2019/2162.

2.3. Poglavitne rešitve

- a) Poglavitne rešitve predloga zakona so prenos določb Direktive (EU) 2019/2162, te so:
- zahteve za izdajanje kritih obveznic s strani kreditnih institucij;
 - strukturne lastnosti kritih obveznic;
 - javni nadzor nad kritimi obveznicami;
 - zahteve glede javne objave informacij v zvezi s kritimi obveznicami.

Direktiva (EU) 2019/2162 predpisuje več možnosti (ne)prenosa določenih določb direktive oziroma diskrecijo držav članic pri njihovi uveljavitvi. Podrobni opis tovrstnih diskrecijskih možnosti, ki jih je/jih ni Slovenija izkoristila v okviru priprave določb predloga zakona, je v obrazložitvah k posameznim členom.

- b) Predlog zakona vsebuje tudi rešitve za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti in nedoslednosti ZHKO-1.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Predlog zakona ne predvideva porabe proračunskih sredstev.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1 Prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije

Zakon je popolnoma prilagojen pravu Evropske unije, saj prenaša določbe Direktive (EU) 2019/2162.

5.2 Prikaz ureditve v najmanj treh pravnih sistemih držav članic EU

Določbe Direktive (EU) 2019/2162 ni prenesla še nobena država članica, zato v nadaljevanju predstavljamo zdaj veljavno ureditev v treh državah članicah EU.

5.2.1 Nemčija

V Nemčiji izdajo in nadzor kritih obveznic ureja zakon o obveznici (Pfandbrief Act), ki je bil sprejet 22. maja 2005 z nadaljnjimi dopolnitvami: ([http://www.ecbc.eu/legislations/90/Pfandbrief+Act+\(as+of+November+2015\).pdf](http://www.ecbc.eu/legislations/90/Pfandbrief+Act+(as+of+November+2015).pdf)).

Zgodovina kritih obveznic v Nemčiji sega več kot 200 let v preteklost. Prvi zakon o hipotekarni obveznici je bil v Nemčiji sprejet leta 1900 in je postavil zakonodajne temelje za izdajo kritih obveznic v Nemčiji. Leta 2005 je bil sprejet novi zakon o kriti obveznici, ki je bil v letu 2009 in 2020 dopolnjen.

5.2.2 Avstrija

V Avstriji izdajo in nadzor nad izdajo in poslovanjem kritih obveznic urejajo trije zakoni, in sicer: zakon o hipotekarnih bankah (Hypothekbankgesetz: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003737>), zakon o obveznici (Pfandbriefgesetz ali PfandbriefG: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003757>) in zakon o kriti obveznici (Gesetz betreffend fundierte Bankschuldverschreibungen ali FBSchVG).

5.2.3 Italija

V Italiji izdajo kritih obveznic in nadzor nad njimi ureja zakon o kritih obveznicah (https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/file_import/italy-base_en_0.pdf).

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMELO SPREJETJE ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Ni posledic.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Ni posledic.

6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike:

Predlog zakona nima posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic na gospodarstvo:

Predlog zakona predpisuje zahteve, ki jih morajo izpolnjevati krite obveznice in kreditne institucije, ki izdajajo krite obveznice, s čimer se zagotovita večja varnost in informiranost vlagateljev v krite obveznice.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju:

Predlog zakona nima posledic na socialnem področju.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja:

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja:

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Ker se predpis in zaveze nanašajo na udeležence finančnih trgov, ki morajo poznati veljavne predpise, posebna izobraževanja in predstavitve niso predvidene.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo spremljano v sodelovanju s pristojnim nadzornim organom.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

V zvezi s predlogom zakona ni drugih pomembnih okoliščin.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Osnutek predloga zakona je javno objavljen. Javna objava osnutka predloga zakona je potekala od 17. 5. 2021 do 1. 6. 2021.

Spletni naslov, na katerem je predpis objavljen:

spletni naslov objave na strani e-Demokracija: <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=12800>

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Pri pripravi predloga zakona so sodelovali Banka Slovenije, Agencija za trg vrednostnih papirjev in Združenje bank Slovenije.

9. ZNESEK PLAČILA ZUNANJIM STROKOVNJAKOM

Za sodelovanje pri pripravi predloga zakona niso bila izplačana nobena finančna sredstva.

10. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

Pri pripravi predloga zakona bodo sodelovali:

- mag. Andrej Šircelj, minister
- mag. Peter Ješovnik, državni sekretar
- mag. Kristina Šteblaj, državna sekretarka
- dr. Katja Lautar, državna sekretarka
- mag. Maja Hostnik Kališek, državna sekretarka
- mag. Marjan Divjak, generalni direktor Direktorata za zakladništvo
- Urška Cvelbar, generalna direktorica Direktorata za finančni sistem
- mag. Nina Stražišar, vodja Sektorja za zavarovalništvo in trg kapitala
- mag. Nejka Štibernik, podsekretarka

II. BESEDILO OSNUTKA PREDLOGA PREDPISA

ZAKON O HIPOTEKARNI IN KOMUNALNI OBVEZNICI (ZHKO-2)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1.1 Vsebina zakona

1. člen (vsebina zakona)

(1) Ta zakon ureja:

- pogoje za pridobitev dovoljenja za izdajo hipotekarne obveznice in izdajo komunalne obveznice;
- strukturne lastnosti hipotekarne obveznice in komunalne obveznice;
- nadzor nad hipotekarnimi obveznicami in komunalnimi obveznicami ter
- zahteve glede razkritja podatkov in informacij v zvezi s hipotekarnimi obveznicami in komunalnimi obveznicami.

(2) Ta zakon se uporablja za hipotekarne obveznice in komunalne obveznice, ki jih izdajo kreditne institucije s sedežem v Republiki Sloveniji, kot jih opredeljuje zakon, ki ureja bančništvo.

2. člen (prenos direktive)

S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenaša Direktiva (EU) 2019/2162 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o izdajanju kritih obveznic ter o spremembi direktiv 2009/65/ES in 2014/59/EU (UL L št. 328 z dne 18. 12. 2019, str. 29).

1.2 Opredelitev kratic in oznak

3. člen (uporabljeni izrazi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. »stanovanjske nepremičnine« so zemljišča s stavbami, ki se v skladu s klasifikacijo vrst objektov CC-SI štejejo za stanovanjske stavbe, deli stavb v etažni lastnini, skupaj s pripadajočimi prostori (klet, garaža), ki so namenjeni za bivanje, ter zemljišča, namenjena za gradnjo stanovanjskih stavb;
2. »poslovne nepremičnine« so vsi drugi objekti in deli objektov v etažni lastnini, ki se ne štejejo za stanovanjske nepremičnine, ter drugi objekti in zemljišča, namenjena gradnji objektov, ki niso stanovanjske nepremičnine;
3. »hipoteka« je hipoteka ali maksimalna hipoteka, ki daje upniku pravico do poplačila iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki. Kot hipoteka se za namen tega zakona šteje tudi pravica upnika, ki je ustanovljena na nepremičnini v drugi državi podpisnici Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru in v skladu s predpisi te države zagotavlja upniku pravico do poplačila iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki ter je primerljiva z upravičenji na podlagi hipoteke na nepremičnine v Republiki Sloveniji;
4. »nepremičnina« je stanovanjska nepremičnina in poslovna nepremičnina;
5. »javni nadzor nad kritimi obveznicami« je nadzor nad programi kritih obveznic, s katerim se zagotavlja izpolnjevanje zahtev iz tega zakona, ki veljajo za izdajanje kritih obveznic, in izvrševanje teh zahtev;
6. »krita obveznica« je obveznica, ki jo izda kreditna institucija v skladu s tem zakonom, bodisi v obliki hipotekarne bodisi v obliki komunalne obveznice in je zavarovana s kritnimi sredstvi, v

zvezi s katerimi lahko vlagatelji v krite obveznice neposredno uveljavljajo pravice kot prednostni upniki;

7. »kritno premoženje« je jasno določen nabor sredstev, s katerimi so zavarovane plačilne obveznosti, povezane s kritimi obveznicami, in ki so ločena od drugih sredstev, ki jih poseduje kreditna institucija, ki izda krite obveznice;

8. »kritna sredstva« so sredstva, vključena v kritno premoženje;

9. »ločevanje« so aktivnosti, ki jih izvede kreditna institucija, ki izda krite obveznice, s katerimi izbere kritna sredstva in zagotovi, da upniki, ki niso vlagatelji v krite obveznice ali nasprotna stranke pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ne morejo zakonito dostopati do njih;

10. »nadomestna kritna sredstva« so kritna sredstva, ki prispevajo k zahtevam glede kritja in niso primarna kritna sredstva;

11. »neto likvidnostni odliv« so vsa izplačila z zapadlostjo na en dan, vključno s plačili glavnice in obresti ter plačili na podlagi pogodb o izvedenih finančnih instrumentih v okviru programa kritih obveznic, potem ko se odštejejo vsa vplačila z zapadlostjo na isti dan, iz naslova terjatev, povezanih s kritnimi sredstvi;

12. »posebni upravitelj kritnega premoženja« je oseba, imenovana za upravljanje programa kritih obveznic v primeru reševanja ali postopka prisilnega prenehanja kreditne institucije, ki izda krite obveznice v okviru navedenega programa, ali kadar je bilo za to kreditno institucijo v skladu z zakonom, ki ureja reševanje in prisilno prenehanje bank, ugotovljeno, da propada ali bo verjetno propadla, ali, v izjemnih okoliščinah, kadar ustrezni pristojni organ ugotovi, da je pravilno delovanje te kreditne institucije resno ogroženo v skladu z določbami zakona, ki ureja bančništvo, in ki predpisuje ukrepe zgodnjega posredovanja;

13. »presežno zavarovanje« je celotno zakonsko, pogodbeno ali prostovoljno zavarovanje, ki presega zahtevo glede kritja iz tega zakona;

14. »primarna sredstva« so prevladujoča kritna sredstva, ki določajo naravo kritnega premoženja;

15. »program hipotekarnih obveznic« je strukturna značilnost izdaje hipotekarnih obveznic, določena na podlagi tega zakona in pogodbenih pogojev, v skladu z dovoljenjem, izdanim kreditni instituciji, ki izda hipotekarne obveznice;

16. »program komunalnih obveznic« je strukturna značilnost izdaje komunalnih obveznic, določena na podlagi tega zakona in pogodbenih pogojev, v skladu z dovoljenjem, izdanim kreditni instituciji, ki izda komunalne obveznice;

17. »samodejna pospešitev« je položaj, v katerem krita obveznica v primeru reševanja ali postopka prisilnega prenehanja kreditne institucije v skladu z zakonom, ki ureja reševanje in prisilno prenehanje bank, samodejno takoj zapade v plačilo in imajo vlagatelji v to krito obveznico izvršljivo terjatev za poplačilo v času pred prvotnim datumom zapadlosti;

18. »sredstva zavarovanja« so stvarna sredstva in sredstva v obliki izpostavljenosti, s katerimi so zavarovana kritna sredstva;

19. »struktura zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati« je mehanizem, ki omogoča možnost podaljšanja načrtovane zapadlosti kritih obveznic za vnaprej določeno obdobje, pri čemer ima zakonsko pravico podaljšanja le posebni upravitelj kritnega premoženja, pod pogojem, da oceni dejavnike, določene v petem odstavku 46. člena tega zakona;

20. izraza »izvedeni finančni instrument« in »Evropski organ za vrednostne papirje in trge (v nadaljnjem besedilu: ESMA)« se uporabljata, kot sta določena v zakonu, ki ureja trg finančnih instrumentov;

21. izraza »reševanje« in »prisilno prenehanje« se uporabljata, kot sta določena v zakonu, ki ureja reševanje in prisilno prenehanje bank;

22. izrazi »kreditna institucija«, »tržna vrednost«, »hipotekarna kreditna vrednost«, »skupina povezanih strank« in »skupina« se uporabljajo, kot so določeni v prvem odstavku 4. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L št. 176 z dne 27. 6. 2013, str. 1), zadnjič popravljene s popravkom (UL L št. 404 z dne 3. 12. 2020, str. 67; v nadaljnjem besedilu: Uredba (EU) št. 575/2013).

4. člen **(zaščita imena)**

(1) Oznaka »evropska krita obveznica« in njen uradni prevod v vse uradne jezike Evropske unije se uporabljata samo za programe hipotekarnih obveznic in programe komunalnih obveznic, ki izpolnjujejo zahteve iz tega zakona.

(2) Oznaka »evropska krita obveznica (premijska)« in njen uradni prevod v vse uradne jezike Evropske unije se uporabljata samo za programe hipotekarnih obveznic in programe komunalnih obveznic, ki izpolnjujejo zahteve iz tega zakona in zahteve iz 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013.

(3) Besedna zveza »hipotekarna obveznica« ali »komunalna obveznica« in izpeljanke iz teh besed ali drugih označb, na podlagi katerih bi bilo mogoče sklepati, da gre za hipotekarno obveznico ali komunalno obveznico, se ne smejo uporabljati za noben drug vrednostni papir oziroma finančni instrument.

1.3 Uporaba določb drugih zakonov

5. člen **(uporaba določb drugih zakonov)**

(1) Za hipotekarne obveznice in komunalne obveznice se uporablja zakon, ki ureja trg finančnih instrumentov, če ni s tem zakonom določeno drugače.

(2) Za postopke odločanja v posamičnih zadevah in izvajanje nadzora Banke Slovenije po tem zakonu se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja bančništvo.

(3) Za hipotekarne kredite, odobrene potrošnikom, se uporablja zakon, ki ureja potrošniške kredite, če ni s tem zakonom določeno drugače.

II. IZDAJA HIPOTEKARNIH OBVEZNIC IN KOMUNALNIH OBVEZNIC

6. člen **(dovoljenje za program hipotekarnih obveznic in program komunalnih obveznic)**

(1) Hipotekarne obveznice oziroma komunalne obveznice lahko izda samo kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za program hipotekarnih obveznic oziroma program komunalnih obveznic v skladu s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: izdajatelj).

(2) Izdajatelj pridobi dovoljenje Banke Slovenije ločeno za vsak program hipotekarnih oziroma program komunalnih obveznic. Izdajatelj lahko izvaja več kot en program hipotekarnih obveznic in več kot en program komunalnih obveznic. Program hipotekarnih obveznic oziroma program komunalnih obveznic lahko vključuje več izdaj hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic.

(3) Dovoljenje za program hipotekarnih obveznic oziroma dovoljenje za program komunalnih obveznic izda Banka Slovenije po pridobitvi predhodnega mnenja Agencije za trg vrednostnih papirjev.

7. člen **(pogoji za pridobitev dovoljenja za izdajo programa hipotekarnih obveznic oziroma za izdajo programa komunalnih obveznic)**

(1) Izdajatelj iz prejšnjega člena lahko pridobi dovoljenje Banke Slovenije za program hipotekarnih obveznic oziroma za program komunalnih obveznic, če izpolnjuje naslednje pogoje:

1. razpolaga z ustreznim programom poslovanja, ki določa izdajanje hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic;
2. vzpostavljene ima ustrezne politike, postopke in metodologije za odobritev, spremembo, obnovitev in refinanciranje kreditov, vključenih v kritno premoženje, katerih cilj je zaščita vlagateljev;

3. kvalitativno in številčno razpolaga z ustreznimi kadri na vodstveni in operativni ravni, ki opravljajo posle v zvezi z izdajanjem hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic in upravljanjem programa hipotekarnih obveznic in programa komunalnih obveznic ter imajo ustrezne kvalifikacije in znanje v zvezi z izdajanjem hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic ter upravljanjem programa hipotekarnih obveznic in programa komunalnih obveznic;
4. izdelana ima pravila vodenja kritnega registra ter imenovanega skrbnika kritnega premoženja za vodenje kritnega registra in njegovo spremljanje v skladu s tem zakonom;
5. skrbnik kritnega premoženja je Banki Slovenije predložil pisno izjavo iz četrtega odstavka 34. člena tega zakona;
6. zagotavlja poslovanje v zvezi z dajanjem hipotekarnih kreditov in kreditov z obveznostjo osebe javnega prava ter izdajanjem hipotekarnih in komunalnih obveznic ločeno od preostalega poslovanja izdajatelja v skladu s 27. členom tega zakona;
7. izdelana ima pravila glede metodologije in postopka vrednotenja nepremičnin v skladu z določbami 18. člena tega zakona ter ima v delovnem razmerju za nedoločen čas in poln delovni čas vsaj enega cenilca iz četrtega odstavka 18. člena tega zakona, ali ima z njim sklenjeno podjemno pogodbo;
8. nameravana izdaja v okviru programa hipotekarnih obveznic ali programa komunalnih obveznic je pokrita z ustreznim kritnim premoženjem v skladu z določbami tega zakona.

(2) Banka Slovenije po pridobitvi predhodnega mnenja Agencije za trg vrednostnih papirjev s podzakonskim aktom predpiše merila za izpolnitev pogojev iz prvega odstavka tega člena in dokumentacijo o izpolnjevanju pogojev, ki jo mora izdajatelj predložiti Banki Slovenije.

(3) Zahtevi za izdajo dovoljenja za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic je treba priložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev, določenih v tem členu. Izdajatelj vložil zahtevo za izdajo dovoljenja pri Banki Slovenije.

8. člen **(zavrnitev zahteve za pridobitev dovoljenja)**

Banka Slovenije zavrne zahtevo za pridobitev dovoljenja za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic, če izdajatelj ne izpolnjuje pogojev iz prejšnjega člena.

9. člen **(prenehanje dovoljenja)**

(1) Dovoljenje za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic preneha, če:

1. izdajatelj ne izda hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic v dveh letih od pridobitve dovoljenja;
2. skupščina izdajatelja sprejme sklep o prenehanju poslovanja izdajatelja in začetku likvidacijskega postopka;
3. je izdajatelju odvzeto dovoljenje za opravljanje bančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo.

(2) Banka Slovenije o prenehanju dovoljenja izda ugotovitveno odločbo.

10. člen **(odvzem dovoljenja)**

(1) Banka Slovenije odvzame dovoljenje iz 6. člena tega zakona, če:

1. izdajatelj ne izpolnjuje več pogojev iz 7. člena tega zakona;
2. če izdajatelj, potem ko je skrbniku kritnega premoženja dovoljenje prenehalo ali mu bilo odvzeto, v 30 dneh ne imenuje novega skrbnika kritnega premoženja.

(2) Pred odvzemom dovoljenja iz 6. člena tega zakona Banka Slovenije pridobi mnenje Agencije za trg vrednostnih papirjev.

III. STRUKTURNE ZNAČILNOSTI HIPOTEKARNIH OBVEZNIC IN KOMUNALNIH OBVEZNIC

3.1 Splošne določbe

11. člen (dvojno zavarovanje)

(1) Vlagatelji v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice ter nasprotni stranke pogodb o izvedenih finančnih instrumentih iz 24. člena tega zakona imajo pravico do:

- terjatve do izdajatelja iz naslova hipotekarne obveznice in komunalne obveznice;
- prednostne pravice za poplačilo glavnice in vseh natečenih in prihodnjih obresti iz kritnih sredstev v primeru likvidacije, reševanja ali prisilnega prenehanja izdajatelja;
- terjatve do premoženja izdajatelja v primeru postopka likvidacije, reševanja ali prisilnega prenehanja izdajatelja, če prednostne pravice za poplačilo glavnice in vseh natečenih in prihodnjih obresti iz kritnih sredstev iz prejšnje alineje ni mogoče v celoti poravnati iz kritnih sredstev, in sicer je terjatev po vrstnem redu poplačila enakovredna terjatvam navadnih nezavarovanih upnikov izdajatelja, določenih v skladu z zakonom, ki ureja reševanje in prisilno prenehanje bank.

(2) Terjatve iz prejšnjega odstavka so omejene na polne plačilne obveznosti, povezane s hipotekarnimi obveznicami in komunalnimi obveznicami.

12. člen (izvzetost iz postopka reševanja in postopka prisilnega prenehanja izdajatelja)

(1) V primeru reševanja in postopka prisilnega prenehanja izdajatelja za plačilne obveznosti, povezane s hipotekarnimi obveznicami in komunalnimi obveznicami, ne velja samodejna pospešitev kot je opredeljena v sedemnajstem odstavku 3. člena tega zakona.

(2) Kritno premoženje hipotekarnih obveznic oziroma komunalnih obveznic je zaščiteno pred terjatvami tretjih oseb in ni del premoženja izdajatelja v postopku reševanja in prisilnega prenehanja izdajatelja, dokler ni izpolnjena prednostna pravica do poplačila terjatev iz druge alineje prvega odstavka prejšnjega zakona.

13. člen (izločitev kritnega premoženja)

Ob odvzemu ali prenehanju dovoljenja izdajatelju za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic se kritno premoženje in obveznosti, ki izhajajo iz hipotekarnih obveznic oziroma komunalnih obveznic izločijo iz premoženja in obveznosti izdajatelja, hkrati pa Banka Slovenije imenuje posebnega upravitelja kritnega premoženja.

14. člen (predčasno unovčenje hipotekarnih in komunalnih obveznic)

Vlagatelji v hipotekarne obveznice in vlagatelji v komunalne obveznice nimajo pravice zahtevati predčasnega unovčenja hipotekarnih in komunalnih obveznic.

3.2 Kritno premoženje in zahtevano kritje

3.2.1 Kritno premoženje

15. člen (primerno kritno premoženje hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic)

(1) Primerna kritna sredstva, vključena v kritno premoženje, so vpisana v kritni register in so prednostno namenjena za poplačilo obveznosti iz naslova izdanih hipotekarnih obveznic, komunalnih obveznic in pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ki jih izdajatelj sklene v zvezi s kritnim premoženjem iz 24. člena tega zakona.

(2) Kritno premoženje hipotekarnih obveznic so terjatve iz naslova hipotekarnih kreditov, sredstva nadomestnega kritnega premoženja, določena s tem zakonom, pogodbe o izvedenih

finančnih instrumentih, ki jih izdajatelj sklene v zvezi s kritnim premoženjem, in sredstva, namenjena za izpolnjevanje zahteve glede likvidnostne rezerve kritnega premoženja.

(3) Kritno premoženje komunalnih obveznic so terjatve iz naslova kreditov z obveznostjo osebe javnega prava, sredstva nadomestnega kritnega premoženja, določena s tem zakonom, pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih, ki jih izdajatelj sklene v zvezi s kritnim premoženjem, in sredstva, namenjena za izpolnjevanje zahteve glede likvidnostne rezerve kritnega premoženja.

(4) Kritno premoženje je bremen prosto in se ne uporablja ali zastavlja za drug namen.

(5) Izdajatelj dokumentira kritna sredstva iz 16., 19. in 20. člena tega zakona v skladu z zahtevami iz IV. poglavja tega zakona. Politike kreditiranja izdajatelja so v skladu z določbami 16. do 19. člena tega zakona.

16. člen **(primarno kritno premoženje hipotekarnih obveznic)**

(1) Za primarno kritno premoženje oziroma primarna kritna sredstva izdanih hipotekarnih obveznic se lahko upoštevajo le terjatve iz naslova hipotekarnih kreditov, ki so v skladu s točkama d in f prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 ter izpolnjujejo zahteve iz 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 in določbe tega zakona.

(2) Hipotekarni kredit po tem zakonu je kredit, dan v skladu s tem zakonom in zavarovan s hipoteko na stanovanjskih in poslovnih nepremičninah v državah članicah Evropske unije oziroma v državah podpisnicah Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru.

(3) Določbe tega zakona, ki urejajo hipotekarni kredit, veljajo le za hipotekarne kredite, iz katerih izhajajo terjatve, ki pomenijo kritno premoženje za namene tega zakona.

(4) Višina terjatev iz naslova hipotekarnega kredita, ki se lahko upošteva za primarno kritno premoženje hipotekarne obveznice, ne sme preseči:

- pri hipotekarnem kreditu, zavarovanem s stanovanjsko nepremičnino, 80 % hipotekarne kreditne vrednosti oziroma tržne vrednosti obremenjene nepremičnine;
- pri hipotekarnem kreditu, zavarovanem s poslovno nepremičnino, 60 % hipotekarne kreditne vrednosti oziroma tržne vrednosti obremenjene nepremičnine.

(5) Če višina terjatev iz naslova posameznega hipotekarnega kredita presega omejitev iz prejšnjega odstavka, se za kritno premoženje za ves čas do zapadlosti kredita upošteva samo sorazmerni del kredita.

(6) Za primerna kritna sredstva za hipotekarne obveznice se lahko upoštevajo le terjatve iz naslova hipotekarnih kreditov, pri katerih je hipoteka vpisana v zemljiško knjigo z najboljšim vrstnim redom zavarovanja na nepremičnini ali s slabšim vrstnim redom ob pogoju, da so v kritno premoženje vključene tudi vse terjatve z boljšim vrstnim redom zavarovanja na tej nepremičnini.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek se za primerna kritna sredstva za hipotekarne obveznice lahko upoštevajo tudi terjatve, pri katerih poteka zemljiškooknjižni postopek za vpis hipoteke na nepremičnini, vendar največ 12 mesecev od vpisa plombe o začetku zemljiškooknjižnega postopka za vpis hipoteke v zemljiški knjigi. Po poteku tega obdobja izdajatelj izbriše terjatev iz kritnega registra s pisnim soglasjem skrbnika kritnega premoženja.

17. člen **(pogodba o hipotekarnem kreditu)**

(1) Pogodba o hipotekarnem kreditu je sklenjena v pisni obliki, terjatev iz te pogodbe pa zavarovana s hipoteko na eni ali več nepremičninah.

(2) Nepremičnina, na kateri je ustanovljena hipoteka za zavarovanje terjatev, ki se upošteva v kritnem premoženju, je na dan ustanovitve hipoteke prosta osebnih služnosti in na njej ni ustanovljena stavbna pravica, razen če je ista terjatev zavarovana tudi s hipoteko na stavbni pravici.

(3) Izdajatelj ima vzpostavljene postopke, s katerimi spremlja, da je nepremičnina, ki je prejeta v zavarovanje, primerno škodno zavarovana pri zavarovalnici za ves čas trajanja kreditne pogodbe za primere običajnih škodnih dogodkov, ki obstajajo glede na lokacijo in vrsto nepremičnine kot predmeta zavarovanja, vsaj v višini nadomestitvene vrednosti te nepremičnine, pravica do prejema zavarovalnine pa veljavno prenesena na kreditodajalca. Terjatev iz naslova škodnega zavarovanja je evidentirana in ločena v skladu z s 27. členom tega zakona.

18. člen

(pravila glede metodologije in postopka vrednotenja nepremičnin)

(1) Za nepremičnino, s katero je zavarovan hipotekarni kredit, ki je vključen v kritno premoženje za izdajo hipotekarne obveznice, v času vključitve obstaja tekoče vrednotenje, na podlagi katerega je vrednost enaka ali manjša od tržne vrednosti ali hipotekarne kreditne vrednosti.

(2) Hipotekarno kreditno vrednost nepremičnine v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti določi cenilec iz četrtega odstavka tega člena s skrbno oceno možnosti za njeno prodajo v prihodnosti, ob upoštevanju njenih dolgoročnih trajnostnih vidikov, običajnih in lokalnih razmer na trgu ter njene trenutne in alternativne primerne uporabe brez upoštevanja špekulativnih elementov.

(3) Če hipotekarna kreditna vrednost nepremičnine ni ugotovljena, se namesto nje uporabi tržna vrednost nepremičnine.

(4) Cenilec je oseba, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo in je neodvisna od postopka odločanja o kreditih.

(5) Standardi ocenjevanja vrednosti iz drugega odstavka tega člena so veljavni mednarodni in evropski standardi za ocenjevanje vrednosti, in sicer mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (angl. International Valuation Standards Council – IVSC), evropski standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Evropska skupina združenj cenilcev (angl. The European Group of Valuers' Association – TEGOVA), in standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Kraljevi inštitut pooblaščenih ocenjevalcev (angl. Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS).

(6) Metodologija ocenjevanja hipotekarne kreditne vrednosti oziroma tržne vrednosti nepremičnine se natančneje opredeli v pravilih glede metodologije in postopka vrednotenja nepremičnin, ki jih sprejme vsak izdajatelj.

(7) Hipotekarna kreditna vrednost na podlagi pravil vrednotenja nepremičnin oziroma tržna vrednost nepremičnin se ugotavlja individualno za vsako nepremičnino posebej.

(8) Vrednost nepremičnine je dokumentirana pregledno in jasno ter z datumom ceniitve in podpisom cenilca iz četrtega odstavka tega člena.

(9) Med trajanjem hipotekarnega kredita izdajatelj redno spremlja vrednost zastavljene nepremičnine in izdelava lastno oceno te vrednosti, in sicer najmanj enkrat na leto za stanovanjske in poslovne nepremičnine. Za spremljanje vrednosti in določitev nepremičnin, pri katerih je treba opraviti prevrednotenje, lahko izdajatelj uporablja tudi statistične metode. Vrednost zastavljene nepremičnine najmanj enkrat na tri leta preveri tudi cenilec iz četrtega odstavka tega člena.

(10) Če se na podlagi spremljanja vrednosti nepremičnine iz prejšnjega odstavka in glede na podatke, ki jih objavlja Statistični urad Republike Slovenije oziroma pristojni organ oziroma organizacija v državi, v kateri leži nepremičnina, oziroma če v posamezni državi ni takšnega

organa ali organizacije, drug splošno priznan vir podatkov o tržnih cenah nepremičnin, vrednost nepremičnine oziroma splošne tržne cene nepremičnin na območju, na katerem leži nepremičnina, v obdobju od zadnje cenitve znižajo za več kakor 20 % ali če kreditojemalec zamuja s poravnavanjem obveznosti iz naslova hipotekarnih kreditov za več kot 90 dni, mora izdajatelj obveznice od cenilca iz četrtega odstavka tega člena pridobiti novo oceno hipotekarne kreditne vrednosti nepremičnine v skladu s četrnim ali devetim odstavkom tega člena.

19. člen **(primarno kritno premoženje komunalnih obveznic)**

(1) Za primarno kritno premoženje oziroma primarna kritna sredstva izdanih komunalnih obveznic se lahko upoštevajo le terjatve iz naslova kreditov z obveznostjo osebe javnega prava, ki so v skladu s točko a prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 ter izpolnjujejo zahteve 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 in določbe tega zakona.

(2) Kredit z obveznostjo osebe javnega prava po tem zakonu je:

1. kredit, dan v skladu s tem zakonom državi ali lokalni skupnosti, ali dolžniški vrednostni papir, katerega izdajatelj je država ali lokalna skupnost;
2. kredit, dan drugi pravni osebi, ali dolžniški vrednostni papir, katerega izdajatelj je druga pravna oseba, če za njene obveznosti iz naslova takega kredita ali vrednostnega papirja jamči država.

(3) Za države iz prejšnjega odstavka se štejejo enote centralne ravni držav Republike Slovenije in drugih držav članic Evropske unije oziroma podpisnic Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru.

(4) Lokalna skupnost je enota lokalne ali regionalne ravni držav iz prejšnjega odstavka.

(5) Jamstvo iz drugega odstavka tega člena je nepreklicno in neomejeno ter zagotavlja izplačilo takoj ali najpozneje v desetih delovnih dneh po prejemu poziva za plačilo dolžnikove obveznosti. Uveljavljanje izpolnitve dolžnikove obveznosti od osebe, ki je jamstvo dala, ne sme biti pogojeno s predhodno uvedbo sodnih ali drugih postopkov zoper dolžnika.

20. člen **(nadomestno kritno premoženje)**

Za nadomestno kritno premoženje oziroma nadomestna kritna sredstva se ob upoštevanju zahtev in omejitev glede kreditne kakovosti in višine izpostavljenosti iz prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 štejejo naslednja sredstva:

- sredstva na računih pri Banki Slovenije;
- naložbe v tržne dolžniške vrednostne papirje, ki jih je izdala ali zanje jamči država iz tretjega odstavka prejšnjega člena tega zakona, njena centralna banka ali Evropska centralna banka. Jamstvo izpolnjuje pogoje iz petega odstavka prejšnjega člena tega zakona;
- naložbe v dolžniške vrednostne papirje, ki jih je izdala Evropska investicijska banka, Evropska banka za obnovo in razvoj ali druga multilateralna razvojna banka, ki ustrezajo stopnji kreditne kakovosti 1 v skladu s točko b prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013, in
- naložbe v dolžniške vrednostne papirje kreditnih institucij, ki ustrezajo stopnji kreditne kakovosti 1 ali 2 v skladu s točko c prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 ob upoštevanju omejitev glede višine vseh izpostavljenosti do kreditnih institucij iz prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013.

21. člen **(omejitve sestave kritnega premoženja)**

(1) Nadomestno kritno premoženje lahko sestavlja največ 20 % celotnega kritnega premoženja.

(2) Delež hipotekarnih kreditov, pri katerih je hipoteka ustanovljena na poslovnih nepremičninah, je lahko največ 20 % kritnega premoženja.

(3) Delež hipotekarnih kreditov, pri katerih je hipoteka ustanovljena na stanovanjskih nepremičninah v gradnji, je lahko največ 5 % kritnega premoženja.

(4) Delež hipotekarnih kreditov posamezni osebi oziroma pravnim osebam, ki se štejejo za skupino povezanih strank, je lahko največ 20 % kritnega premoženja, vendar izpostavljenost kreditne institucije do teh oseb ne sme preseči največje dopustne izpostavljenosti, določene z Uredbo (EU) št. 575/2013.

(5) Delež terjatev, pri katerih zemljiškoknjižni postopek vpisa hipoteke na nepremičnini še ni zaključen, v nobenem trenutku ne sme presegati 10 % kritnega premoženja.

22. člen **(nadomeščanje neustreznih hipotekarnih kreditov** **in kreditov z obveznostjo osebe javnega prava)**

(1) Skrbnik kritnega premoženja zahteva od izdajatelja, da nadomesti kritna sredstva z drugimi primernimi kritnimi sredstvi, ki izpolnjujejo zahteve iz tega zakona glede kritnega premoženja:

- v 60 dneh od dneva prejema pisne zahteve skrbnika kritnega premoženja, če se med trajanjem hipotekarnega kredita vrednost nepremičnine tako zmanjša, da razmerje med vrednostjo neodplačanega hipotekarnega kredita in hipotekarno kreditno vrednostjo nepremičnine oziroma tržno vrednostjo nepremičnine ni več v skladu z določbami 16., 17. in 18. člena tega zakona, ali
- v 30 dneh od dneva prejema pisne zahteve skrbnika kritnega premoženja, če kreditojemalec za več kakor 90 dni zamuja z izpolnitvijo svoje plačilne obveznosti iz kreditne pogodbe in neizpolnitev še traja, ali
- v 30 dneh od prejema pisne zahteve skrbnika kritnega premoženja, ki mora biti dana takoj po izteku roka za vpis hipoteke v zemljiško knjigo iz sedmega odstavka 16. člena tega zakona.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka izdajatelj ob zmanjšanju vrednosti nepremičnine iz prve alineje prejšnjega odstavka dopolni obstoječe terjatve iz naslova hipotekarnega kredita s terjatvami iz naslova drugih hipotekarnih kreditov ali z drugim ustreznim premoženjem, vendar najmanj v višini primanjkljaja v kritnem premoženju, ki je nastal zaradi zmanjšanja vrednosti nepremičnine.

(3) Skrbnik kritnega premoženja zahteva od izdajatelja, da nadomesti terjatve iz naslova kredita z obveznostjo osebe javnega prava s terjatvami iz naslova drugih kreditov z obveznostjo osebe javnega prava ali drugim sredstvom, ki izpolnjuje zahteve iz tega zakona glede kritnega premoženja v 30 dneh od dneva prejema pisne zahteve skrbnika kritnega premoženja, če kreditojemalec za več kakor 90 dni zamuja z izpolnitvijo svoje plačilne obveznosti iz kreditne pogodbe in neizpolnitev še traja.

23. člen **(predčasno poplačilo hipotekarnega kredita ali** **kredita z obveznostjo osebe javnega prava)**

Vpis terjatev iz naslova hipotekarnega kredita ali iz naslova kredita z obveznostjo osebe javnega prava v kritni register ne vpliva na pravico kreditojemalca do predčasnega poplačila hipotekarnega kredita ali kredita z obveznostjo osebe javnega prava.

24. člen **(pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih v kritnem premoženju)**

(1) Izdajatelj lahko v kritno premoženje vključi pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih le, kadar so izpolnjeni naslednji pogoji:

- pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih se vključijo v kritno premoženje izključno za namene varovanja pred tveganji, pri čemer se njihov obseg prilagodi zmanjšanju varovanega tveganja in se izključijo iz kritnega premoženja, ko tega tveganja ni več;
- pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih so zadostno dokumentirane;

- pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih so vpisane v kritni register in se v evidencah vodijo ločeno v skladu s 27. členom tega zakona;
- pogodb o izvedenih finančnih instrumentih v primeru reševanja ali postopka prisilnega prenehanja izdajatelja ni mogoče prekiniti;
- pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih izpolnjujejo zahteve iz drugega odstavka tega člena.

(2) Banka Slovenije po predhodnem mnenju Agencije za trg vrednostnih papirjev s podzakonskim aktom določi merila primernosti nasprotnih strank, s katerimi se lahko sklepajo posli varovanja, dokumentacijo, ki jo je treba zagotoviti v zvezi s pogodbami o izvedenih finančnih instrumentih, in druga podrobnejša navodila za uporabo teh instrumentov.

25. člen

(izdaja hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic znotraj skupine)

(1) Izdajatelj lahko izda hipotekarne obveznice in komunalne obveznice znotraj skupine, pri čemer se hipotekarne obveznice in komunalne obveznice izdajatelja, ki je del skupine (v nadaljnjem besedilu: notranje izdane hipotekarne obveznice in notranje izdane komunalne obveznice) uporabijo kot kritna sredstva za zunanjo izdajo hipotekarnih obveznic in za zunanjo izdajo komunalnih obveznic drugega izdajatelja, ki sodi v isto skupino (v nadaljnjem besedilu: zunanje izdane hipotekarne obveznice in zunanje izdane komunalne obveznice).

(2) Izdajatelj mora za uporabo notranje izdanih hipotekarnih obveznic in notranje izdanih komunalnih obveznic za zunanje izdane hipotekarne in zunanje izdane komunalne obveznice izpolniti najmanj naslednje zahteve:

1. notranje izdane hipotekarne obveznice in notranje izdane komunalne obveznice se prodajo izdajatelju zunanje izdanih hipotekarnih obveznic in zunanje izdanih komunalnih obveznic;
2. notranje izdane hipotekarne obveznice in notranje izdane komunalne obveznice se uporabljajo kot kritna sredstva v kritnem premoženju za zunanje izdane hipotekarne obveznice in zunanje izdane komunalne obveznice ter se vodijo v računovodskih izkazih izdajatelja zunanje izdanih hipotekarnih obveznic in zunanje izdanih komunalnih obveznic;
3. kritno premoženje za zunanje izdane hipotekarne obveznice in zunanje izdane komunalne obveznice vključuje samo notranje izdane hipotekarne obveznice in notranje izdane komunalne obveznice, ki jih je izdal en sam izdajatelj v skupini;
4. izdajatelj, ki izda zunanje izdane hipotekarne obveznice in zunanje izdane komunalne obveznice, jih ima namen prodati vlagateljem zunaj skupine;
5. notranje izdane hipotekarne obveznice in notranje izdane komunalne obveznice ter zunanje izdane hipotekarne obveznice in zunanje izdane komunalne obveznice ob izdaji dosegajo stopnjo kreditne kakovosti 1 v skladu z 2. poglavjem drugega naslova tretjega dela Uredbe (EU) št. 575/2013 in so zavarovane s primernimi kritnimi sredstvi iz 16. do 20. člena tega zakona;
6. v primeru čezmejne izdaje hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic znotraj skupine kritna sredstva za notranje izdane hipotekarne obveznice in notranje izdane komunalne obveznice izpolnjujejo zahteve glede primernosti kritnih sredstev in zahtevanega kritja, ki velja za zunanje izdane hipotekarne obveznice in zunanje izdane komunalne obveznice.

(3) Banka Slovenije lahko dovoli, da so hipotekarne obveznice in komunalne obveznice iz 5. točke prejšnjega odstavka, ki zaradi znižanja stopnje kreditne kakovosti dosegajo stopnjo kreditne kakovosti 2 v skladu z 2. poglavjem drugega naslova tretjega dela Uredbe (EU) št. 575/2013, še naprej vključene v izdajo hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic znotraj skupine, če znižanje stopnje kreditne kakovosti ni posledica kršitev pogojev za pridobitev dovoljenja za izdajo programa hipotekarnih obveznic ali pogojev za izdajo programa komunalnih obveznic. Pred izdajo dovoljenja Banka Slovenije pridobi mnenje Agencije za trg vrednostnih papirjev. O dovoljenju Banka Slovenije obvesti Evropski bančni organ (v nadaljnjem besedilu: EBA).

(4) Za izdajo hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic znotraj skupine se ne uporabljajo omejitve glede višine izpostavljenosti, kot to določa 129. člen Uredbe (EU) št. 575/2013.

26. člen

(skupno financiranje)

(1) Izdajatelj lahko kot primerna kritna sredstva za izdajo hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic uporabi odkupljena primerna kritna sredstva iz 16. do 20. člena tega zakona druge kreditne institucije ali prenesena primerna kritna sredstva na podlagi dogovora o finančnem zavarovanju v skladu z zakonom, ki ureja finančno zavarovanje.

(2) Terjatve iz naslova hipotekarnih kreditov in iz naslova kreditov z obveznostjo osebe javnega prava, ki jih je izdajatelj odkupil od druge kreditne institucije ali jih pridobil na podlagi dogovora o finančnem zavarovanju, se lahko upoštevajo kot primerna kritna sredstva za hipotekarne obveznice in kot primerna kritna sredstva za komunalne obveznice iz 16. do 20. člena tega zakona, če izpolnjujejo še naslednja dva pogoja:

- druga kreditna institucija je poleg terjatve za kreditne pogodbe prenesla na izdajatelja vsa upravičenja iz naslova hipotek in drugih zavarovanj, ki so ustanovljena za zavarovanje terjatev iz kreditnih pogodb, če ta ne preidejo nanj že po samem zakonu, ter upravičenja iz sklenjenih zavarovalnih pogodb v zvezi s primernimi kritnimi sredstvi, ki so bila prenesena nanj v zvezi s kreditno pogodbo;
- druga kreditna institucija je izročila izdajatelju vse dokumente in listine, s katerimi lahko uveljavlja upravičenja iz kreditne pogodbe in iz naslova zavarovanj terjatev iz kreditnih pogodb.

(3) Izdajatelj o odkupu primernih kritnih sredstev druge kreditne institucije ali prenosu primernih kritnih sredstev na podlagi dogovora o finančnem zavarovanju sklene z drugo kreditno institucijo pisno pogodbo.

(4) Druga kreditna institucija se z izdajateljem lahko dogovori, da še naprej deloma ali v celoti opravlja posle v zvezi z izvajanjem kreditne pogodbe.

(5) Pri uporabi odkupljenih ali prenesenih kritnih sredstev druge kreditne institucije za primerna kritna sredstva v skladu s 16. do 19. členom tega zakona mora izdajatelj preveriti, ali so nepremičnine, na katerih je ustanovljena hipoteka, vrednotene v skladu s tem zakonom. Če druga kreditna institucija ne vrednoti nepremičnin v skladu s tem zakonom, mora tako vrednotenje pred odkupom ali prenosom opraviti izdajatelj.

(6) Ne glede na dolžnost varovanja zaupnih podatkov v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, sme druga kreditna institucija izdajatelju sporočiti vse podatke o hipotekarnem kreditu in kreditu z obveznostjo osebe javnega prava, hipoteki, kreditojemalcu in morebitnih drugih strankah pogodbe o hipotekarnem kreditu in kreditu z obveznostjo osebe javnega prava, ki jih izdajatelj potrebuje za oceno kreditnega tveganja v zvezi s temi krediti.

27. člen **(ločevanje kritnih sredstev)**

(1) Izdajatelj vodi poslovne knjige, evidence in drugo dokumentacijo v povezavi z izdajanjem hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic tako, da so poslovne knjige, evidence in druga dokumentacija, ki je povezana z dajanjem hipotekarnih kreditov in kreditov z obveznostjo osebe javnega prava, sklepanjem pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, vključenih v kritno premoženje, in vsa zavarovanja, prejeta v zvezi s pozicijami v pogodbah o izvedenih finančnih instrumentih, sredstvi, namenjenimi za izpolnjevanje zahteve glede likvidnostne rezerve, in kritnimi sredstvi, ki so namenjena za zavarovanje izdanih hipotekarnih in komunalnih obveznic, ločene med seboj in od poslovnih knjig, dokumentacije in evidenc izdajatelja, ki so povezane s preostalim poslovanjem izdajatelja.

(2) Izdajatelj mora zagotoviti, da so vsa kritna sredstva, ki sestavljajo kritno premoženje, ločena na pravno zavezujoč in izvršljiv način.

(3) Če ima izdajatelj dovoljenje za dva ali več programov hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic oziroma v okviru enega programa hipotekarnih obveznic ali enega programa komunalnih obveznic izda več izdaj obveznic, je kritno premoženje vsake izdaje hipotekarnih obveznic in vsake izdaje komunalnih obveznic ločeno od kritnega premoženja drugih izdaj

hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic ter hkrati ločeno od preostalega premoženja oziroma sredstev izdajatelja.

(4) Ločevanje kritnih sredstev velja tudi v primeru reševanja ali prisilnega prenehanja izdajatelja.

3.2.2 Zahteve glede kritja in zahteva glede likvidnostne rezerve

28. člen (zahteve glede kritja)

(1) Izdajatelj zagotovi zaščito vlagateljev v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice tako, da program hipotekarnih obveznic in program komunalnih obveznic vedno izpolnjuje zahteve glede kritja, določene v tem členu.

(2) Vse obveznosti, ki izhajajo iz posameznega programa hipotekarnih obveznic in posameznega programa komunalnih obveznic, so krite s terjatvami za plačilo, vezanimi na kritna sredstva tega programa hipotekarnih obveznic oziroma programa komunalnih obveznic.

(3) Obveznosti iz prejšnjega odstavka vključujejo:

1. obveznosti za plačilo zneska glavnice neporavnanih obveznosti iz naslova hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic;
2. obveznosti za plačilo morebitnih obresti od neporavnanih obveznosti iz naslova hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic;
3. plačilne obveznosti iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ki so vključeni v kritno premoženje hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic v skladu s 24. členom tega zakona, in
4. oceno oziroma pavšalni izračun pričakovanih operativnih stroškov v zvezi z vzdrževanjem in upravljanjem programa hipotekarnih obveznic oziroma programa komunalnih obveznic.

(4) K izpolnjevanju zahteve glede kritja prispevajo naslednja kritna sredstva:

1. primarna kritna sredstva;
2. nadomestna kritna sredstva;
3. terjatve iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih iz 24. člena tega zakona in
4. sredstva, namenjena za izpolnjevanje zahteve glede likvidnostne rezerve iz 29. člena tega zakona.

(5) Nezavarovane terjatve, za katere se šteje, da je pri njih prišlo do neplačila v skladu s 178. členom Uredbe (EU) št. 575/2013, ne izpolnjujejo zahteve glede kritja.

(6) Izračun zahtevanega kritja zagotavlja, da je skupni znesek glavnice vseh kritnih sredstev enak ali višji kot skupni znesek glavnice neporavnanih obveznosti iz naslova hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic (v nadaljnjem besedilu: nominalno načelo).

(7) Ne glede na prejšnji odstavek izdajatelj zagotovi zahtevo glede obveznega kritja tudi na podlagi načela sedanje vrednosti.

(8) Minimalna raven presežnega zavarovanja pri hipotekarnih obveznicah in komunalnih obveznicah znaša 5 % ob upoštevanju nominalnega načela in načela sedanje vrednosti. Ne glede na to lahko minimalna raven presežnega zavarovanja v primeru vrednotenja kritnih sredstev hipotekarnih obveznic na podlagi hipotekarne kreditne vrednosti znaša 2 % ob upoštevanju nominalnega načela in načela sedanje vrednosti.

(9) Za sredstva, ki prispevajo k minimalni ravni presežnega zavarovanja, ne veljajo omejitve glede višine izpostavljenosti, kot določa 129. člen Uredbe (EU) št. 575/2013.

(10) Izdajatelj usklajuje roke in obrestovanje ter valutno izpostavljenost kritnega premoženja z obveznostmi iz naslova hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic in pogodb o izvedenih finančnih instrumentih iz 24. člena tega zakona, ki jih izdajatelj sklene v zvezi s kritnim premoženjem.

(11) Izračuna vrednosti kritnih sredstev in obveznosti temeljita na isti metodologiji.

(12) Izpolnjevanje pogojev iz tega člena se preverja najmanj v enomesečnih presledkih.

(13) Banka Slovenije po predhodnem mnenju Agencije za trg vrednostnih papirjev s podzakonskim aktom določi podrobnejša navodila za usklajevanje kritja iz tega člena, vključno s pravili za vrednotenje pogodb o izvedenih finančnih instrumentih.

29. člen

(zahteva glede likvidnostne rezerve kritnega premoženja)

(1) Izdajatelj zagotovi zaščito vlagateljev v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice tako, da kritno premoženje vedno vključuje likvidnostno rezervo, ki jo sestavljajo likvidna sredstva za potrebe kritja neto likvidnostnih odlivov iz programa hipotekarnih obveznic ali programa komunalnih obveznic.

(2) Izdajatelj mora v naslednjem 180-dnevnem obdobju dnevno za vsak posamezen dan izračunati neto likvidnostni odliv.

(3) Likvidnostna rezerva kritnega premoženja krije najvišje kumulativne neto likvidnostne odlive za naslednjih 180 dni.

(4) Izdajatelj mora zagotavljati likvidnostno rezervo kritnega premoženja iz prvega odstavka tega člena v obliki naslednjih sredstev, ki jih mora v poslovnih knjigah voditi ločeno v skladu s 27. členom tega zakona:

- sredstva, ki ustrezajo stopnji 1, 2A ali 2B v skladu z veljavno delegirano uredbo, sprejeto v skladu s 460. členom Uredbe (EU) št. 575/2013, vrednotena v skladu z navedeno delegirano uredbo in ki jih ne izda kreditna institucija, ki sama izdaja hipotekarne obveznice in komunalne obveznice, njena nadrejena oseba, ki ni subjekt javnega sektorja, ki ni kreditna institucija, njena podrejena družba ali druga podrejena družba nadrejena osebe ali subjekt s posebnim namenom pri listinjenju, s katerim ima izdajatelj tesne povezave;
- kratkoročne izpostavljenosti do kreditnih institucij, ki ustrezajo stopnji kreditne kakovosti 1 ali 2, ali kratkoročne vloge pri kreditnih institucijah, ki ustrezajo stopnji kreditne kakovosti 1, 2 ali 3, v skladu s točko c prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013.

(5) Nezavarovane terjatve iz izpostavljenosti, za katere se šteje, da je pri njih prišlo do neplačila v skladu s 178. členom Uredbe (EU) št. 575/2013, ne morejo prispevati k likvidnostni rezervi kritnega premoženja.

(6) Izračun glavnice neporavnanih obveznosti iz naslova izdanih hipotekarnih obveznic ali iz naslova izdanih komunalnih obveznic s strukturo zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati, temelji na končnem datumu zapadlosti v skladu s pogodbenimi pogoji teh hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic.

IV. KRITNI REGISTER IN SKRBNIK KRITNEGA PREMOŽENJA

30. člen

(obveznost vodenja kritnega registra)

(1) Vsak izdajatelj vodi kritni register hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic ter tega opravila ne sme prenesti na drugega izvajalca.

(2) V kritnem registru so posamično vpisana vsa kritna sredstva in obveznosti izdajatelja, ki izhajajo iz izdanih hipotekarnih obveznic oziroma komunalnih obveznic, kot so določeni v poglavju 3.2 tega zakona.

(3) Iz kritnega registra morata biti ves čas razvidna vrednost kritnega premoženja ter izpolnjevanje zahteve glede kritja in zahteve glede likvidnostne rezerve, kot je določeno v poglavju 3.2 tega zakona.

(4) Izdajatelj vodi kritni register za vsak program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic ločeno v skladu s 27. členom tega zakona.

(5) Na premoženje, vpisano v kritni register, lahko v izvršbi posežejo samo imetniki hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic zaradi poplačila terjatev do izdajatelja iz naslova teh obveznic ter upniki iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih iz 24. člena tega zakona. Izdajatelj mora brez odlašanja uveljaviti ugovore zaradi nedopustnosti izvršbe na kritno premoženje ter nemudoma obvestiti skrbnika kritnega premoženja o izvršbi na kritno premoženje in o uveljavljanju ugovorov nedopustnosti izvršbe na takšno premoženje. Ugovor izdajatelja zadrži izvršbo na kritno premoženje.

31. člen **(vpis podatkov v kritni register in njihov izbris)**

(1) V kritni register se lahko vpiše samo premoženje, ki ga odobri skrbnik kritnega premoženja.

(2) Skrbnik kritnega premoženja zavrne odobritev vpisa, če predlagana terjatev iz naslova kredita ali drugo kritno sredstvo ne izpolnjuje pogojev za uvrstitev v kritno premoženje, kot so določeni v poglavju 3.2 tega zakona oziroma, če bi z vpisom kršil ta zakon.

(3) Premoženje, vpisano v kritni register, se lahko iz njega izbriše samo s pisnim soglasjem skrbnika kritnega premoženja.

32. člen **(skrbnik kritnega premoženja)**

(1) Vsak izdajatelj mora imeti skrbnika kritnega premoženja, ki ima vsaj enega namestnika. Določbe tega zakona, ki se nanašajo na skrbnika kritnega premoženja, se smiselno nanašajo tudi na njegovega namestnika.

(2) Skrbnik kritnega premoženja je od izdajatelja in revizorke oziroma revizorja, ki revidira posle izdajatelja (v nadaljnjem besedilu: revizor), ločena in neodvisna oseba. Skrbnik kritnega premoženja zagotavlja, da se kritni register vodi v skladu s tem zakonom in na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih aktov, ter opravlja druge naloge, določene s tem zakonom.

(3) Skrbnika kritnega premoženja imenuje in razreši izdajatelj.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena lahko izdajatelj imenuje skrbnika kritnega premoženja, ki ni ločena oseba od izdajatelja (v nadaljnjem besedilu: notranji skrbnik kritnega premoženja), vendar morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji:

1. notranji skrbnik kritnega premoženja je neodvisen od postopka odločanja o kreditih pri izdajatelju;
2. izdajatelj lahko razreši notranjega skrbnika kritnega premoženja le s soglasjem nadzornega sveta izdajatelja in
3. notranji skrbnik kritnega premoženja ima po potrebi neposreden dostop do nadzornega sveta izdajatelja.

(5) Določbe tega zakona, ki urejajo skrbnika kritnega premoženja, se uporabljajo tudi za notranjega skrbnika kritnega premoženja.

33. člen **(pogoji za imenovanje skrbnika kritnega premoženja)**

(1) Za skrbnika kritnega premoženja je lahko imenovana oseba, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- je pooblaščen revizor, ki izpolnjuje pogoje, določene z zakonom, ki ureja revidiranje, oziroma drugače strokovno usposobljena oseba;
- je predhodno pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje poslov skrbnika kritnega premoženja;
- njena predhodna dejavnost ne vzbuja dvoma o njeni primernosti za opravljanje skrbniških storitev.

(2) Banka Slovenije izda dovoljenje za opravljanje poslov skrbnika kritnega premoženja, če oseba izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka. Pred izdajo dovoljenja Banka Slovenije pridobi mnenje Agencije za trg vrednostnih papirjev.

(3) Banka Slovenije po predhodnem mnenju Agencije za trg vrednostnih papirjev s podzakonskim aktom določi dokumentacijo za izpolnjevanje pogojev iz prvega odstavka tega člena.

34. člen **(dolžnost skrbnika kritnega premoženja)**

(1) Skrbnik kritnega premoženja zagotovi, da se s kritnim premoženjem v vsakem trenutku pokriva celotna vrednost hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic v obtoku ter obveznosti iz pogodb o izvedenih finančnih instrumentih iz 24. člena tega zakona.

(2) Skrbnik kritnega premoženja zagotovi, da so primerna kritna sredstva v okviru kritnega premoženja vpisana v kritni register in so v skladu z določbami tega zakona.

(3) Skrbnik kritnega premoženja spremlja, ali program hipotekarnih obveznic oziroma program komunalnih obveznic izpolnjuje zahteve glede kritja in zahteve glede likvidnostne rezerve kritnega premoženja.

(4) Skrbnik kritnega premoženja pred pridobitvijo dovoljenja za izdajo programa hipotekarnih obveznic ali programa komunalnih obveznic s strani izdajatelja, Banki Slovenije predloži pisno izjavo, s katero potrjuje, da je nameravani program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic pokrit z ustreznim kritnim premoženjem v skladu s tem zakonom.

(5) Izdajatelj lahko predlaga izbris hipoteke za zavarovanje terjatev, ki so vpisane kot kritje v kritnem registru, iz zemljiške knjige samo s predhodnim soglasjem skrbnika kritnega premoženja.

(6) Če skrbnik kritnega premoženja ugotovi, da kritno premoženje ne zadostuje za pokritje obveznosti, ki izhajajo iz programa hipotekarnih obveznic ali programa komunalnih obveznic in obveznosti iz pogodb o izvedenih finančnih instrumentih iz 24. člena tega zakona, ali da je drugače v neskladju z določbami tega zakona, mora o tem nemudoma obvestiti Banko Slovenije.

(7) Skrbnik kritnega premoženja spremlja, ali so razkritja izdajatelja v zvezi z izdanimi hipotekarnimi obveznicami in izdanimi komunalnimi obveznicami v skladu s 37. členom tega zakona.

(8) V primeru imenovanja posebnega upravitelja kritnega premoženja (v primeru reševanja ali postopkov prisilnega prenehanja izdajatelja) delovanje skrbnika kritnega premoženja začasno preneha, dokler posebni upravitelj kritnega premoženja ne konča svojega dela. Ne glede na to mora skrbnik kritnega premoženja še naprej posebnemu upravitelju kritnega premoženja zagotavljati vse informacije, ki so potrebne za upravljanje kritnih sredstev, vključno z informacijami v zvezi s pogoji za strukturo zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati.

(9) Skrbnik kritnega premoženja vsako trimesečje obvešča Banko Slovenije o svojih ugotovitvah na podlagi tega zakona.

35. člen **(pristojnosti skrbnika kritnega premoženja)**

(1) Skrbnik kritnega premoženja ima pravico in dolžnost, da pregleduje poslovne knjige in druge dokumente izdajatelja, ki so kakorkoli povezani s programom hipotekarnih obveznic ali programom komunalnih obveznic ter s kritnim premoženjem teh obveznic.

(2) Izdajatelj mora skrbnika kritnega premoženja sproti obveščati o izpolnjevanju poplačil, povezanih s kritnim premoženjem, in o vseh drugih spremembah, ki se nanašajo na to premoženje.

36. člen **(odvzem dovoljenja skrbniku kritnega premoženja)**

- (1) Banka Slovenije odvzame dovoljenje skrbniku kritnega premoženja, če:
- je bilo pridobljeno z navajanjem neresničnih podatkov;
 - skrbnik huje krši dolžnosti, določene s tem zakonom, pri čemer se za določitev hujših kršitev smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja bančništvo;
 - nastopijo okoliščine, ki kažejo na utemeljeni dvom o primernosti osebe za opravljanje funkcije;
 - izdajatelj razreši skrbnika kritnega premoženja v skladu s tretjim odstavkom 32. člena tega zakona.
- (2) Banka Slovenije pred odvzemu dovoljenja skrbniku kritnega premoženja pridobi mnenje Agencije za trg vrednostnih papirjev.
- (3) V primeru iz prvega odstavka tega člena mora izdajatelj v 30 dneh od dneva prejema odločbe o odvzemu dovoljenja imenovati novega skrbnika kritnega premoženja.

V. RAZKRITJA ZA VLAGATELJE

37. člen **(izdajateljeve informacije za vlagatelje)**

- (1) Izdajatelj zagotovi dovolj podrobne informacije o programih hipotekarnih obveznic in programih komunalnih obveznic, ki vlagateljem omogočijo izdelavo ocene profila in tveganosti programa hipotekarnih obveznic in programa komunalnih obveznic ter opravljanje skrbnega pregleda.
- (2) Informacije za vlagatelje iz prejšnjega odstavka, ki jih mora izdajatelj zagotoviti najmanj na četrtletni podlagi, vključujejo vsaj naslednje informacije:
1. vrednost kritnega premoženja in vrednost neporavnanih obveznosti iz naslova hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic;
 2. seznam mednarodnih identifikacijskih števil vrednostnih papirjev (v nadaljnjem besedilu: ISIN) za vse izdaje hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic v okviru tega programa, ki jim je bil dodeljen ISIN;
 3. geografsko razpršitev in vrsto kritnih sredstev, znesek njihovih kreditov in metod vrednotenja;
 4. informacije o tržnem tveganju, vključno s tveganjem glede obrestnih mer in valutnim tveganjem ter kreditnimi in likvidnostnimi tveganji;
 5. strukturo zapadlosti kritnih sredstev ter hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic, vključno z navedbo dejavnikov za morebitno podaljšanje načrtovane zapadlosti;
 6. ravni zahtevanega in razpoložljivega kritja ter ravni zakonskega, pogodbenega in prostovoljnega presežnega zavarovanja;
 7. odstotek kreditov, za katere se šteje, da je pri njih prišlo do neplačila v skladu s 178. členom Uredbe (EU) št. 575/2013, in v vsakem primeru, ko so krediti zapadli za več kot 90 dni.
- (3) Izdajatelj zagotovi vlagateljem v zunanje izdane hipotekarne obveznice in zunanje izdane komunalne obveznice v okviru izdaj hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic znotraj skupine iz 25. člena tega zakona informacije iz prejšnjega odstavka za vse notranje izdane

hipotekarne obveznice in notranje izdane komunalne obveznice skupine najmanj na zbirni podlagi.

(4) Izdajatelj informacije za vlagatelje, določene v tem členu, objavi na svojem spletnem mestu.

VI. NADZOR IN POROČANJE

38. člen (nadzor)

(1) Nadzor nad izvajanjem določb tega zakona opravlja Banka Slovenije v sodelovanju z Agencijo za trg vrednostnih papirjev. Tesno sodelovanje lahko poteka tudi na zahtevo Banke Slovenije ali na zahtevo Agencije za trg vrednostnih papirjev.

(2) Sodelovanje iz prejšnjega odstavka vključuje izdajo predhodnih mnenj, medsebojno zagotavljanje informacij, podatkov, listin in poročil, ki so potrebni za izvajanje nadzornih nalog.

(3) Pri izvajanju nadzora nad hipotekarnimi obveznicami in komunalnimi obveznicami ter kreditnimi institucijami, ki izdajo hipotekarne obveznice in komunalne obveznice, Banka Slovenije sodeluje tudi z drugimi pristojnimi nadzornimi organi ter v primeru reševanja in postopka prisilnega prenehanja izdajatelja s posebnim upraviteljem kritnega premoženja. To sodelovanje vključuje medsebojno zagotavljanje informacij, ki so potrebne za izvajanje nadzornih in drugih nalog.

(4) Banka Slovenije in Agencija za trg vrednostnih papirjev pri opravljanju nadzora nad izvajanjem določb tega zakona sodelujeta tudi z EBA in ESMA ter s pristojnimi organi držav članic.

(5) Banka Slovenije in Agencija za trg vrednostnih papirjev posredujeta pristojnemu organu v drugi državi članici na lastno pobudo vse informacije, ki bi lahko pomembno vplivale na oceno izdaje hipotekarnih obveznic in oceno izdaje komunalnih obveznic v drugi državi članici.

39. člen (pristojnosti Banke Slovenije v okviru opravljanja nadzora)

(1) Banka Slovenije je pristojna in odgovorna za opravljanje nadzora nad izdajateljem glede izdaje, upravljanja in poplačila hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic.

(2) Banka Slovenije svoje pristojnosti za opravljanje nadzora nad izvajanjem določb tega zakona izvaja:

1. s spremljanjem, zbiranjem in preverjanjem poročil in obvestil izdajateljev ter drugih oseb;
2. z rednim pregledovanjem programov hipotekarnih obveznic in programov komunalnih obveznic z namenom ocenitve skladnosti z določbami tega zakona;
3. z opravljanjem pregledov na kraju samem;
4. z izrekanjem ukrepov nadzora in
5. s sprejemanjem podzakonskih aktov na podlagi tega zakona, povezanih z izdajo programov hipotekarnih obveznic in izdajo programov komunalnih obveznic.

40. člen (poročanje Banki Slovenije)

(1) Izdajatelj vsako trimesečje posreduje Banki Slovenije izpis iz kritnega registra na zadnji dan trimesečja, ki ga podpiše skrbnik kritnega premoženja. Izpis izdajatelj posreduje v desetih dneh po izteku trimesečja.

(2) Izdajatelj posreduje Banki Slovenije izpis iz kritnega registra tudi na zahtevo Banke Slovenije.

(3) Izpis iz kritnega registra iz prvega odstavka, ki ga izdajatelj posreduje Banki Slovenije, vsebuje vsaj naslednje informacije o programih hipotekarnih obveznic in programih komunalnih obveznic:

1. o izpolnjevanju zahtev glede primernosti kritnih sredstev in kritnega premoženja iz 15. do 26. člena tega zakona;
2. o izpolnjevanju zahteve glede ločevanja kritnih sredstev v skladu s 27. členom tega zakona;
3. o delovanju skrbnika kritnega premoženja v skladu z določbami IV. poglavja tega zakona;
4. o izpolnjevanju zahtev glede kritja iz 28. člena tega zakona;
5. o izpolnjevanju zahtev glede likvidnostne rezerve kritnega premoženja iz 29. člena tega zakona in
6. po potrebi o izpolnjevanju pogojev za programe hipotekarnih obveznic in programe komunalnih obveznic s strukturo zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati v skladu z 48. členom tega zakona.

(4) Prejšnji odstavek se smiselno uporablja tudi za izdajatelja v reševanju ali v postopku prisilnega prenehanja.

41. člen (ukrepi nadzora)

(1) Za izrekanje ukrepov nadzora s strani Banke Slovenije na podlagi tega zakona se uporabljajo določbe tega zakona in zakona, ki ureja bančništvo.

(2) Banka Slovenije pri izrekanju ukrepov nadzora na podlagi tega zakona upošteva:

1. resnost in trajanje kršitve;
2. stopnjo odgovornosti kršitelja;
3. finančni položaj kršitelja in pridobljeni dobiček ali izgubo, ki je bila s kršitvijo preprečena, če ju je mogoče opredeliti;
4. obseg pridobljenega dobička ali preprečenih izgub zaradi kršitve s strani kršitelja, če je te dobičke ali izgube mogoče določiti;
5. izgube, ki so jih zaradi kršitve imele tretje osebe, če je te izgube mogoče določiti;
6. raven sodelovanja kršitelja z Banko Slovenije in Agencijo za trg vrednostnih papirjev;
7. morebitne predhodne kršitve pravne osebe in odgovorne osebe v zadnjih treh letih;
8. morebitne dejanske ali možne sistemske posledice kršitve.

(3) Ukrep nadzora lahko izreče Banka Slovenije tudi na predlog Agencije za trg vrednostnih papirjev.

(4) Pred izrekom ukrepa nadzora Banka Slovenije pridobi mnenje Agencije za trg vrednostnih papirjev.

(5) Postopek o prekrških vodi in v njem odloča pooblaščen uradna oseba Banke Slovenije, ki izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja prekrške, in na njegovi podlagi izdanih predpisih.

(6) Banka Slovenije z notranjim aktom, ki ureja organizacijo in sistemizacijo delovnih mest, podrobneje določi pogoje ter način za podelitev in prenehanje pooblastila osebi, ki se šteje za pooblaščen uradno osebo iz prejšnjega odstavka.

42. člen (javna objava ukrepov nadzora)

(1) Banka Slovenije izrečene ukrepe nadzora objavi na svojih spletnih straneh.

(2) V zvezi z javno objavo ukrepov nadzora Banke Slovenije se smiselno uporablja zakon, ki ureja bančništvo.

(3) Banka Slovenije o vseh izrečenih ukrepih nadzora, ki jih javno objavi, obvesti EBA.

(4) Banka Slovenije ima dostop tudi do osrednje zbirke podatkov o izrečenih ukrepih nadzora, ki jo hrani in posodablja EBA.

43. člen (razkritja Banke Slovenije)

- (1) Banka Slovenije na svojih spletnih straneh objavi posodobljene informacije glede:
- besedil zakonov in podzakonskih aktov, ki v Republiki Sloveniji urejajo izdajanje hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic ter nadzor nad njimi;
 - seznama kreditnih institucij, ki imajo dovoljenje za program hipotekarnih obveznic in dovoljenje za program komunalnih obveznic;
 - seznam hipotekarnih obveznic in seznam komunalnih obveznic, za katere se lahko uporablja oznaka »evropska krita obveznica«, ter seznam hipotekarnih in seznam komunalnih obveznic, za katere se lahko uporablja oznaka »evropska krita obveznica (premijska)«.
- (2) Banka Slovenije vsako leto obvesti EBA o seznamih iz druge in tretje alineje prejšnjega odstavka.

VII. REŠEVANJE IN POSTOPEK PRISILNEGA PRENEHANJA IZDAJATELJA

44. člen (postopek reševanja in prisilnega prenehanja izdajatelja)

- (1) Banka Slovenije kot pristojni organ v skladu z zakonom, ki ureja reševanje in prisilno prenehanje bank, v postopku reševanja in prisilnega prenehanja upošteva varstvo pravic in interesov vlagateljev v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice ter nasprotnih strank pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, vključno s preverjanjem neprekinjenega in skrbnega upravljanja programa hipotekarnih obveznic in programa komunalnih obveznic v postopku reševanja in prisilnega prenehanja izdajatelja.
- (2) Pravne posledice postopka reševanja in prisilnega prenehanja izdajatelja ne vplivajo na terjatve vlagateljev v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice ter na terjatve upnikov iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ki sodijo v kritno premoženje.
- (3) Vlagatelji v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice ter upniki iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih imajo terjatev do izdajatelja v postopku prisilnega prenehanja izdajatelja le v primeru iz tretje alineje prvega odstavka 11. člena tega zakona.
- (4) Vsi vlagatelji v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice ter upniki na podlagi pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ki so vključene v kritno premoženje, imajo isti vrstni red.

45. člen (imenovanje in razrešitev posebnega upravitelja kritnega premoženja)

- (1) Banka Slovenije v primeru reševanja in prisilnega prenehanja izdajatelja imenuje in razreši posebnega upravitelja kritnega premoženja hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic.
- (2) Za posebnega upravitelja kritnega premoženja se smiselno uporabljajo določbe o izrednem upravitelju iz zakona, ki ureja reševanje in prisilno prenehanje bank.
- (2) Pred imenovanjem ali razrešitvijo posebnega upravitelja kritnega premoženja Banka Slovenije pridobi mnenje Agencije za trg vrednostnih papirjev.

46. člen (pristojnosti posebnega upravitelja kritnega premoženja)

- (1) Posebni upravitelj kritnega premoženja z dnem imenovanja pridobi pravico upravljanja kritnega premoženja in razpolaganja z njim v obsegu, ki je potreben za nadaljnjo in nepretrgano poravnavo obveznosti do vlagateljev v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice ter upnikov iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ki tvorijo kritno premoženje.

(2) Posebni upravitelj kritnega premoženja opravlja naloge in je odgovoren za upravljanje in unovčevanje primernih kritnih sredstev, vključno z njihovim prenosom, skupaj z obveznostmi iz naslova hipotekarnih obveznic in iz naslova komunalnih obveznic, na drugega izdajatelja.

(3) Posebni upravitelj kritnega premoženja opravlja naloge in je odgovoren za izvajanje pravnih transakcij, potrebnih za ustrezno upravljanje kritnega premoženja, za stalno spremljanje zahtevanega kritja, za sprožitev postopkov za vrnitev sredstev v kritno premoženje in prenos drugih primernih kritnih sredstev v preostalo premoženje izdajatelja, potem ko so izpolnjene vse obveznosti iz naslova hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic.

(4) Posebni upravitelj kritnega premoženja lahko po imenovanju podaljša zapadlost plačil obveznosti iz hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic v skladu s pogoji iz 48. člena tega zakona tako, da se podaljša zapadlost izplačila glavnice in obresti za štiri tedne brez nadaljnjih zahtev.

(5) Posebni upravitelj kritnega premoženja lahko po preteku obdobja iz prejšnjega odstavka še dodatno podaljša načrtovano zapadlost obveznosti iz hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic v skladu s pogoji iz 48. člena tega zakona tako, da se podaljša zapadlost izplačila glavnice za največ dvakrat po šest mesecev, če oceni, da:

- je to potrebno, da se z upoštevanjem ukrepov reševanja oziroma prisilnega prenehanja in predvidenih denarnih tokov izdajatelja zagotovi izpolnitev plačilne obveznosti do imetnikov hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic, in
- obstaja razlog za domnevo, da bo izdajatelj po izvedenih ukrepih reševanja in prisilnega prenehanja lahko poravnal svoje zapadle obveznosti po preteku najdaljšega možnega obdobja podaljšanja zapadlosti.

(6) Posebni upravitelj kritnega premoženja uveljavlja zahtevke za terjatve za račun vlagateljev v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice ter upnikov iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ki so vključeni v kritno premoženje.

(7) Posebni upravitelj kritnega premoženja mora v tridesetih dneh po imenovanju sestaviti otvoritveno bilanco stanja, s katero zajame kritno premoženje in obveznosti, ter pojasnila k tej bilanci. Trideset dni po vsakem koledarskem letu pa mora sestaviti letno poročilo o kritnem premoženju in obveznostih.

(8) Posebni upravitelj kritnega premoženja mora na zahtevo poročati Banki Slovenije in Agenciji za trg vrednostnih papirjev.

(9) V tridesetih dneh po zapadlosti zadnje obveznosti iz hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic ter iz pogodb o izvedenih finančnih instrumentih, ki sestavljajo kritno premoženje, posebni upravitelj kritnega premoženja sestavi zaključno bilanco in zaključno poročilo.

47. člen

(prenos kritnega premoženja na drugega izdajatelja)

(1) Posebni upravitelj kritnega premoženja lahko s pogodbo prenese celotno kritno premoženje in celotne obveznosti iz izdanih hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic na drugega izdajatelja.

(2) Pogodba iz prejšnjega odstavka mora vsebovati zlasti firmo prenosnika ter prevzemnika premoženja in obveznosti, dogovor o prenosu premoženja in prevzemu obveznosti kot celote, natančno oznako vsake premoženjske pravice in obveznosti, ki se prenaša, ter znesek nadomestila, do katerega je upravičen prenosnik.

(3) Za sklenitev pogodbe iz prejšnjega odstavka posebni upravitelj kritnega premoženja pridobi dovoljenje Banke Slovenije. Banka Slovenije izda dovoljenje po pridobitvi predhodnega mnenja Agencije za trg vrednostnih papirjev.

48. člen
(pogoji za hipotekarne obveznice in komunalne obveznice s strukturo zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati)

(1) Načrtovana zapadlost hipotekarnih obveznic oziroma komunalnih obveznic se lahko podaljša v skladu s četrtem in petim odstavkom 46. člena tega zakona, kadar je zaščita vlagateljev zagotovljena z vsaj naslednjim:

1. načrtovano zapadlost hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic lahko podaljša le posebni upravitelj kritnega premoženja na podlagi presoje dejavnikov, navedenih v petem odstavku 46. člena tega zakona in ne na podlagi diskrecijske pravice izdajatelja;
2. dejavniki za podaljšanje načrtovane zapadlosti hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic so opredeljeni v pogodbenih pogojih programa hipotekarnih obveznic in programa komunalnih obveznic;
3. informacije za vlagatelje o možnosti podaljšanja načrtovane zapadlosti hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic so zadostne za določitev tveganja tovrstnih obveznic ter vključujejo natančen opis dejavnikov za podaljšanje načrtovane zapadlosti, posledic reševanja in prisilnega prenehanja izdajatelja za podaljšanje načrtovane zapadlosti ter vlogo Banke Slovenije in vlogo posebnega upravitelja pri podaljšanju načrtovane zapadlosti hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic;
4. končni datum načrtovane zapadlosti hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic se določi v skladu s četrtem in petim odstavkom 46. člena tega zakona;
5. v primeru reševanja ali prisilnega prenehanja izdajatelja podaljšanje načrtovane zapadlosti hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic ne vpliva na razvrstitev vlagateljev v hipotekarne obveznice in komunalne obveznice oziroma ne spremeni prvotnega razporeda zapadlosti programa hipotekarnih obveznic in programa komunalnih obveznic;
6. podaljšanje načrtovane zapadlosti ne spremeni strukturnih lastnosti hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic v zvezi z dvojnimi zavarovanjem iz 11. člena tega zakona ter izvzetostjo iz postopka reševanja in postopka prisilnega prenehanja izdajatelja iz 12. člena tega zakona.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

49. člen
(prekrški izdajatelja hipotekarnih obveznic in komunalnih obveznic)

(1) Z globo od 83.500 do 250.000 eurov se kaznuje izdajatelj, če:

1. je pridobil dovoljenje Banke Slovenije za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic z navajanjem lažnih podatkov ali na druge nedovoljene načine;
2. ne izpolnjuje več pogojev, pod katerimi je pridobil dovoljenje Banke Slovenije za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic;
3. izda program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic ne da bi predhodno pridobil dovoljenje Banke Slovenije na podlagi 6. člena tega zakona oziroma jih izda potem, ko mu je dovoljenje prenehalo ali bilo odvzeto;
4. ne izpolnjuje zahtev iz 11. člena tega zakona glede dvojnega zavarovanja;
5. ne izpolnjuje zahtev iz 12. člena tega zakona glede izvzetosti hipotekarnih obveznic ali komunalnih obveznic iz postopka reševanja in postopka prisilnega prenehanja izdajatelja;
6. kot kritno premoženje upošteva premoženje v nasprotju s 15. do 20. členom tega zakona;
7. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice z zapadlostjo, ki jo je mogoče podaljšati, in ne izpolnjuje pogojev za izdajo tovrstnih obveznic iz 48. člena tega zakona;
8. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice v skupini tako, da krši določbe 25. člena tega zakona;
9. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice in ne izpolnjuje pogojev za skupno financiranje kot je določeno v 26. členu tega zakona;
10. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice in ne izpolnjuje pogojev glede sestave kritnega premoženja iz 21. člena tega zakona;
11. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice in ne izpolnjuje zahtev glede pogodb o izvedenih finančnih instrumentih v kritnem premoženju iz 24. člena tega zakona;
12. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice in ne izpolnjuje zahtev glede ločevanja kritnih sredstev v skladu z določbami 27. člena tega zakona;

13. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice in ne izpolnjuje zahtev glede kritja v skladu z določbami 28. člena tega zakona;
14. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice in ne sporoči informacij za vlagatelje ali sporoči nepopolne ali netočne informacije za vlagatelje kot so določene v 37. členu tega zakona;
15. izda hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice in ponavljajoče se ali stalno krši zahteve glede likvidnostne rezerve kritnega premoženja iz 29. člena tega zakona;
16. ne izpolnjuje zahtev skrbnika kritnega premoženja glede nadomestitve terjatve iz naslova hipotekarnega kredita ali kredita z obveznostjo osebe javnega prava iz 22. člena tega zakona;
17. ne vodi kritnega registra v skladu z določbami tega zakona;
18. ne obvešča skrbnika kritnega premoženja v skladu z drugim odstavkom 35. člena tega zakona;
19. ne izpolnjuje zahtev glede poročanja Banki Slovenije v skladu s 40. členom tega zakona.

(2) Odgovorna oseba izdajatelja, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka, se za prekršek kaznuje z globo od 2.500 do 10.000 eurov.

(3) Če je narava storjenega prekrška iz prejšnjih odstavkov posebno huda zaradi višine povzročene škode oziroma višine pridobljene protipravne premoženjske koristi ali zaradi storilčevega naklepa oziroma njegovega namena koristoljubnosti, se odgovorna oseba izdajatelja in izdajatelj iz prvega odstavka tega člena kaznujeta s trikrat višjo globo od tiste, ki je predvidena v prvem in drugem odstavku tega člena.

50. člen

(prekrški skrbnika kritnega premoženja in posebnega upravitelja kritnega premoženja)

(1) Z globo od 100 do 3.800 eurov se za prekršek kaznuje skrbnik kritnega premoženja, če:

- pri vpisu premoženja v kritni register ravna v nasprotju z 31. členom tega zakona;
- ne ravna v skladu s 34. členom tega zakona.

(2) Z globo od 200 do 30.000 eurov se za prekršek, določen v prejšnjem odstavku, kaznuje pravna oseba, pri kateri je zaposlen skrbnik kritnega premoženja. Če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, se kaznuje z globo od 5.000 do 50.000 eurov.

(3) Z globo od 100 do 3.800 eurov se za prekršek kaznuje posebni upravitelj kritnega premoženja, če ne ravna v skladu s 46. členom tega zakona.

(4) Z globo od 200 do 30.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje pravna oseba, pri kateri je zaposlen skrbnik kritnega premoženja. Če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, se kaznuje z globo od 5.000 do 50.000 eurov.

51. člen

(prekrški drugih oseb)

(1) Z globo od 10.000 do 50.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če izda vrednostni papir v nasprotju s 4. ali 6. členom tega zakona. Če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko družbo, se kaznuje z globo od 15.000 do 100.000 eurov.

(2) Z globo od 1.500 do 15.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 1.100 do 10.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(4) Z globo od 1.000 do 5.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka kaznuje posameznik.

52. člen
(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

53. člen
(dosedanje hipotekarne in komunalne obveznice)

(1) Določbe 6. do 10. člena, 12. člena, 15. do 29. člena ter 48. člena tega zakona ne veljajo za hipotekarne obveznice in komunalne obveznice, izdane pred 8. julijem 2022, ki izpolnjujejo zahteve iz sedmega odstavka 238. člena ZISDU-3, kot so se uporabljale na datum njihove izdaje. Navedene hipotekarne obveznice ali komunalne obveznice se lahko odobravajo kot programi hipotekarnih obveznic ali programi komunalnih obveznic, ki so skladni s tem zakonom.

(2) Banka Slovenije spremlja, ali programi hipotekarnih obveznic in programi komunalnih obveznic iz prejšnjega odstavka izpolnjujejo zahteve iz sedmega odstavka 238. člena ZISDU-3, kot so se uporabljale na dan njihove izdaje, in zahteve iz določb tega zakona.

54. člen
(podzakonski akti)

Banka Slovenije po predhodnem mnenju Agencije za trg vrednostnih papirjev izda podzakonske akte na podlagi tega zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

55. člen
(dokončanje postopkov)

Postopki, začeti na podlagi Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 10/12 in 47/12; v nadaljnjem besedilu: ZHKO-1), se dokončajo po določbah ZHKO-1.

56. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati naslednji predpisi, ki se uporabljajo do začetka uporabe tega zakona:

- ZHKO-1;
- Sklep o pogojih za pridobitev dovoljenja za izdajanje hipotekarnih in komunalnih obveznic (Uradni list RS, št. 17/12);
- Sklep o usklajevanju kritnega premoženja z izdanimi hipotekarnimi in komunalnimi obveznicami (Uradni list RS, št. 17/12);
- Sklep o dokumentaciji za dokazovanje izpolnjevanja pogojev za imenovanje skrbnika kritnega registra (Uradni list RS, št. 17/12) in
- Sklep o pogojih za vključevanje izvedenih finančnih instrumentov v kritno premoženje hipotekarnih in komunalnih obveznic (Uradni list RS, št. 17/12).

57. člen
(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 8. julija 2022.

III. OBRAZLOŽITVE ČLENOV

K 1. členu:

Gre za prenos določb 1. člena Direktive (EU) 2019/2162 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o izdajanju kritih obveznic in javnem nadzoru kritih obveznic ter o spremembi direktiv 2009/65/ES in 2014/59/EU (v nadaljnjem besedilu: Direktiva (EU) 2019/2162) v slovenski pravni red.

K 2. členu:

Gre za prenos določb 1. člena Direktive (EU) 2019/2162.

K 3. členu:

Besedilo člena opredeljuje izraze, ki se v nadaljnjem besedilu uporabljajo v določbah predloga zakona.

K 4. členu:

4. člen predloga zakona prenaša določbe 27. člena Direktive (EU) 2019/2162, ki opredeljujejo oznaki »evropska krita obveznica« in »evropska krita obveznica (premijska)« ter uporabo besedne zveze »hipotekarna obveznica« ali »komunalna obveznica« in izpeljanke iz teh besed.

K 5. členu:

Določbe 5. člena predloga zakona predpisujejo uporabo določb drugih zakonov pri izdaji, upravljanju in poplačilu hipotekarnih in komunalnih obveznic in poslovanju z njimi ter pri opravljanju nadzora nad hipotekarnimi in komunalnimi obveznicami.

K 6. členu:

Z določbami 6. člena predloga zakona se prenašajo določbe 19. člena Direktive (EU) 2019/2162. Določbe 6. člena predloga zakona so podobne določbam 8. člena zdaj veljavnega Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 10/12 in 47/12; v nadaljnjem

besedilu: ZHKO-1). Krite obveznice⁶ tradicionalno izdajajo kreditne institucije. Osnovni namen kritih obveznic je zagotoviti financiranje za kredite, ena od temeljnih dejavnosti kreditnih institucij pa je odobravanje kreditov v velikem obsegu. Posledično morajo krite obveznice, da bi bile deležne ugodnejše obravnave na podlagi pravnega okvira Evropske unije, izdati kreditne institucije. Omejevanje izdajanja kritih obveznic na kreditne institucije zagotavlja, da ima izdajatelj potrebno znanje za upravljanje kreditnega tveganja v zvezi s krediti v kritnem premoženju. Glavni namen Direktive (EU) 2019/2162 in posledično predloga zakona je urediti pogoje, pod katerimi lahko kreditne institucije izdajo krite obveznice kot instrument financiranja, tako da se določijo zahteve glede produkta in vzpostavi posebni nadzor nad produktom, ki velja za kreditne institucije za zagotovitev visoke ravni zaščite vlagateljev.

Področje uporabe dovoljenja se nanaša na tako imenovani program kritih obveznic. Ta program je pod nadzorom v skladu z določbami Direktive (EU) 2019/2162 in predloga zakona. Kreditna institucija ima lahko več kot en program kritih obveznic in se zahteva ločeno dovoljenje za vsak program kritih obveznic. Program kritih obveznic pa lahko vključuje enega ali več kritnih premoženj. Več kritnih premoženj ali različne izdaje (različne mednarodne identifikacijske številke vrednostnih papirjev (ISIN)) v okviru istega programa kritih obveznic ne nakazujejo nujno na obstoj več ločenih programov kritih obveznic.

K 7. členu:

Z določbami 7. člena predloga zakona se prenašajo določbe 19. člena Direktive (EU) 2019/2162. Določbe so podobne določbam 9. člena ZHKO-1. Člen predpisuje pogoje, ki jih mora kreditna institucija izpolnjevati, da pridobi dovoljenje za izdajo programa hipotekarnih obveznic ali programa komunalnih obveznic.

K 8. členu:

Z določbami 8. člena predloga zakona se prenašajo določbe 22. člena Direktive (EU) 2019/2162. Določbe so podobne določbam 12. člena ZHKO-1. 8. člen predpisuje zavrnitev zahteve za pridobitev dovoljenja za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic s strani Banke Slovenije.

K 9. členu:

Z določbami 9. člena predloga zakona se prenašajo določbe 19. člena Direktive (EU) 2019/2162. Določbe so podobne določbam 13. člena ZHKO-1. 9. člen predpisuje pogoje za prenehanje dovoljenja za program hipotekarnih obveznic ali program komunalnih obveznic.

K 10. členu:

Z določbami 10. člena predloga zakona se prenašajo določbe 19. člena Direktive (EU) 2019/2162. Določbe so podobne določbam 14. člena ZHKO-1. Člen določa kdaj Banka Slovenije lahko odvzame dovoljenje za program hipotekarnih obveznic ali za program komunalnih obveznic.

K 11. členu:

Z določbami 11. člena predloga zakona se prenašajo določbe 4. člena Direktive (EU) 2019/2162, ki predpisuje tako imenovano dvojno zavarovanje vlagateljev v krite oziroma hipotekarne in komunalne obveznice. Omejevanje izdajanja kritih obveznic na kreditne institucije namreč zagotavlja, da za izdajatelja veljajo kapitalske zahteve, ki ščitijo vlagatelje na podlagi mehanizma dvojnega zavarovanja, ki vlagatelju, pa tudi nasprotni stranki v pogodbah o izvedenih finančnih instrumentih, daje terjatev do izdajatelja krite obveznice in kritnih sredstev. Omejevanje izdajanja kritih obveznic na kreditne institucije tako zagotavlja, da bodo krite obveznice še naprej varen in učinkovit instrument financiranja, s čimer bodo prispevale k zaščiti vlagateljev in finančni stabilnosti.

⁶ Med t.i. krite obveznice sodijo tudi hipotekarne in komunalne obveznice.

Tretji odstavek 4. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje, da lahko države članice v primeru insolventnosti specializirane hipotekarne kreditne institucije določijo pravila, ki vlagateljem v krite obveznice in nasprotnim strankam pogodb o izvedenih finančnih instrumentih dajejo pravico do terjatve, ki je nadrejena terjatvam navadnih nezavarovanih upnikov specializirane hipotekarne kreditne institucije. Navedeni tretji odstavek se nanaša na model, kjer lahko krite obveznice izdajajo tudi specializirane hipotekarne kreditne institucije. Glede na dejstvo, da tovrstnih institucij v Sloveniji ni, predlog zakona ne prenaša vsebine navedenega tretjega odstavka.

K 12. členu:

Z določbami 12. člena predloga zakona se prenašajo določbe 5. člena Direktive (EU) 2019/2162, ki predpisuje izvzetost kritih obveznic iz postopka reševanja in prisilne likvidacije kreditnih institucij. Namen tudi te bistvene lastnosti kritih obveznic je zagotovitev varnosti vlagateljev, to je zagotovitev, da se vlagatelji v krite obveznice poplačajo ob zapadlosti obveznice. Samodejna pospešitev poplačila vlagateljev v krite obveznice v primeru reševanja in postopka prisilne likvidacije kreditne institucije ne velja, saj bi bila ta v neskladju s prednostno razvrstitvijo oziroma pravico do poplačila vlagateljev v krito obveznico oziroma bi lahko to pravico izničila. Pomembno je zagotoviti, da se vlagatelji v krite obveznice poplačajo v skladu s pogodbenim razporedom, in sicer tudi v primeru reševanja in prisilne likvidacije izdajatelja. Navedena lastnost kritih obveznic je posredno tudi povezana z »dvojnimi zavarovanjem« kot lastnostjo kritih obveznic.

K 13. členu:

Z določbami 13. člena se posredno prenašajo določbe 4. člena Direktive (EU) 2019/2162, to je tako imenovano dvojno zavarovanje vlagateljev v krite obveznice in sicer v primeru odvzema ali prenehanja dovoljenja kreditni instituciji, ki je izdala krite obveznice. Določbe so podobne določbam 15. člena ZHKO-1.

K 14. členu:

Z določbami 14. člena se nedvoumno predpisuje, da je rok trajanja krite obveznice določen ob izdaji in torej tudi datum njenega poplačila. S tem se kreditni instituciji omogoči, da usklajuje svoje vire financiranja s prihodki od odobrenih kreditov. Tako se zagotavlja finančna stabilnost kreditne institucije. Določbe so podobne določbam 18. člena ZHKO-1.

K 15. členu:

Z določbami 15. člena se prenašajo v predlog zakona določbe 6. člena Direktive (EU) 2019/2162, ki predpisujejo primerna kritna sredstva za krite obveznice. Ker smo se pri prenosu Direktive (EU) 2019/2162 v slovenski pravni red, natančneje v predlogu zakona, omejili le na prenos določb, ki veljajo za hipotekarne in komunalne obveznice kot podskupini kritih obveznic, navedeni členi oziroma njihove določbe predpisujejo le primerna kritna sredstva za navedeni dve vrsti kritih obveznic.

K 16. členu:

16. člen določa primarno kritno premoženje hipotekarnih obveznic. Direktiva (EU) 2019/2162 v Recitalu 16 in v 6. členu zlasti predpisuje kot primerna kritna sredstva oziroma primerno kritno premoženje sredstva, ki izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 glede izpostavljenosti iz naslova naložb v krite obveznice. 6. člen Direktive (EU) 2019/2162 tudi dopušča državam članicam, da izkoristijo možnost in predpišejo kot primerna kritna sredstva oziroma primerno kritno premoženje tudi kritna sredstva, ki ne izpolnjujejo zahtev iz prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013, vendar morajo navedena sredstva izpolnjevati določene pogoje.

Direktiva (EU) 2019/2162 zagotavlja minimalno harmonizacijo na evropski ravni za različne obstoječe modele in vrste evropskih kritih obveznic, ki so zavarovane z raznolikim primarnim kritnim premoženjem. Glede na dejstvo, da v Sloveniji že velja zakon, ki ureja izdajo hipotekarnih in komunalnih obveznic (ZHKO-1), predlog zakona obstoječe določbe iz ZHKO-1 ciljno dopolnjuje in usklajuje z zahtevami, ki izhajajo iz Direktive (EU) 2019/2162 in iz 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013. Vsebinsko predlog zakona oziroma primernih kritnih sredstev predlog zakona ne širi na izdajo drugih vrst kritih obveznic na podlagi drugega kritnega premoženja, vključno s kritnim premoženjem, ki ni v skladu s prvim odstavkom 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013 (npr. krediti za nakup letal). Z omejitvijo primernih kritnih sredstev oziroma kritnega premoženja na kritna sredstva, ki so v skladu s prvim odstavkom 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013, bo varnost vlagateljev v krite obveznice zagotovljena s prvovrstnimi kritnimi sredstvi.

7. člen Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje možnost držav članic, da lahko dovolijo kreditnim institucijam, ki izdajajo krite obveznice, da v kritno premoženje vključijo kritna sredstva, ki so zavarovana s sredstvi zavarovanja, ki so zunaj Evropske unije oziroma zunaj Evropskega gospodarskega prostora (EGS). V tem primeru je treba od kreditnih institucij zahtevati, da preverijo, ali ta sredstva zavarovanja izpolnjujejo zahteve, ki so predpisane v 6. členu Direktive (EU) 2019/2162. Ta sredstva zavarovanja morajo zagotavljati podobno raven varnosti kot sredstva zavarovanja, ki so v Evropski uniji oziroma EGS, pri čemer mora biti unovčitev teh sredstev pravno izvršljiva na način, ki ima enak učinek kot unovčitev sredstev za zavarovanje, ki so v Evropski uniji oziroma EGS. Kreditne institucije s sedežem v Republiki Sloveniji zanemarljivo malo oziroma dejansko ne uporabljajo sredstev zavarovanj, ki bi bila v tako imenovanih tretjih državah. Predlog zakona posledično omejuje lokacijo kritnega premoženja oziroma primernih kritnih sredstev le na države podpisnice Evropskega gospodarskega prostora. Omejenost kritnega premoženja na kritna sredstva, ki so v državah podpisnicah EGS, namreč zagotavlja pravno izvršljivost unovčevanja zavarovanja v primeru insolventnosti izdajatelja, kot to izhaja iz priporočil Evropskega bančnega nadzornega organa (European Banking Authority: EBA – Poročilo o kritih obveznicah iz decembra 2016).

K 17. členu:

17. člen določa pogodbo o hipotekarnem kreditu in lastnosti nepremičnine, na kateri je ustanovljena hipoteka za zavarovanje terjatev iz naslova hipotekarnega kredita. Člen določa tudi obveznost izdajatelja, da ima vzpostavljene postopke, s katerimi spremlja, ali je nepremičnina primerno škodno zavarovana pri zavarovalnici za ves čas veljavnosti kreditne pogodbe.

K 18. členu:

18. člen predpisuje pravila za vrednotenje nepremičnin, katere podlaga je hipotekarna kreditna vrednost, ki jo določi cenilec, ki je pridobil dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo in je neodvisna oseba od postopka odločanja o kreditih.

K 19. členu:

19. člen določa primarno kritno premoženje komunalnih obveznic. Direktiva (EU) 2019/2162 v Recitalu 16 in v 6. členu zlasti predpisuje kot primerna kritna sredstva oziroma primerno kritno premoženje sredstva, ki izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013. 6. člen Direktive (EU) 2019/2162 tudi dopušča državam članicam, da izkoristijo možnost in predpišejo kot primerna kritna sredstva oziroma primerno kritno premoženje tudi kritna sredstva, ki ne izpolnjujejo zahtev iz prvega odstavka 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013, vendar morajo navedena sredstva izpolnjevati določene pogoje.

Direktiva (EU) 2019/2162 zagotavlja minimalno harmonizacijo na evropski ravni za različne obstoječe modele in vrste evropskih kritih obveznic, ki so zavarovane z raznolikim primarnim kritnim premoženjem. Glede na dejstvo, da v Sloveniji že velja zakon, ki ureja izdajo hipotekarnih in komunalnih obveznic (ZHKO-1), predlog zakona določbe iz ZHKO-1 ciljno dopolnjuje in usklajuje z zahtevami, ki izhajajo iz Direktive (EU) 2019/2162 in iz 129. člena Uredbe (EU) št. 575/2013. Vsebinsko predlog zakona oziroma primernih kritnih sredstev predlog zakona ne širi na izdajo drugih vrst kritih obveznic na podlagi drugega kritnega premoženja, vključno s kritnim premoženjem, ki ni v skladu s prvim odstavkom 129. člena Uredbe (EU) 575/2013 (npr. krediti za nakup letal). Z omejitvijo primernih kritnih sredstev oziroma kritnega premoženja na kritna sredstva, ki so v skladu s prvim odstavkom 129. člena Uredbe 575/2013, bo varnost vlagateljev v krite obveznice zagotovljena s prvovrstnimi kritnimi sredstvi.

7. člen Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje možnost držav članic, da lahko dovolijo kreditnim institucijam, ki izdajajo krite obveznice, da v kritno premoženje vključijo kritna sredstva, ki so zavarovana s sredstvi zavarovanja, ki so zunaj Evropske unije oziroma zunaj Evropskega gospodarskega prostora (EGS). V tem primeru je treba od kreditnih institucij zahtevati, da preverijo, ali ta sredstva zavarovanja izpolnjujejo zahteve, ki so predpisane v 6. členu Direktive 2019/2162. Ta sredstva zavarovanja morajo zagotavljati podobno raven varnosti kot sredstva zavarovanja, ki so v Evropski uniji oziroma EGS, pri čemer mora biti unovčitev teh sredstev pravno izvršljiva na način, ki ima enak učinek kot unovčitev sredstev za zavarovanje, ki so v Evropski uniji oziroma EGS. Kreditne institucije s sedežem v Republiki Sloveniji zanemarljivo malo oziroma dejansko ne uporabljajo sredstev zavarovanj, ki bi bila v tako imenovanih tretjih državah. Predlog zakona posledično omejuje lokacijo kritnega premoženja oziroma primernih kritnih sredstev le na države podpisnice Evropskega gospodarskega prostora. Omejenost kritnega premoženja na kritna sredstva, ki so v državah podpisnicah EGS, namreč zagotavlja pravno izvršljivost unovčevanja zavarovanja v primeru insolventnosti izdajatelja, kot to izhaja iz priporočil Evropskega bančnega nadzornega organa (European Banking Authority: EBA – Poročilo o kritih obveznicah iz decembra 2016).

K 20. členu:

Uredba 2019/2160 v 129. členu predpisuje zahteve za nadomestno kritno premoženje, na podlagi katerih se primerna sredstva, navedena v prvem odstavku 129. člena Uredbe 2019/2160, ob upoštevanju omejitev glede kreditne kakovosti in velikosti izpostavljenosti, kot so opredeljene v prvem odstavku tega člena, vključijo v kritno premoženje kot nadomestna sredstva, kot so opredeljena v 13. točki 3. člena Direktive (EU) 2019/2162. Predlog zakona opredeljuje nadomestno kritno premoženje v 20. členu in sicer kot to določa Uredba 2019/2160. Slovenija je to zahtevo opredelila v predlogu zakona. S tem se tudi pri nadomestnem kritnem premoženju zagotavlja najvišja raven varnosti vlagateljev v krite obveznice.

K 21. členu:

Določbe 21. člena predloga zakona zagotavljajo, da je kritno premoženje vseskozi sestavljeno iz primernih kritnih sredstev, ki so v skladu s prvim odstavkom 129. člena Uredbe 575/2013. Odgovorna oseba za to je skrbnik kritnega premoženja.

K 22. členu:

Določbe 21. člena predloga zakona zagotavljajo, da je kritno premoženje vseskozi sestavljeno iz primernih kritnih sredstev, ki so v skladu s prvim odstavkom 129. člena Uredbe 575/2013. Odgovorna oseba za to je skrbnik kritnega premoženja. Skrbnik kritnega premoženja mora tako nadomestiti neustrezne hipotekarne kredite in kredite z obveznostjo osebe javnega prava z drugimi primernimi kritnimi sredstvi ter tako zagotoviti, da je kritno premoženje vseskozi sestavljeno iz primernih kritnih sredstev.

K 23. členu:

Določbe 23. člena predpisujejo možnost predčasnega poplačila hipotekarnega kredita in kredita z obveznostjo osebe javnega prava ne glede na vpis terjatev iz naslova kredita v kritni register. Gre za osnovno pravico oziroma možnost kreditojemalca in usklajenost z določili kreditne pogodbe.

K 24. členu:

Gre za prenos določb 11. člena Direktive (EU) 2019/2162. Države članice dovolijo tudi druge načine zmanjševanja tveganj (poleg strukturnih lastnosti kritih obveznic, posebnih pravil, namenjenih zaščiti kritnega premoženja, lokacije sredstev zavarovanja itd.), kot je vključitev pogodb o izvedenih finančnih instrumentih v kritno premoženje. 11. člen Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje pogoje, ki jih morajo pogodbe o izvedenih finančnih instrumentih izpolnjevati, da jih izdajatelj lahko vključi v kritno premoženje. S tem se zagotavlja, da je kritno premoženje kritih obveznic v državah članic Evropske unije podvrženo enakim, skupnim in visokim standardom kakovosti. Določbe so podobne določbam 24. člena ZHKO-1.

K 25. členu:

Gre za prenos določb 8. člena Direktive (EU) 2019/2162. Direktiva (EU) 2019/2162 v navedenem členu omogoča državam članicam, da lahko določijo pravila glede uporabe združenih struktur kritih obveznic znotraj skupine, v kateri se krite obveznice, ki jih izda kreditna institucija, ki spada v skupino, uporabijo kot kritna sredstva za zunanjo izdajo kritih obveznic druge kreditne institucije, ki spada v isto skupino. 8. člen Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje najmanjše zahteve, ki jih morajo vsebovati ta pravila.

Glede na dejstvo, da imamo v Sloveniji banke, ki pripadajo bančnim skupinam, ki so v različnih državah članicah, predlog zakona prenaša in uveljavlja to možnost. Kreditne institucije lahko namreč uporabijo takšne strukture izdaje kritih obveznic le, če so vse zadevne države članice odločile dovoliti njihovo uporabo in so določbe 8. člena Direktive (EU) 2019/2162 prenesle v nacionalni pravni red.

K 26. členu:

Gre za prenos določb 9. člena Direktive (EU) 2019/2162. Male kreditne institucije se pri izdaji kritih obveznic soočajo s težavami, saj vzpostavitev programov kritih obveznic pogosto vključuje visoke začetne stroške. Likvidnost je prav tako zelo pomembna na trgih kritih obveznic, v veliki meri pa jo določa obseg neporavnanih obveznosti iz naslova obveznic. Zato je primerno omogočiti skupno financiranje dveh ali več kreditnih institucij, da se omogoči izdaja kritih obveznic malim kreditnim institucijam. To bi omogočilo združevanje kritnih sredstev več kreditnih institucij kot kritnih sredstev za krite obveznice, ki jih izda ena kreditna institucija, ter spodbudilo izdajanje kritih obveznic v tistih državah članicah, kjer trenutno ni dobro razvitega trga kritih obveznic. Zahteve za uporabo dogovorov o skupnem financiranju morajo zagotoviti, da bodo kritna sredstva, ki se prodajo, ali, če država članica dovoljujejo to možnost, na podlagi dogovora o finančnem zavarovanju v skladu z Direktivo 2002/47/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 6. junija 2002 o dogovorih o finančnem zavarovanju (UL L 168, 27. 6. 2002, str. 43) prenesejo na kreditno institucijo izdajateljico, izpolnjevala zahteve za kritna sredstva glede primernosti in ločevanja iz Direktive 2019/2162.

Drugi odstavek 9. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje, da države članice lahko poleg odkupa kreditov od druge kreditne institucije (odkup je zavezujoč v skladu z Direktivo (EU) 2019/2162) dovolijo tudi prenose na podlagi dogovora o finančnem zavarovanju. Predlog zakona prenaša navedeno možnost v določbe 26. člena in tako Slovenija uveljavlja diskrecijo, ki omogoča uporabo prenosa na podlagi dogovora o finančnem zavarovanju, saj je tako omogočeno lažje izdajanje hipotekarnih in komunalnih obveznic.

Tretji odstavek 9. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje dodatno diskrecijsko možnost državam članicam, in sicer, da lahko tudi dovolijo, da se kot kritna sredstva uporabijo sredstva, ki jih je izdalo podjetje, ki ni kreditna institucija. V tem primeru mora kreditna institucija oceniti standarde za odobritev kreditov, ki jih uporablja podjetje, od katerega odkupijo kritna sredstva,

ali pa sama kreditna institucija opravi temeljito oceno kreditne ocene kreditojemalca. Predlog zakona ne uveljavlja navedene diskrecije, saj v praksi noben dajalec kreditov ni zaprosil za dovoljenje BS za tovrstno kreditiranje. Pri kreditih državi in lokalnim skupnostim je edini kreditodajalec v Sloveniji banka. Na podlagi Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 77/16; v nadaljnjem besedilu: ZPotK-2) lahko hipotekarne potrošniške kredite poleg bank odobravajo še lizingodajalci za nepremičnine (kredit v obliki finančnega zakupa nepremičnin). Finančni zakup nepremičnin je drugačen pravni posel kot hipotekarni kredit, ki je primerna oblika kritnih sredstev za izdajo hipotekarnih obveznic, prenos določbe ni potreben.

K 27. členu:

Gre za prenos določb 12. člena Direktive (EU) 2019/2162. Krite obveznice imajo posebne strukturne lastnosti, katerih cilj je vedno zaščititi vlagatelje. Te lastnosti vključujejo zahtevo, da imajo vlagatelji v krite obveznice terjatev ne samo do izdajatelja, ampak tudi do sredstev v kritnem premoženju. Te strukturne zahteve, ki so povezane s produktom, se razlikujejo od bonitetnih zahtev, ki veljajo za kreditno institucijo, ki izda krite obveznice. Ne bi se smele osredotočiti na zagotavljanje dobrega bonitetnega stanja izdajatelja, ampak na zaščito vlagateljev tako, da uvedejo posebne zahteve za samo krito obveznico kot produkt. Poleg posebnih zahtev za uporabo visokokakovostnih kritnih sredstev je primerno urejati tudi splošne zahteve glede lastnosti kritnega premoženja, da se dodatno okrepi zaščita vlagateljev. Ena od teh zahtev je tudi ločevanje kritnih sredstev v bilanci stanja. Namen ločevanja kritnih sredstev je, da upniki, razen vlagateljev v krite obveznice, ne morejo zakonito dostopati do njih.

K 28. členu:

Gre za prenos določb 15. člena Direktive (EU) 2019/2162, ki predpisuje zahteve oziroma izračun kritja, s katerim je zagotovljena zaščita vlagateljev v krite obveznice. Pri izračunu kritja je za glavnico predpisano nominalno načelo. Kljub temu lahko izdajatelj zagotovi zahtevo glede obveznega kritja tudi na podlagi drugih načel (npr. načela sedanje vrednosti), pri čemer izračun zahtevanega kritja na podlagi drugih načel ne rezultira v višji količnik kritja kot pri uporabi nominalnega načela (šesti odstavek 15. člena Direktive (EU) 2019/2162). ZHKO-1 (22. člen) poleg nominalnega načela pokrivanja obveznosti že zahteva tudi pokrivanje na podlagi načela sedanje vrednosti, zato smo takšno ureditev ohranili tudi v predlogu zakona.

Točka (d) tretjega odstavka 15. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje, da države članice lahko za namene pričakovanih stroškov v zvezi z vzdrževanjem in upravljanjem programa kritih obveznic dovolijo izračun pavšalnega zneska. Ker gre za poenostavitev izračuna in novo vrsto stroškov, ki v skladu z ZHKO-1 in podzakonskim predpisom Banke Slovenije ni zajeta v izračun obveznosti, je Slovenija to možnost izkoristila.

Sedmi odstavek 15. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje možnost oziroma diskrecijo državam članicam, da lahko z odstopanjem od prvega pododstavka šestega odstavka na način, ki odraža načela skrbnega in varnega poslovanja, ter v skladu z veljavnimi računovodskimi standardi dovolijo upoštevanje prihodnjih prihodkov iz obresti iz naslova kritnega sredstva, zmanjšanih za prihodnje odhodke za obresti iz naslova ustrezne krita obveznice, da bi se odpravil morebitni primanjkljaj v kritju obveznosti plačila glavnice, povezane s krito obveznico, če obstaja tesna vez v smislu 2. člena Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 523/2014⁷, pod določenimi pogoji. Ker gre za model, kjer krite obveznice izdajajo specializirane hipotekarne kreditne institucije, ki pa v Sloveniji ne obstajajo, predlog zakona v 28. členu ne prenaša teh določb Direktive 2019/2162.

15. člen Direktive (EU) 2019/2162 v osmem odstavku tudi predpisuje možnost oziroma diskrecijo državam članicam, da lahko dovolijo drugačne metodologije izračuna kritnih sredstev na eni strani in obveznosti na drugi, pod pogojem, da se z uporabo takšnih drugačnih metodologij ne izračuna višji količnik kritja od tistega, izračunanega po isti metodologiji izračuna

⁷ Delegirana uredba Komisije (EU) št. 523/2014 z dne 12. marca 2014 o dopolnitvi Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za opredelitev, kaj predstavlja tesno vez med vrednostjo kritih obveznic institucije in vrednostjo njenih sredstev (UL L št. 148 z dne 20. 5. 2014, str.4).

tako kritnih sredstev kot obveznosti. ZHKO-1 in že veljavni podzakonski predpis Banke Slovenije predvidevata enako metodologijo izračuna vrednosti za kritna sredstva in obveznosti, zato smo jo v ZHKO-2 ohranili. Enajsti odstavek 28. člena ZHKO-2 predpisuje, da izračuna vrednosti kritnih sredstev in obveznosti temeljita na isti metodologiji.

Uredba (EU) 2019/2160 Evropskega Parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o spremembi Uredbe (EU) št. 575/2013 glede izpostavljenosti iz naslova naložb v krite obveznice (UL L št. 328 z dne 18. 12. 2019, str. 1; v nadaljnjem besedilu: Uredba (EU) št. 2019/2160), ki se bo začela uporabljati od 8. julija 2022, v 129. členu predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da lahko določijo nižjo minimalno raven presežnega zavarovanja za krite obveznice (tj. nižja od 5 %), ali pooblastijo pristojne organe, da določijo nižjo raven, če sta izpolnjena pogoja:

- izračun presežnega zavarovanja temelji na formalnem načinu, ki upošteva osnovno tveganje, ki izhaja iz sredstev, ali pa vrednotenje sredstev temelji na uporabi hipotekarne kreditne vrednosti;
- minimalna raven presežnega zavarovanja ne sme biti nižja od 2 % na podlagi načela nominalne vrednosti.

V ZHKO-1 je raven presežnega zavarovanja določena v višini 2 % na podlagi načela sedanje vrednosti (pri nominalnem načelu ga ni). V predlogu zakona predlagamo, da zaradi spremenjenih zahtev v 129. členu Uredbe (EU) št. 2019/2160, raven minimalnega presežnega zavarovanja pri hipotekarnih in komunalnih obveznicah znaša (vsaj) 5 % po nominalnem načelu in načelu sedanje vrednosti. V primeru uporabe bolj konservativnega koncepta vrednotenja hipotekarnih obveznic na podlagi hipotekarne kreditne vrednosti pa ta raven znaša (vsaj) 2 % po obeh načelih (osmi odstavek 28. člena predloga zakona). Slovenija je torej možnost manjše ravni presežnega zavarovanja izkoristila.

K 29. členu:

29. člen predloga zakona prenaša določbe 16. člena Direktive (EU) 2019/2162. Temeljni element pri zagotavljanju zaščite vlagateljev v krite obveznice je zmanjševanje likvidnostnega tveganja. To je ključno za zagotavljanje pravočasnega poplačila obveznosti, povezanih s krito obveznico. Zato Direktiva (EU) 2019/2162 predpisuje zahtevo po likvidnostni rezervi kritnega premoženja v izogib tveganjem likvidnostnega primanjkljaja, neusklajenosti zapadlosti in obrestnih mer, prekinitve plačil, plačilnih obveznosti iz naslova pogodb o izvedenih finančnih instrumentih ipd. Kreditna institucija se lahko znajde v položaju, ko težko izpolni zahtevo glede likvidnostne rezerve kritnega premoženja (npr. v stresnih položajih, ko se rezerva uporablja za kritje odlivov). Zato morajo pristojni nadzorni organi skrbno spremljati izpolnjevanje zahteve po likvidnostni rezervi s strani kreditne institucije (izdajatelja), saj se ta zahteva razlikuje od splošnih likvidnostnih zahtev kreditnih institucij, ker je neposredno povezana s kritnim premoženjem in je tako namenjena zmanjševanju likvidnostnih tveganj, ki so specifična za kritno premoženje.

16. člen Direktive (EU) 2019/2162 v tretjem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da lahko omejijo vrste likvidnih sredstev, ki se namenjajo za namene izpolnjevanja zahteve glede likvidnostne rezerve. Predlog zakona ne predpisuje te možnosti in tako Slovenija ni izkoristila dodatne možnosti omejitve vrst likvidnih sredstev, saj so omejitve predpisane že s samo Direktivo (EU) 2019/2162.

16. člen Direktive (EU) 2019/2162 v četrtem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, in sicer: kadar se za kreditno institucijo, ki izda krite obveznice, uporabljajo zahteve glede likvidnosti iz drugih pravnih aktov Evropske unije, zaradi česar pride do prekrivanja z zahtevami po likvidnostni rezervi za kritno premoženje, se lahko države članice odločijo, da določb nacionalnega prava, s katerimi se prenašajo določbe 16. člena Direktive (EU) 2019/2162 (prvi, drugi in tretji odstavek), ne bodo uporabljale za obdobje, določeno v navedenih pravnih aktih Evropske unije (tj. za obdobje 30 dni, kolikor znaša v okviru zahtev po izpolnjevanju količnika LCR). Države članice lahko uporabijo to možnost samo do datuma, ko

se začne uporabljati sprememba navedenih pravnih aktov Evropske unije za odpravo prekrivanja, ter o tem obvestijo Evropsko komisijo in EBA. V pripravi je sprememba delegiranega akta za LCR, ki naj bi začel veljati 8. julija 2022, torej takrat, ko se začnejo uporabljati določbe Direktive (EU) 2019/2162. Ker v Sloveniji nimamo izdanih hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic, ne vidimo potrebe po uveljavitvi takšne diskrecije.

16. člen Direktive (EU) 2019/2162 v petem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da lahko omogočijo, da izračun glavnice za strukture zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati temelji na končnem datumu zapadlosti krite obveznice v skladu s pogoji krite obveznice. Ta možnost je vezana na diskrecijo držav članic, predpisano v 17. členu Direktive (EU) 2019/2162. Predlog zakona jo je v določbah 6. odstavka 29. člena prenesla in Slovenija je tako izkoristila diskrecijsko pravico po uveljavitvi oziroma prenosu te določbe.

16. člen Direktive (EU) 2019/2162 v šestem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da lahko določijo, da se zahteve glede vzdrževanja likvidnostne rezerve ne uporabljajo za krite obveznice, za katere veljajo zahteve glede ujemajočega se financiranja. Glede na dejstvo, da je ta možnost vezana na model, kjer krite obveznice lahko izdajajo tudi specializirane hipotekarne kreditne institucije, in glede na dejstvo, da v Sloveniji ni takšnih institucij in da Slovenija te možnosti ni prenesla v določbe predloga zakona (glej obrazložitev k 11. členu), navedena možnost ni prenesena v določbe 29. člena predloga zakona.

K 30. členu:

30. člen določa, da mora vsak izdajatelj voditi kritni register, v katerem so vpisana vsa sredstva in obveznosti, ki izhajajo iz posameznega programa kritih obveznic. Gre za prenos 4. in 12. člena Direktive (EU) 2019/2162.

K 31. členu:

Gre za zagotavljanje, da kritno premoženje, ki je vpisano v kritni register vseskozi izpolnjuje zahteve tega zakona.

K 32. členu:

Gre za prenos 13. člena Direktive (EU) 2019/2162. Več držav članic Evropske unije, vključno s Slovenijo, že zahteva, da skrbnik kritnega premoženja opravlja določene naloge, povezane s kakovostjo primernih sredstev, in zagotavlja izpolnjevanje nacionalnih zahtev glede kritja. Da bi harmonizirali obravnavo kritih obveznic po vsej Evropi, je zato pomembno, da so naloge in odgovornosti skrbnika kritnega premoženja, kadar država članica izkoristi to možnost in ga v nacionalni zakonodaji predpiše oziroma zahteva, jasno opredeljene.

Prvi, drugi in tretji odstavek 13. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisujeta, da države članice lahko zahtevajo, da kreditne institucije, ki izdajajo krite obveznice, imenujejo skrbnika kritnega premoženja, ki stalno spremlja kritno premoženje v zvezi z izpolnjevanjem zahtev glede kritnega premoženja. O prenosu določbe Direktive 2019/2162, ki predpisuje zahtevo po imenovanju skrbnika kritnega premoženja, je treba obvestiti EBA. Ker že ZHKO-1 v 39. členu predpisuje zahtevo po imenovanju skrbnika kritnega registra in njegovega namestnika s strani izdajatelja, je Slovenija izkoristila navedeno možnost in predpisala zahteve glede skrbnika kritnega premoženja v zgoraj navedenih členih. Predlog zakona tudi v najvišji možni meri prenaša določbe ZHKO-1, ki se nanašajo na skrbnika kritnega registra.

Četrty odstavek 13. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da lahko dovolijo, da skrbnik kritnega premoženja ni ločen od kreditne institucije. Gre za notranjega skrbnika kritnega premoženja, ki je neodvisen od postopka odločanja banke o podeljevanju kreditov. Slovenija je izkoristila to možnost in tako predlog zakona predpisuje tudi notranjega skrbnika kritnega premoženja. Rešitev je smiselna z vidika razširitve nabora možnih

skrbnikov na trgu in s stroškovnega vidika. Pri tem pa je pomembno, da notranji skrbnik kritnega premoženja izpolnjuje enake pogoje za imenovanje kot zunanji skrbnik kritnega premoženja.

K 33. členu:

Gre za prenos 13. člena Direktive (EU) 2019/2162. 33. člen predpisuje pogoje za imenovanje skrbnika kritnega premoženja. Ker gre za odgovorno funkcijo, mora skrbnik kritnega premoženja pridobiti dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje poslov skrbnika kritnega premoženja.

K 34. členu:

Gre za prenos 13. člena Direktive (EU) 2019/2162. 34. člen predpisuje dolžnosti skrbnika kritnega premoženja. Zakon v poglavju o kazenskih določbah tudi predpisuje prekrške skrbnika kritnega premoženja.

K 35. členu:

Gre za prenos 13. člena Direktive (EU) 2019/2162. 35. člen določa pristojnost skrbnika kritnega premoženja v smislu, da ima pravico, da pregleduje poslovne knjige in druge dokumente izdajatelja, ki so kakorkoli povezani s programom hipotekarnih obveznic ali programom komunalnih obveznic in s kritnim premoženjem teh obveznic. 35. člen tudi določa dolžnost izdajatelja do skrbnika kritnega premoženja, da ga mora sproti obveščati o izpolnjevanju poplačil in o vseh drugih spremembah, povezanih s kritnim premoženjem.

K 36. členu:

Gre za prenos 13. člena Direktive (EU) 2019/2162. 36. člen določa, kdaj Banka Slovenije lahko odvzame dovoljenje skrbniku kritnega premoženja.

K 37. členu:

37. člen predloga zakona prenaša določbe 14. člena Direktive (EU) 2019/2162. Preglednost kritnega premoženja, ki varuje krito obveznico, je bistveni del te vrste finančnih instrumentov, saj povečuje primerljivost in vlagateljem omogoča, da opravijo potrebno oceno tveganja. Pravni okvir Evropske unije vključuje pravila za pripravo, odobritev in distribucijo prospekta, ki se objavi ob javni ponudbi vrednostnih papirjev ali sprejetju vrednostnih papirjev v trgovanje na zakonsko urejenem trgu, ki je v državi članici ali deluje v njej. 14. člen Direktive (EU) 2019/2162 tako predpisuje minimalne informacije, ki se morajo zagotoviti vlagateljem v krite obveznice pred nakupom in ob nakupu. Minimalne informacije se morajo vlagateljem v krite obveznice zagotoviti najmanj na četrtletni podlagi.

K 38. členu:

38. člen prenaša določbe 18. in 25. člena Direktive (EU) 2019/2162. 38. člen tudi delno prenaša določbe 20. člena Direktive 2019/2162. Ker je javni nadzor nad kritimi obveznicami ločen od nadzora nad kreditnimi institucijami v Evropski uniji, imajo države članice možnost, da za opravljanje javnega nadzora kritih obveznic določijo druge nacionalne pristojne organe, kot so tisti, ki opravljajo splošni nadzor nad kreditno institucijo (Recital 26 Direktive (EU) 2019/2162). Predlog zakona tako v svojih določbah predpisuje zlasti nadzorno pristojnost nad kritimi obveznicami Banki Slovenije (za primerjavo: ZHKO-1 Banki Slovenije predpisuje edino nadzorno pristojnost nad hipotekarnimi in komunalnimi obveznicami), vendar v tesnem sodelovanju z Agencijo za trg vrednostnih papirjev, saj je krita obveznica vrednostni papir. Tako Banka Slovenije vse svoje odločitve (izdana dovoljenja, ukrepi nadzora) in podzakonske akte, ki izhajajo iz predloga zakona, sprejme na podlagi predhodnega mnenja Agencije za trg vrednostnih papirjev.

Z vidika zagotovitve skladnosti izvajanja javnega nadzora kritih obveznic po vsej Evropski uniji je treba zagotoviti, da pristojni organi, ki opravljajo javni nadzor nad kritimi obveznicami, tesno

sodelujejo s pristojnimi organi, ki opravljajo splošni nadzor nad kreditnimi institucijami, ter po potrebi z organom za reševanje in posebnim upraviteljem kritnega premoženja.

K 39. členu:

39. člen predloga zakona prenaša določbe 22. člena Direktive (EU) 2019/2162. Pristojni nadzorni organi imajo možnost pregledati program kritih obveznic in opravljati nadzor nad poslovanjem kritih obveznic.

K 40. členu:

40. člen predloga zakona prenaša določbe 21. člena Direktive (EU) 2019/2162. Države članice zagotovijo zaščito vlagateljev v krite obveznice tako, da od izdajateljev kritih obveznic zahtevajo, da pristojnim organom (Banki Slovenije) sporočajo informacije o programih kritih obveznic redno (trimesečno) in tudi na zahtevo Banke Slovenije. 40. člen predloga zakona predpisuje, katere informacije morajo izdajatelji vsake tri mesece posredovati Banki Slovenije in da morajo izdajatelji, ki so v postopku reševanja ali prisilnega prenehanja, prav tako posredovati informacije Banki Slovenije.

K 41. členu:

41. člen predloga zakona prenaša določbe 23. člena Direktive (EU) 2019/2162. Člen predpisuje ukrepe nadzora s strani Banke Slovenije in uporabo določb zakona, ki ureja bančništvo, za izrekanje teh ukrepov. 41. člen zagotavlja, da pristojni nadzorni organi, ki opravljajo javni nadzor nad kritimi obveznicami, pri določanju vrste upravnih kazni ali drugih upravnih ukrepov in višine navedenih kazni upoštevajo vse ustrezne okoliščine, da bi zagotovili dosledno uporabo upravnih kazni ali drugih upravnih ukrepov.

K 42. členu:

42. člen predloga zakona prenaša določbe 24. člena Direktive (EU) 2019/2162. Za zaščito vlagateljev v krite obveznice je treba zagotoviti, da pristojni organi redno objavljajo informacije o tem, kako izvajajo javni nadzor nad kritimi obveznicami.

Šesti odstavek 24. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da v primeru, ko država članica odločitev o naloženi kazni ali ukrepu objavi anonimno, lahko dovoli odloženo objavo zadevnih podatkov. Predlog zakona v 42. členu glede javnih objav ukrepov nadzora Banke Slovenije napotuje na smiselno uporabo zakona, ki ureja bančništvo, ki pa prenaša oziroma uveljavlja navedeno možnost oziroma diskrecijo.

K 43. členu:

43. člen predloga zakona prenaša določbe 26. člena Direktive (EU) 2019/2162. Za zaščito vlagateljev v krite obveznice je treba zagotoviti, da pristojni organi redno objavljajo informacije glede nacionalnih določb nacionalnega prava za prenos določb Direktive (EU) 2019/2162.

K 44. členu:

Navedeni člen predloga zakona prenaša določbe 20. člena Direktive (EU) 2019/2162, ki ureja javni nadzor kritih obveznic v primeru reševanja in postopka prisilnega prenehanja izdajatelja.

K 45. členu:

20. člen Direktive (EU) 2019/2162 v drugem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da lahko določijo imenovanje posebnega upravitelja kritnega premoženja za zagotovitev, da se zaščitijo pravice in interesi vlagateljev v krite obveznice, vključno s preverjanjem neprekinjenega in skrbnega upravljanja programa kritih obveznic v potrebnem obdobju. Takšna ureditev je že predpisana v 46. členu ZHKO-1 in se le-ta ohranja tudi v predlogu zakona.

K 46. členu:

20. člen Direktive (EU) 2019/2162 v tretjem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da v primeru, ko določijo imenovanje posebnega upravitelja kritnega premoženja, sprejmejo pravila, v katerih določijo njegove naloge in pristojnosti. V zvezi z izvajanjem pravnih transakcij v skladu z alinejo c) lahko države članice dovolijo, da posebni upravitelj v primeru insolventnosti kreditne institucije, ki izda krite obveznice, deluje v skladu z istimi operativnimi

zahtevami in v okviru dovoljenja te kreditne institucije. Takšna ureditev na primer velja v nemškem zakonu Pfandbrief, ki predvideva posebno pravno obliko, tako imenovano Pfandbrief banko z omejenim poslovanjem v primeru insolventnosti. Namen takšne ureditve je kritnemu skladu zagotoviti status banke (in s tem dostop do likvidnosti centralne banke). Za Slovenijo takšna ureditev ni ustrezna in zato predlog zakona ne prenaša teh določb Direktive (EU) 2019/2162.

K 47. členu:

20. člen Direktive (EU) 2019/2162 v tretjem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da v primeru, ko določijo imenovanje posebnega upravitelja kritnega premoženja, sprejmejo pravila, v katerih določijo njegove naloge in pristojnosti. 47. člen določa možnost, da posebni upravitelj kritnega premoženja s pogodbo prenese celotno kritno premoženje in celotne obveznosti iz izdanih hipotekarnih in komunalnih obveznic na drugega izdajatelja z namenom zaščite tega premoženja in poplačila vlagateljev.

K 48. členu:

48. člen predloga zakona prenaša določbe 17. člena Direktive (EU) 2019/2162. V številnih državah članicah so se oblikovale določene strukture za profile zapadlosti, ki so namenjene obravnavi morebitnih likvidnostnih tveganj, vključno z neusklajenostjo zapadlosti. Te strukture vključujejo možnost načrtovane zapadlosti krite obveznice za določeno obdobje ali omogočajo, da denarni tokovi iz kritnih sredstev preidejo neposredno na vlagatelje v krite obveznice. Da bi v Evropski uniji harmonizirali strukture zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati, je pomembno določiti pogoje, pod katerimi lahko države članice dovolijo te strukture, da se zagotovi, da niso prezapletene ali da vlagateljev ne izpostavljajo povečanim tveganjem. Pomemben element teh pogojev je tudi zagotovitev, da kreditna institucija zapadlosti ne more podaljšati po lastni presoji, vendar le v primeru objektivnih in jasno opredeljenih sprožilnih dogodkov, ali če se takšni dogodki pričakujejo v bližnji prihodnosti. Ti sprožilci pa morajo biti namenjeni preprečevanju neplačila, na primer z reševanjem likvidnostnega primanjkljaja, nedelovanja trga ali motenj na trgu. Podaljšanje zapadlosti lahko tudi olajša postopek urejenega prenehanja kreditnih institucij, ki izdajajo krite obveznice, saj bi lahko v primeru reševanja in prisilnega prenehanja izdajatelja preprečilo prisilno prodajo sredstev.

Prvi odstavek 17. člena Direktive (EU) 2019/2162 predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da lahko dovolijo izdajo kritih obveznic s strukturami zapadlosti, ki jo je mogoče podaljšati, ob predpisanih pogojih. O tem je treba uradno obvestiti EBA. Predlog zakona v 49. in 51. členu izkoristi to možnost in prenese določbe 17. člena Direktive (EU) 2019/2162. Gre namreč za razširjeno tržno prakso, ki v primeru resnih težav izdajatelja kritih obveznic lahko olajša postopek njenega urejenega prenehanja. Pri tem predlog zakona predpisuje podaljšanje načrtovane zapadlosti za največ eno leto (46. člen) po vzoru nemške ureditve, ki se sicer še oblikuje.

K 49. členu:

49. člen predloga zakona določa prekrške izdajatelja hipotekarnih in komunalnih obveznic ter prenaša določbe 23. člena Direktive (EU) 2019/2162. Pristojni organi, ki opravljajo javni nadzor nad kritimi obveznicami, morajo imeti tudi pooblastilo za naložitev upravnih kazni, da bi zagotovili najširše področje uporabe za ukrepanje po kršitvi in prispevali k preprečevanju nadaljnjih kršitev, ne glede na to, ali se taki ukrepi po nacionalnem pravu štejejo kot upravna kazen ali drug upravni ukrep. Izdajatelj kritih obveznic je lahko le kreditna institucija, ki se po zakonu, ki ureja gospodarske družbe prišteva med velike gospodarske družbe in so zato predpisane denarne kazni temu primerne.

23. člen Direktive (EU) 2019/2162 v prvem odstavku predpisuje možnost oziroma diskrecijo držav članic, da se lahko odločijo, da ne bodo določile upravnih sankcij ali drugih upravnih ukrepov za kršitve, za katere se v skladu z njihovim nacionalnim pravom uporabljajo kazenske sankcije. V teh primerih države članice Evropski komisiji sporočijo zadevne določbe kazenskega prava. V osnutku ZHKO-2 so predvidene kazenske določbe, torej prekrški, ki so kot taki del kaznovalnega prava, torej Slovenija ni izkoristila te diskrecijske možnosti.

K 50. členu:

50. člen predloga zakona določa prekrške skrbnika kritnega premoženja in posebnega upravitelja kritnega premoženja ter pravnih oseb, kjer sta zaposlena, in prenaša določbe 23. člena Direktive (EU) 2019/2162. Pristojni organi, ki opravljajo javni nadzor nad kritimi obveznicami, morajo imeti tudi pooblastilo za naložitev upravnih kazni, da bi zagotovili najširše področje uporabe za ukrepanje po kršitvi in prispevali k preprečevanju nadaljnjih kršitev, ne glede na to, ali se taki ukrepi po nacionalnem pravu štejejo kot upravna kazen ali drug upravni ukrep.

K 51. členu:

51. člen predloga zakona določa prekrške drugih oseb in prenaša določbe 23. člena Direktive (EU) 2019/2162. Pristojni organi, ki opravljajo javni nadzor nad kritimi obveznicami, morajo imeti tudi pooblastilo za naložitev upravnih kazni, da bi zagotovili najširše področje uporabe za ukrepanje po kršitvi in prispevali k preprečevanju nadaljnjih kršitev, ne glede na to, ali se taki ukrepi po nacionalnem pravu štejejo kot upravna kazen ali drug upravni ukrep.

K 52. členu:

52. člen določa višino globe za prekrške, določene s tem zakonom, v hitrem postopku.

K 53. členu:

Določbe 53. člena predloga zakona prenašajo določbe 30. člena Direktive (EU) 2019/2162. Za krite obveznice je značilno, da imajo načrtovano zapadlost več let. Zato je treba vključiti prehodne ukrepe, da bi preprečili vpliv na krite obveznice, izdane pred 8. julijem 2022. Krite obveznice, izdane pred tem datumom, bi zato morale še naprej stalno izpolnjevati zahteve iz četrtega odstavka 52. člena Direktive 2009/65/ES⁸ in biti izvzete iz večine novih zahtev te direktive. V zvezi s takimi kritimi obveznicami bi bilo treba omogočiti, da še naprej štejejo za krite obveznice, če njihovo skladnost s četrtem odstavkom 52. člena Direktive 2009/65/ES, kot se uporablja na dan njihove izdaje, in zahtev te direktive, ki se uporabljajo zanje, nadzirajo pristojni organi, določeni v skladu s to direktivo. Takšen nadzor ne bi smel vključevati izpolnjevanja zahtev te direktive, iz katerih so te krite obveznice izvzete.

K 54. členu:

54. člen predloga zakona predpisuje sprejetje podzakonskih aktov, ki izhajajo iz določb predloga zakona, s strani Banke Slovenije šest mesecev po objavi predloga zakona v Uradnem listu Republike Slovenije.

K 55. členu:

55. člen predloga zakona določa, da se postopki, začeti na podlagi ZHKO-1, se dokončajo po določbah ZHKO-1.

K 56. členu:

56. člen predpisuje prenehanje veljavnosti ZHKO-1 in podzakonskih aktov, sprejetih na njegovi podlagi, ob uporabi predloga zakona.

K 57. členu:

57. člen predloga zakona predpisuje datum uveljavitve in uporabe določb predloga zakona.

VII. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

V skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17 in 46/20) se predlaga, da se predlog zakona obravnava in sprejme po nujnem zakonodajnem postopku, da se preprečijo težko popravljive finančne posledice.

⁸ Direktiva 2009/65/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. julija 2009 o usklajevanju zakonov in drugih predpisov o kolektivnih naložbenih podjetjih za vlaganja v prenosljive vrednostne papirje (KNPVP).

Predlog za nujni postopek utemeljujemo z dejstvom, da se s predlogom zakona v nacionalni pravni red prenaša Direktiva (EU) 2019/2162 Evropskega Parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o izdajanju kritih obveznic in javnem nadzoru kritih obveznic ter o spremembi direktiv 2009/65/ES in 2014/59/EU, pri čemer je rok za prenos te direktive 8. julij 2021.

V primeru, da Slovenija ne prenese določb direktive v nacionalni pravni red pravočasno, ima Evropska komisija možnost ukrepanja, pri čemer bi neugoden izid postopka lahko pomenil veliko finančno breme za Republiko Slovenijo in bi torej nastale težko popravljive posledice za delovanje države.

V dosedanjih primerih, ko Slovenija ni pravočasno prenesla direktiv v nacionalni pravni red, je namreč Evropska komisija Sodišču EU v tožbah predlagala, da naloži samo dnevne denarne kazni, pri čemer so se zneski gibali tudi do 10.300 EUR na dan, šteto od razglasitve sodbe do izpolnitve obveznosti iz sodbe. Dodatno lahko Evropska komisija Sodišču EU predlaga, da državi članici naloži tudi plačilo pavšalnega zneska, kar pomeni, da tožb ne bo umikala, tudi če bo država članica priglasi ukrepe za prenos direktive.

Predlagani nujni zakonodajni postopek za sprejem predloga zakona omogoča, da bi Državni zbor Republike Slovenije zakon sprejel še pred potekom roka za prenos direktive, kar bi preprečilo, da bi Evropska komisija sprožila postopek uradnega opomina zaradi nepravočasnega prenosa direktive, ki bi v skrajni fazi lahko vodil do vložitve tožbe.

Do časovne stiske glede prenosa direktive je sicer prišlo zaradi povečanega obsega priprave zakonodajnih aktov za prenos direktiv na področju trga kapitala in tehnične narave vsebine, ki je zahtevala podrobna usklajevanja.

VIII. PRILOGE

/