

- Uradni list RS, št. 11/22 z dne 28. 1. 2022 (velja od 8. 7. 2022)

Na podlagi drugega odstavka 7. člena Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 123/21) in prvega odstavka 31. člena Zakona o Banki Slovenije (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 59/11 in 55/17) Svet Banke Slovenije po pridobitvi mnenja Agencije za trg vrednostnih papirjev z dne 8. decembra 2021 izdaja

## **S K L E P**

### **O DOKUMENTACIJI GLEDE POGOJEV ZA PRIDOBITEV DOVOLJENJA ZA IZDAJO PROGRAMA HIPOTEKARNIH OZIROMA KOMUNALNIH OBVEZNIC**

#### **1. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen** **(vsebina sklepa)**

Ta sklep podrobneje določa merila za izpolnitev pogojev in dokumentacijo za dokazovanje izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka 7. člena Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 123/21; v nadaljevanju ZHKO-2), ki jo mora izdajatelj predložiti zahtevi za pridobitev dovoljenja za program hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic (v nadaljevanju zahteva za pridobitev dovoljenja).

##### **2. člen** **(uporaba pojmov)**

Pojmi, uporabljeni v tem sklepu, imajo enak pomen kot v določbah ZHKO-2.

#### **2. DOKUMENTACIJA ZA DOKAZOVANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV**

##### **3. člen** **(program poslovanja za izdajanje hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic)**

Zahtevi za pridobitev dovoljenja izdajatelj priloži program poslovanja, ki ureja izdajanje hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic, iz katerega morajo biti razvidne najmanj naslednje informacije:

- vse vrste poslov v zvezi s primernim kritnim premoženjem in izdanimi hipotekarnimi oziroma komunalnimi obveznicami v okviru tega programa, vključno z morebitno uporabo skupnega financiranja iz 26. člena ZHKO-2;
- načrtovan obseg posamezne izdaje oziroma morebitnih več izdaj v okviru tega programa;
- načrtovana pogostost izdajanja hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic v okviru tega programa;
- dejavniki za morebitno podaljšanje načrtovane zapadlosti hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic.

#### **4. člen**

##### **(dokumentacija v zvezi s politikami, postopki in metodologijami glede kreditiranja)**

Zahtevi za pridobitev dovoljenja izdajatelj priloži dokumentacijo, iz katere je razvidno, da ima:

- vzpostavljene ustrezne politike, postopke in metodologije za odobritev, spremembo, obnovitev in refinanciranje hipotekarnih kreditov oziroma kreditov z obveznostjo osebe javnega prava, ki so vključeni v kritno premoženje za izdajo hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic v okviru posameznega programa;
- vzpostavljene ustrezne postopke za nadomeščanje neustreznih hipotekarnih kreditov oziroma kreditov z obveznostjo osebe javnega prava v skladu z 22. členom ZHKO-2;
- politike kreditiranja, skladne z določbami iz 16. do 18. člena ZHKO-2 v primeru hipotekarnih obveznic oziroma z določbami 19. člena ZHKO-2 v primeru komunalnih obveznic.

#### **5. člen**

##### **(dokumentacija glede razpolaganja z ustreznimi kadri)**

(1) Zahtevi za pridobitev dovoljenja izdajatelj priloži dokumentacijo, iz katere je razvidno izpolnjevanje pogojev glede razpolaganja z ustreznimi kadri, kar vključuje naslednjo dokumentacijo:

1. organigram, iz katerega je razvidna organizacijska umeščenost oddelkov, ki so ključni za izvajanje poslov v zvezi z izdajanjem hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic in upravljanjem programa hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic;
2. dokumentacijo, iz katere je razvidno število zaposlenih na vodstveni in operativni ravni, ki bodo izvajali posle v zvezi z izdajanjem hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic in upravljanjem programa hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic, njihova izobrazbena struktura ter kvalifikacije in znanje v zvezi z izdajanjem hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic ter upravljanjem programa teh obveznic;
3. pravilnike, navodila ali druge interne akte izdajatelja, ki opredeljujejo izvajanje delovnih postopkov v zvezi z izdajanjem hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic in upravljanjem programa hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic, vključno s sistemom sprejemanja odločitev in odgovornosti posameznikov, ki sprejemajo odločitve v okviru teh postopkov;
4. dokumentacijo, iz katere je razvidno nadomeščanje ključnih zaposlenih, ki bodo opravljali naloge v zvezi z izdajanjem hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic in upravljanjem programa hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic.

(2) V primeru podelitve prokure mora izdajatelj k zahtevi za pridobitev dovoljenja priložiti tudi podatke o prokuristih ter dokazila o kvalifikacijah in znanju, potrebnih za opravljanje funkcije zastopanja izdajatelja v poslih v zvezi z izdajanjem hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic.

#### **6. člen**

##### **(dokumentacija glede pravil vodenja kritnega registra in dokumentacija glede imenovanega skrbnika kritnega premoženja)**

(1) Zahtevi za pridobitev dovoljenja izdajatelj priloži pravila vodenja kritnega registra in podpornih analitičnih evidenc, ki določajo:

- vsebino in obliko kritnega registra;
- pooblastila za dostop do kritnega registra in podpornih analitičnih evidenc pri izdajatelju;
- zaščito pred nepooblaščenimi dostopi v kritni register, kot tudi pred morebitnimi poškodbami oziroma uničenjem kritnega registra zaradi zunanjih vplivov;

- način zagotavljanja trajnosti vpisov in sledljivost sprememb vpisov v kritnem registru;
- opremljenost vpisov (datum in ura, podpis pooblaščen osebe iz druge alineje tega odstavka in skrbnika kritnega premoženja iz drugega odstavka tega člena);
- način obveščanja uprave v primeru motenj delovanja kritnega registra.

(2) Zahtevi za pridobitev dovoljenja izdajatelj priloži sklep o imenovanju skrbnika kritnega premoženja in njegovega namestnika oziroma sklep o imenovanju skrbnika kritnega premoženja in njegovega namestnika pod odložnim pogojem pridobitve dovoljenja Banke Slovenije, če je postopek izdaje dovoljenja skrbniku kritnega premoženja in njegovemu namestniku še v teku.

### **7. člen**

#### **(izjava skrbnika kritnega premoženja glede pokritosti nameravane izdaje v okviru programa hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic z ustreznim kritnim premoženjem)**

Zahtevi za pridobitev dovoljenja izdajatelj priloži pisno izjavo skrbnika kritnega premoženja iz četrtega odstavka 34. člena ZHKO-2, s katero potrjuje, da je nameravana izdaja v okviru programa hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic pokrita z ustreznim kritnim premoženjem v skladu z določbami ZHKO-2.

### **8. člen**

#### **(dokumentacija o zagotavljanju ločenega poslovanja)**

(1) Zahtevi za pridobitev dovoljenja izdajatelj priloži dokumentacijo, iz katere je razvidno, da je zagotovil ločeno poslovanje, in sicer tako, da je v vsakem trenutku omogočen vpogled v del poslovanja, ki se nanaša na izdajanje hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic ter upravljanje kritnega premoženja. To vključuje najmanj vzpostavitev analitičnih evidenc in baz podatkov, na podlagi katerih je omogočeno pregledovanje poslov v zvezi s hipotekarnimi oziroma komunalnimi obveznicami ter v zvezi s kritnim premoženjem, in sicer ločeno za vsak program hipotekarnih oziroma komunalnih obveznic ter, v primeru več izdaj znotraj posameznega programa, za vsako posamezno izdajo v okviru vsakega posameznega programa.

(2) Iz priložene dokumentacije mora biti razvidno, da so poslovne knjige, evidence in druga dokumentacija, povezane z dajanjem hipotekarnih kreditov oziroma kreditov z obveznostjo osebe javnega prava, sklepanjem pogodb o izvedenih finančnih instrumentih (vključno z vsemi prejetimi zavarovanji v zvezi s pozicijami), sredstvi, namenjenimi izpolnjevanju zahteve glede likvidnostne rezerve, ter drugimi kritnimi sredstvi, ločene med seboj in od poslovnih knjig, dokumentacije in evidenc izdajatelja, ki so povezane s preostalim poslovanjem izdajatelja.

### **9. člen**

#### **(dokumentacija o pravilih glede metodologije in postopka vrednotenja nepremičnin)**

Izdajatelj, ki namerava izdati program hipotekarnih obveznic, zahtevi za pridobitev dovoljenja priloži:

- pravila, ki jih je sprejel glede metodologije in postopka vrednotenja nepremičnin, v katerih podrobneje opredeli metodologijo ocenjevanja hipotekarne kreditne vrednosti oziroma tržne vrednosti nepremičnin v skladu z zahtevami iz 18. člena ZHKO-2;
- dokazilo o sklenitvi pogodbe o zaposlitvi za nedoločen in poln delovni čas vsaj enega cenilca oziroma o sklenitvi podjemne pogodbe s cenilcem iz četrtega odstavka 18. člena ZHKO-2.

### **3. KONČNA DOLOČBA**

#### **10. člen (začetek veljavnosti)**

Ta sklep začne veljati 8. julija 2022.

Ljubljana, dne 25. januarja 2022

**Boštjan Vasle**  
predsednik  
Sveta Banke Slovenije