

**LIETUVOS RESPUBLIKOS  
HIPOTEKINIŲ OBLIGACIJŲ IR HIPOTEKINIO KREDITAVIMO  
Į S T A T Y M A S**

2003 m. rugsėjo 25 d. Nr. IX-1746  
Vilnius

**PIRMASIS SKIRSNIS  
BENDROSIOS NUOSTATOS**

**1 straipsnis. Įstatymo paskirtis**

Šis Įstatymas nustato hipotekinių obligacijų išleidimo, jų apyvartos, išpirkimo, taip pat hipotekinių kreditų teikimo ypatumus bei reikalavimus kredito įstaigoms, kurios leidžia hipotekines obligacijas ir teikia hipotekinius kreditus.

**2 straipsnis. Pagrindinės šio Įstatymo sąvokos**

1. **Hipotekinė vertė** – hipotekinio kredito grąžinimui užtikrinti įkeisto nekilnojamojo daikto rinkos vertė, patikslinta atsižvelgiant į riziką, galinčią turėti įtakos nekilnojamojo daikto vertei.

2. **Hipotekinės obligacijos** – kredito įstaigos skolos vertybiniai popieriai, kurių išpirkimas užtikrintas šiuos vertybinius popierius išleidusios kredito įstaigos reikalavimo teisių pagal hipotekinius kreditus ir kito papildomo turto įkeitimu.

3. **Hipotekiniai kreditai** – kreditai, kuriuos kredito įstaiga refinansuoja iš lėšų, gautų išplatinus hipotekines obligacijas, arba suteikia iš laikinai laisvų lėšų ir pagal kuriuos reikalavimo teisės įkeičiamos hipotekinių obligacijų išpirkimui užtikrinti.

4. **Kitas papildomas turtas** – turtas, į kurį investuotos laikinai laisvos lėšos, bei laikinai laisvos lėšos, neinvestuotos ir nepanaudotos kitais šiame Įstatyme nustatytais būdais.

5. **Kreditai** – iš kredito įstaigos lėšų, išskyrus lėšas, gautas išplatinus hipotekines obligacijas, suteikti kreditai, kurių grąžinimas užtikrinamas nekilnojamųjų daiktų hipoteka.

6. **Kredito įstaiga** – Lietuvos Respublikos komercinis bankas arba Lietuvos Respublikoje veikiantis užsienio valstybės banko padalinys, kurie turi licenciją arba leidimą verstis bei verčiasi kredito įstaigos veikla ir leidžia hipotekines obligacijas, teikia hipotekinius kreditus bei atitinka šiame Įstatyme nustatytus reikalavimus.

7. **Laikiniai laisvos lėšos** – lėšos, gautos hipotekinių kreditų gavėjams grąžinus hipotekinius kreditus ar jų dalį iki jų panaudojimo hipotekinėms obligacijoms išpirkti ir palūkanoms už hipotekines obligacijas sumokėti, hipotekinėms obligacijoms nupirkti antrinės apyvartos metu arba hipotekiniams kreditams teikti.

**ANTRASIS SKIRSNIS  
HIPOTEKINĖS OBLIGACIJOS**

**3 straipsnis. Hipotekinių obligacijų emisijos sąlygos**

1. Hipotekinės obligacijos leidžiamos vadovaujantis Vertybinių popierių rinkos įstatymu, Akcinių bendrovių įstatymu, taip pat kitais teisės aktais, jei šis Įstatymas nenustato ko kita.

2. Kredito įstaigoms, kurių juridinė organizavimo forma yra uždarnosios akcinės bendrovės, hipotekines obligacijas leisti draudžiama.

3. Hipotekines obligacijas kredito įstaiga išleidžia jau suteiktiems kreditams refinansuoti.

4. Hipotekinių obligacijų emisijų nominali vertė negali būti didesnė už hipotekinių kreditų ir laikinai laisvų lėšų sumą. Laikiniai laisvos lėšos gali sudaryti ne daugiau kaip 10 procentų hipotekinių obligacijų nominalios vertės.

5. Jei hipotekinių obligacijų emisijų nominali vertė tampa didesnė už hipotekinių kreditų sumą, kredito įstaiga laikinai laisvas lėšas panaudoja šio Įstatymo 5 straipsnyje nustatyta tvarka.

6. Atitinkamos emisijos hipotekinių obligacijų metų palūkanų norma privalo būti ne didesnė už suteiktų kreditų, kuriems refinansuoti panaudojamos lėšos, gautos išplatinus šios emisijos hipotekines obligacijas, metų palūkanų normą. Skirtumas tarp šių kreditų ir hipotekinių obligacijų palūkanų normų yra kredito įstaigos pajamos (marža). Atitinkamos emisijos hipotekinių obligacijų palūkanos turi būti fiksuotos, jei palūkanos už kreditus, kuriems refinansuoti panaudojamos lėšos, gautos išplatinus šios emisijos hipotekines obligacijas, yra fiksuotos; kintamos – jei palūkanos už kreditus yra kintamos.

7. Hipotekinių obligacijų emisija turi būti leidžiama ta valiuta, kuria suteikti kreditai, refinansuojami iš lėšų, gautų išplatinus šios emisijos hipotekines obligacijas.

8. Atitinkamos emisijos hipotekinių obligacijų išpirkimo terminai privalo būti ne ilgesni nei kreditų, kurie refinansuojami iš lėšų, gautų išplatinus šios emisijos hipotekines obligacijas, gražinimo terminai.

9. Jeigu hipotekinio kredito gavėjas gražina hipotekinį kreditą ar jo dalį anksčiau nustatyto termino, atitinkamos emisijos hipotekinių obligacijų dalis gali būti išpirkta anksčiau nustatyto termino šio Įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 4 punkte nustatyta tvarka.

10. Hipotekinių obligacijų turėtojai neturi teisės reikalauti išpirkti hipotekines obligacijas anksčiau nustatyto termino, išskyrus atvejus, kai hipotekinių obligacijų emitentas nevykdo įsipareigojimų hipotekinių obligacijų turėtojams ir tai yra esminis hipotekinių obligacijų emisijos prospekto pažeidimas. Kredito įstaigos licencijos ar leidimo sustabdymas arba atšaukimas nesuteikia hipotekinių obligacijų turėtojams teisės reikalauti išpirkti hipotekines obligacijas anksčiau nustatyto termino, jei hipotekinių obligacijų emitentas vykdo įsipareigojimus hipotekinių obligacijų turėtojams.

11. Atitinkamos hipotekinių obligacijų emisijos išpirkimui užtikrinti yra įkeičiamos reikalavimo teisės pagal tuos kreditus, kuriems refinansuoti panaudojamos lėšos, gautos išplatinus šios emisijos hipotekines obligacijas, taip pat kitas papildomas turtas (priverstinis įkeitimas).

12. Įsipareigojimai hipotekinių obligacijų turėtojams vykdomi neatsižvelgiant į hipotekinių kreditų gavėjų įsipareigojimų kredito įstaigai vykdymą.

#### **4 straipsnis. Hipotekinių obligacijų apyvarta**

1. Hipotekinių obligacijų antrinė apyvarta negali būti ribojama, išskyrus Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytus atvejus.

2. Kredito įstaiga privalo imtis visų reikiamų priemonių, kad jos išleistas hipotekines obligacijas būtų galima perleisti reguliuojamoje rinkoje.

#### **5 straipsnis. Laikiniai laisvų lėšų investavimas ir naudojimas**

1. Laikiniai laisvos lėšos iki jų panaudojimo šio straipsnio 2 dalyje nustatytais būdais ir tvarka turi būti investuotos į likvidų ir nerizikingą turtą Lietuvos banko nustatyta tvarka.

2. Lėšas, gautas hipotekinių kreditų gavėjams gražinus hipotekinius kreditus ar jų dalį, kredito įstaiga panaudoja šia eilės tvarka:

1) hipotekinėms obligacijoms ar jų daliai iš hipotekinių obligacijų turėtojų išpirkti ir palūkanoms už šias obligacijas mokėti hipotekinių obligacijų emisijos prospekte nustatytais terminais ir tvarka;

2) hipotekiniams kreditams, atitinkantiems šio Įstatymo 3 straipsnio 5, 6 ir 7 dalyse nustatytus reikalavimus, teikti;

3) hipotekinėms obligacijoms antrinės apyvartos metu nupirkti;

4) hipotekinėms obligacijoms ar jų daliai iš hipotekinių obligacijų turėtojų išpirkti anksčiau nustatyto termino hipotekinių obligacijų emisijos prospekte nustatyta tvarka, apie tai iš anksto pranešus visiems tos emisijos hipotekinių obligacijų turėtojams, jei hipotekinių kreditų gavėjai hipotekinius kreditus ar jų dalį gražino anksčiau termino ir šios lėšos nebuvo panaudotos šios dalies 1–3 punktuose nustatytais būdais.

## **TREČIASIS SKIRSNIS HIPOTEKINIAI KREDITAI**

### **6 straipsnis. Hipotekinių kreditų teikimas ir grąžinimas**

1. Hipotekinius kreditus kredito įstaigos teikia tik įvertinusios asmens, kuris kreipėsi į kredito įstaigą dėl kredito suteikimo, finansinę būklę ir atitiktį kitiems kredito įstaigos nustatytiems reikalavimams.

2. Hipotekinio kredito gavėjas turi teisę hipotekinį kreditą arba jo dalį grąžinti anksčiau nustatyto termino kredito sutartyje nustatytomis sąlygomis.

3. Visi kreditai, kurių refinansavimui panaudojamos vienos hipotekinių obligacijų emisijos lėšos, kreditų gavėjams turi būti suteikiami vienodomis sąlygomis.

### **7 straipsnis. Hipotekinio kredito grąžinimui užtikrinti įkeičiamo nekilnojamojo turto hipotekinės vertės ir hipotekinio kredito santykis bei įkeičiamo turto vertinimas**

1. Hipotekinis kreditas turi būti ne didesnis kaip 50 procentų įkeisto žemės sklypo, ant kurio pastatytas būstas, hipotekinės vertės, ne daugiau kaip 40 procentų įkeisto kito žemės sklypo hipotekinės vertės, ne didesnis kaip 70 procentų įkeisto būsto hipotekinės vertės ir ne didesnis kaip 50 procentų įkeisto kito nekilnojamojo daikto hipotekinės vertės. Hipotekinio kredito grąžinimui užtikrinti negali būti įkeičiamas nebaigtas statinys.

2. Lietuvos banko teisės aktai, atsižvelgiant į riziką, galinčią turėti įtakos kredito grąžinimui įkeisto nekilnojamojo daikto verte, gali nustatyti šio nekilnojamojo daikto hipotekinę vertę keičiančius veiksnius.

## **KETVIRTASIS SKIRSNIS REIKALAVIMAI KREDITO ĮSTAIGOMS IR PRIEŽIŪRA**

### **8 straipsnis. Reikalavimai kredito įstaigoms**

1. Lėšas, gautas išplatinus hipotekines obligacijas, kredito įstaiga gali naudoti tik kreditams refinansuoti.

2. Hipotekinių kreditų ir kito papildomo turto apskaita turi būti tvarkoma atskirai nuo kito kredito įstaigos turto Lietuvos banko nustatyta tvarka.

3. Nekilnojamųjų daiktų, kitų nei būstas ar žemės sklypas, ant kurio pastatytas būstas, įkeistų hipotekinių kreditų grąžinimui užtikrinti, hipotekinė vertė negali sudaryti daugiau kaip 30 procentų nominalios vertės atitinkamos hipotekinių obligacijų emisijos, kurios grąžinimui užtikrinti įkeistos reikalavimo teisės pagal šiuos hipotekinius kreditus.

4. Kredito įstaiga šio Įstatymo 9 straipsnio nustatyta tvarka privalo tvarkyti Reikalavimo teisių pagal hipotekinius kreditus ir kito papildomo turto, kurie įkeičiami hipotekinių obligacijų išpirkimui užtikrinti, sąrašą (toliau - Sąrašas). Lietuvos banko teisės aktai Sąrašo tvarkymui gali nustatyti papildomus reikalavimus.

### **9 straipsnis. Reikalavimai Sąrašui**

1. Sąrašė turi būti atskirai nurodytos kiekvienos hipotekinių obligacijų emisijos išpirkimui užtikrinti įkeistos reikalavimo teisės pagal hipotekinius kreditus ir įkeistas kitas papildomas turtas.

2. Sąrašė nurodoma:

1) įkeičiant reikalavimo teises pagal kreditus – kredito sutarties data ir numeris, suma, palūkanų norma, valiuta, duomenys apie kreditų grąžinimui užtikrinti įkeistus nekilnojamuosius daiktus (turto rūšis, buvimo vieta, turto identifikavimo kodas ir jį suteikusio registro pavadinimas, kiti turtą identifikuojantys duomenys), jų hipotekinė vertė ir kita Lietuvos banko nustatyta informacija;

2) įkeičiant kitą papildomą turtą – turto rūšis, jo rinkos vertė ir kita Lietuvos banko nustatyta informacija.

3. Reikalavimo teisės pagal hipotekinius kreditus ir kitas papildomas turtas yra įkeisti nuo jų įrašymo į Sąrašą ir atitinkamos hipotekinių obligacijų emisijos arba jos dalies išplatavimo. Reikalavimo teisių pagal hipotekinius kreditus ir kito papildomo turto įkeitimas yra laikomas jų perdavimu hipotekinių obligacijų turėtojams.

4. Įrašai Sąraše daromi šia tvarka:

1) kreditai, kuriems refinansuoti (bus) naudojamos lėšos, gautos išplatinus atitinkamos emisijos hipotekines obligacijas, įrašomi prieš išplatinant atitinkamą hipotekinių obligacijų dalį;

2) turtas, į kurį investuotos laikinai laisvos lėšos, įrašomas tą pačią darbo dieną, kai laikinai laisvos lėšos investuojamos į šį turtą;

3) sąskaita, kurioje laikomos laikinai laisvos lėšos, įrašoma tą pačią darbo dieną, kai sąskaita atidaroma;

4) hipotekiniai kreditai, suteikti iš laikinai laisvų lėšų, įrašomi tą pačią darbo dieną, kai suteikiamas hipotekinis kreditas.

### **10 straipsnis. Hipotekinių obligacijų turėtojų reikalavimų tenkinimas iš įkeisto turto**

Hipotekinių obligacijų išpirkimui užtikrinti įkeistos reikalavimo teisės pagal hipotekinius kreditus ir įkeistas kitas papildomas turtas gali būti naudojami tik hipotekinių obligacijų turėtojų kreditiniams reikalavimams tenkinti. Iš įkeistų reikalavimo teisių pagal hipotekinius kreditus ir įkeisto kito papildomo turto negali būti išieškoma pagal kitas kredito įstaigos prievoles, kol nėra patenkinti hipotekinių obligacijų turėtojų reikalavimai.

### **11 straipsnis. Kredito įstaigų priežiūra**

1. Kredito įstaigų veiklą prižiūri Lietuvos bankas.

2. Hipotekinių obligacijų leidimą, informacijos atskleidimą jas įsigyjantiems investuotojams, šių obligacijų viešąją antrinę apyvartą bei jų apskaitą Lietuvos centriniame vertybinių popierių depozitoriume ir vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkų veiklą prižiūri Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisija.

## **PENKTASIS SKIRSNIS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

### **12 straipsnis. Pasiūlymai Lietuvos bankui ir Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijai**

Pasiūlyti Lietuvos bankui ir Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijai per 3 mėnesius nuo šio Įstatymo įsigaliojimo dienos parengti įstatymų lydimojusius teisės aktus, kurių reikia šiam Įstatymui įgyvendinti.

*Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.*

REPUBLIKOS PREZIDENTAS

ROLANDAS PAKSAS