# საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის

## ბრძანება №56/04
## 2023 წლის 15 მარტი

## ქ. თბილისი

**იპოთეკით დაცული ობლიგაციების მარეგულირებელი წესის დამტკიცების თაობაზე**

„საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, ამავე ორგანული კანონის 49-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის და „იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-4, მე-7, მე-8, მე-10, მე-11, მე-13, მე-15, 26-ე და 27-ე მუხლების საფუძველზე, **ვბრძანებ:**

**მუხლი 1**

დამტკიცდეს იპოთეკით დაცული ობლიგაციების მარეგულირებელი წესი თანდართულ დანართებთან ერთად.

**მუხლი 2**

ეს ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

**საქართველოს ეროვნული ბანკის ვიცე–პრეზიდენტი (მოვალეობის შემსრულებელი)** **არჩილ მესტვირიშვილი**

**იპოთეკით დაცული ობლიგაციების მარეგულირებელი წესი**

**მუხლი 1. ზოგადი დებულებები**

1. იპოთეკით დაცული ობლიგაციების მარეგულირებელი წესი (შემდგომში – წესი) განსაზღვრავს საქართველოს ეროვნული ბანკის (შემდგომში – ეროვნული ბანკი) მიერ კომერციული ბანკებისთვის იპოთეკით დაცული ობლიგაციების (შემდგომში – იპოთეკური ობლიგაციები) გამოსაშვებად ავტორიზაციის მინიჭების, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად თანხმობის გაცემისა და იპოთეკური ობლიგაციების ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის რეგულირების საკითხებს, მათ შორის:

ა) მოთხოვნებს, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს კომერციული ბანკი იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად ავტორიზაციის მოპოვებისა და იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად თანხმობის მიღების მიზნით;

ბ) ემიტენტი კომერციული ბანკის მიერ ანგარიშგების წარმოების წესსა და პერიოდულობას;

გ) ემიტენტი კომერციული ბანკის მიერ შესაბამისი აქტივებით იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ვალდებულებათა უზრუნველყოფისა და ლიკვიდურობის მოთხოვნების (ლიკვიდურობის ბუფერის) დაცვის საკითხებს.

2. ამ წესით გათვალისწინებული ინფორმაცია/დოკუმენტები ეროვნულ ბანკს წარედგინება ელექტრონული ფორმით, ელექტრონული ფოსტის მისამართზე: CB@nbg.gov.ge. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია მოითხოვოს ინფორმაციის/დოკუმენტების მატერიალური ფორმით წარდგენაც. თუ საქართველოს კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ელექტრონული ფორმით არასამუშაო დროს წარდგენილი ინფორმაცია/დოკუმენტები მომდევნო სამუშაო დღეს წარდგენილად ჩაითვლება.

3. ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდგომში – კანონი) და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მნიშვნელობა.

**მუხლი 2. იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად ავტორიზაციის მიღება. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად თანხმობის მოპოვება**

1. იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად ავტორიზაციის მიღების მიზნით კომერციული ბანკი ეროვნულ ბანკს წარუდგენს განცხადებას და ინფორმაციას/დოკუმენტებს ამ წესის დანართი №1-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად. ავტორიზაციის თაობაზე განცხადებასთან ერთად ეროვნულ ბანკს აგრეთვე წარედგინება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული განცხადება და ინფორმაცია/დოკუმენტები იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად თანხმობის მოსაპოვებლად.

2. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად თანხმობის მოპოვების მიზნით კომერციული ბანკი ეროვნულ ბანკს წარუდგენს განცხადებას და ინფორმაციას/დოკუმენტებს ამ წესის დანართი N2-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად. თუ კომერციულ ბანკს სურს იპოთეკური ობლიგაციები გამოუშვას როგორც რეფინანსირების ბანკმა, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაცია/დოკუმენტები უნდა შეიცავდეს შესაბამის მონაცემებს როგორც იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის, ისე თითოეული რეფინანსირების პროგრამის ჭრილში.

3. ავტორიზებულ კომერციულ ბანკს, რომელმაც მოიპოვა თანხმობა იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად, უფლება აქვს წარუდგინოს ეროვნულ ბანკს განცხადება ახალი იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად თანხმობის მიღების მიზნით ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად.

4. განცხადების თაობაზე ეროვნული ბანკის მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე, კომერციული ბანკი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს ეროვნულ ბანკს ამ წესის დანართი №1-ით ან/და დანართი №2-ით გათვალისწინებული მონაცემების ცვლილების შესახებ.

5. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია წარდგენილი ინფორმაციის გარდა, განმცხადებელს დამატებით მოსთხოვოს გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო სხვა ინფორმაცია ან/და დოკუმენტაცია და განუსაზღვროს მას აღნიშნული ინფორმაციის ან/და დოკუმენტაციის წარდგენის ფორმა და ვადა.

6. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია განმცხადებლის მიერ წარდგენილ დოკუმენტაციაზე დაადგინოს ხარვეზი და განსაზღვროს აღნიშნულის გამოსასწორებელი ვადა, ფორმა და პროცედურა.

7. ეროვნული ბანკი განმცხადებელს ავტორიზაციის/თანხმობის გაცემაზე უარს ეტყვის ერთ-ერთი შემდეგი საფუძვლის არსებობისას:

ა) განცხადება ან/და წარდგენილი დოკუმენტები არ შეესაბამება კანონით ან ამ წესით დადგენილ მოთხოვნებს, არის არასრული, შეცდომაში შემყვანი ან არასწორი, რაც განმცხადებელმა არ გამოასწორა ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ ვადაში;

ბ) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებამ შესაძლოა საფრთხე შეუქმნას ფინანსური ინსტიტუტის სტაბილურ ან ჯანსაღ ფუნქციონირებას ან ეროვნული ბანკის მიერ ეფექტიანი ზედამხედველობის განხორციელებას.

8. ეროვნული ბანკი ავტორიზაციის/თანხმობის გაცემის ან ავტორიზაციის/თანხმობის

გაცემაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს განცხადების მიღებიდან 1 თვის ვადაში, რის შესახებაც იგი წერილობით აცნობებს განმცხადებელს. უარის შემთხვევაში ეროვნული ბანკი ვალდებულია განმცხადებელს დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული პასუხი.

9. ავტორიზაციის/თანხმობის მიღებისთვის საჭირო ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც საჯაროდ ხელმისაწვდომია ან უკვე წარდგენილია ეროვნული ბანკისთვის, შეიძლება განცხადებაში ჩართული იქნეს მასზე მითითების სახით. ჩართული ინფორმაცია უნდა იყოს მკაფიოდ იდენტიფიცირებული, კერძოდ, მითითებული უნდა იყოს ინფორმაციის წყარო, დოკუმენტის გვერდის ნომერი, პუნქტი/პარაგრაფი და სხვა მახასიათებლები. ძნელად ხელმისაწვდომი ინფორმაცია უშუალოდ უნდა იქნეს წარდგენილი.

10. ავტორიზაციის/თანხმობის მიღების შემდეგ ამ წესის დანართი №1-ით ან/და დანართი №2-ით გათვალისწინებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილება შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ეროვნული ბანკის წინასწარი თანხმობით.

11. კომერციული ბანკისთვის ავტორიზაციის/თანხმობის მიცემისთანავე ეროვნული ბანკი ინფორმაციას აქვეყნებს თავის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე. გამოქვეყნებას ექვემდებარება აგრეთვე კომერციული ბანკის მიერ ეროვნული ბანკისთვის წარდგენილი განცხადება და თანდართული ინფორმაცია/დოკუმენტები, გარდა იმ ფიზიკური პირების პერსონალური მონაცემებისა, რომლებიც არ არიან კომერციული ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოსა და ხელმძღვანელი ორგანოს წევრები. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, განმცხადებლის თხოვნით, არ გამოაქვეყნოს ცალკეული ინფორმაცია, თუ:

ა) ინფორმაციის გამჟღავნება ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესს;

ბ) ინფორმაციის გამჟღავნება მნიშვნელოვნად დააზიანებს კომერციულ ბანკს და, ამავდროულად, გამოქვეყნებაზე უარის თქმა შეცდომაში შემყვანი არ იქნება პოტენციური ინვესტორებისათვის.

12. კომერციულ ბანკს უფლება აქვს განახორციელოს იპოთეკური ობლიგაციების საჯარო შეთავაზება, რა შემთხვევაშიც დამატებით მოქმედებს ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზებასთან დაკავშირებით.

**მუხლი 3. ეროვნული ბანკისა და პროგრამის კრედიტორებისთვის ინფორმაციის წარდგენა**

1. იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებამდე 3 სამუშაო დღით ადრე, კომერციული ბანკი ვალდებულია ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს შემდეგი ინფორმაცია/დოკუმენტები:

ა) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის შესახებ შეტყობინება ამ წესის დანართი №3-ით გათვალისწინებული ფორმით;

ბ) კანონის მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის წერილობითი დადასტურება.

2. კომერციული ბანკი ვალდებულია პროგრამის კრედიტორებს და ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს შემდეგი ინფორმაცია/დოკუმენტები:

ა) ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, კომერციული ბანკის წერილობითი დასტური საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის შესაბამისობის შესახებ და უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის ანგარიში ამ უკანასკნელის მიერ ბოლო კალენდარული წლის განმავლობაში განხორციელებული შემოწმებების შესახებ;

ბ) ყოველი კვარტლის დასრულებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის შესახებ შეტყობინება ამ წესის დანართი №3-ით გათვალისწინებული ფორმით.

3. თუ ემიტენტი რეფინანსირების ბანკია, ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული ინფორმაცია/დოკუმენტები უნდა შეიცავდეს შესაბამის მონაცემებს როგორც იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის, ისე თითოეული რეფინანსირების პროგრამის ჭრილში.

4. კომერციული ბანკი ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს ეროვნულ ბანკს და პროგრამის კრედიტორებს:

ა) იპოთეკური ობლიგაციების საემისიო პირობებში განსახორციელებელი ნებისმიერი არსებითი ცვლილების შესახებ, სულ მცირე 3 თვით ადრე ასეთი ცვლილების განხორციელებამდე. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს შეთავაზებული ცვლილების დასაბუთებასა და აღწერას;

ბ) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გაუქმების შესახებ, გაუქმებამდე სულ მცირე 1 თვით ადრე, თუ კომერციულ ბანკს აღარ დარჩა პროგრამის კრედიტორების წინაშე შესასრულებელი ვალდებულება;

გ) ნებისმიერი მოვლენის ან ინფორმაციის შესახებ, რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომერციული ბანკის მიერ კანონით ან ამ წესით დადგენილი მოთხოვნების შესრულებაზე.

5. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს ეროვნულ ბანკს, თუ მას აქვს საფუძვლიანი ეჭვი, რომ ემიტენტი/რეფინანსირების ბანკის მოვალე არ აკმაყოფილებს კანონით ან ამ წესით დადგენილ მოთხოვნებს ან ემიტენტმა/რეფინანსირების ბანკის მოვალემ მას დროულად არ წარუდგინა ყველა საჭირო ინფორმაცია ან განმარტება.

6. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, კანონის ან ამ წესის მოთხოვნათა დარღვევის თაობაზე საფუძვლიანი ეჭვის არსებობისას, მოსთხოვოს ემიტენტს/რეფინანსირების ბანკის მოვალეს უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის მიმდინარე (სპეციალური) ანგარიშის წარდგენა უზრუნველყოფის აქტივების მდგომარეობასთან დაკავშირებით.

7. იპოთეკური ობლიგაციების საჯაროდ შეთავაზების შემთხვევაში, კომერციული ბანკი ვალდებულია საკუთარ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნოს ამ მუხლის პირველი – მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებული ყველა შეტყობინება და ანგარიში (იმავე პუნქტებით გათვალისწინებულ ვადებში), რომლებსაც იგი წარუდგენს ეროვნულ ბანკს, აგრეთვე ინფორმაცია იმის თაობაზე, თუ სად არის ხელმისაწვდომი ემისიის პროსპექტი და სხვა რელევანტური დოკუმენტები.

8. თუ საქართველოს კანონმდებლობით ან ემისიის პირობებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, კომერციული ბანკი არ არის ვალდებული ამ მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინება ან ანგარიში ინდივიდუალურად მიაწოდოს თითოეულ პროგრამის კრედიტორს, თუ იგი აღნიშნულ ინფორმაციას თავის ვებგვერდზე აქვეყნებს.

**მუხლი 4. უზრუნველყოფის აქტივების შესაბამისობა; პროგრამის ვალდებულებათა უზრუნველყოფა**

1. კანონის მე-3 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებთან ერთად, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შესატანი აქტივები დამატებით უნდა

აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

ა) იპოთეკური სესხი უნდა კლასიფიცირდებოდეს, როგორც პირველი დონის საკრედიტო რისკის ფინანსური ინსტრუმენტი „ფინანსური ინსტრუმენტების რისკის კატეგორიებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2022 წლის 29 დეკემბრის №192/04 ბრძანებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად;

ბ) დამატებითი აქტივისა და დერივატივის შემთხვევაში, ხელმისაწვდომი უნდა იყოს კონტრაჰენტისათვის/ემიტენტისათვის ან შესაბამისი ინსტრუმენტისათვის რომელიმე საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოს (Standard & Poors, Moody's, Fitch, Scope Ratings) მიერ მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგი.

2. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის გათვალისწინებით, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანის შემდეგ იპოთეკური სესხის კლასიფიკაციის ცვლილება არ წარმოადგენს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი გაანგარიშებიდან მისი გამორიცხვის საფუძველს.

3. ნარჩენი ძირითადი თანხები აქტივებისა, რომლებიც უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანის შემდეგ დეფოლტში აღმოჩნდა ან/და აღარ აკმაყოფილებს ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნას, კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს იპოთეკური ობლიგაციების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობის არაუმეტეს 5%-ის ოდენობით. აღნიშნულის მიუხედავად, არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, რომლებიც დეფოლტშია, და იპოთეკური სესხები, რომლებიც „ფინანსური ინსტრუმენტების რისკის კატეგორიებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2022 წლის 29 დეკემბრის №192/04 ბრძანებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად კლასიფიცირდება, როგორც მესამე დონის საკრედიტო რისკის ფინანსური ინსტრუმენტები ან შეძენილი ან გამოშვებული გაუფასურებული ფინანსური ინსტრუმენტები (POCI), კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში არ გაითვალისწინება.

4. ემიტენტი ვალდებულია ყოველ სამუშაო დღეს შეამოწმოს, დაკმაყოფილებულია თუ არა კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი მოთხოვნა (იმავე მუხლის მე-3 – მე-5 პუნქტებით განსაზღვრული შეზღუდვების გათვალისწინებით) პროგრამის ვალდებულებათა უზრუნველყოფის შესახებ. თუ შემოწმების შედეგად დადგინდა (მათ შორის, კომერციული ბანკის გადაწყვეტილებით, შესაბამისი სტრეს-ტესტის გამოყენების საფუძველზე), რომ უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში განთავსებული აქტივები საკმარისი არ არის, ემიტენტი ვალდებულია აღმოფხვრას შეუსაბამობა (სტრეს-ტესტის შემთხვევაში, სიმულაციიდან გამომდინარე, ყველაზე დიდი დეფიციტის შევსებით) 10 სამუშაო დღის განმავლობაში.

5. კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი გაანგარიშების ფარგლებში შესაძლოა გათვალისწინებულ იქნეს სამომავლო დაშვებები/სტრეს-ტესტები. ასეთი დაშვებები/სტრეს-ტესტები და მათი გამოყენება სათანადოდ დოკუმენტირებული და აღწერილი უნდა იყოს.

6. თუ უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანილია დერივატივი, კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ გაანგარიშებაში იგი გათვალისწინებული უნდა იქნეს მისი საბაზრო ღირებულების მიხედვით.

7. კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის, ამ მუხლისა და ამ წესის მე-5 მუხლის მიზნებისთვის, ჩაითვლება, რომ უზრუნველყოფის აქტივი დეფოლტშია, თუ ამ აქტივთან დაკავშირებით ფიქსირდება ვადაგადაცილება 90 დღეზე მეტი ვადით.

8. ეს მუხლი შესაბამისად ვრცელდება აგრეთვე რეფინანსირების ბანკის მოვალესა და მის უზრუნველყოფის აქტივებზე. თუ რეფინანსირების ბანკის მოვალე ფინანსური ინსტიტუტი კომერციული ბანკი არ არის, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-3 პუნქტის მოთხოვნათა დაკმაყოფილების მიზნით გაითვალისწინება ფინანსური ინსტიტუტის ეკვივალენტური ხარისხის იპოთეკური სესხები.

**მუხლი 5. ლიკვიდურობის მოთხოვნები (ლიკვიდურობის ბუფერი)**

1. კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანება, ლიკვიდურობის ბუფერის სახით, ნებისმიერ ეტაპზე უნდა შეიცავდეს დამატებით აქტივებს, რომელთა საბაზრო ღირებულება (კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვის გათვალისწინებით) უნდა იყოს ტოლი ან აღემატებოდეს პროგრამის წმინდა ფულადი ლიკვიდურობის გადინებას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მომდევნო 180 დღის განმავლობაში.

2. ლიკვიდურობის ბუფერში გაითვალისწინება მხოლოდ ის დამატებითი აქტივები, რომლებიც განიხილება მაღალი ხარისხის ლიკვიდურ აქტივებად „კომერციული ბანკების ლიკვიდობის გადაფარვის კოეფიციენტის დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2017 წლის 15 მაისის №70/04 ბრძანების შესაბამისად.

3. ლიკვიდურობის ბუფერის გაანგარიშება უნდა ითვალისწინებდეს სამომავლო დაშვებებს/სტრეს-ტესტებს (მათ შორის, შესაბამის შემთხვევაში, გაცვლითი კურსისა და საპროცენტო განაკვეთის შესაძლო ცვლილებებს). ასეთი დაშვებები/სტრეს-ტესტები და მათი გამოყენება სათანადოდ დოკუმენტირებული და აღწერილი უნდა იყოს.

4. ლიკვიდურობის ბუფერის გაანგარიშების მიზნებისათვის, იპოთეკური ობლიგაციიდან გამომდინარე ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღად ის თარიღი ჩაითვლება, რომელშიც ძირითადი თანხის გადახდის ვალდებულება ვადამოსული გახდება ემისიის პირობების შესაბამისად იპოთეკური ობლიგაციის ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღის გადაწევის შემთხვევაში.

5. ემიტენტი/რეფინანსირების ბანკის მოვალე ვალდებულია ყოველ სამუშაო დღეს შეამოწმოს, შესრულებულია თუ არა ლიკვიდურობის ბუფერის დაცვის მოთხოვნა. თუ შემოწმების შედეგად დადგინდა, რომ აღნიშნული მოთხოვნა დარღვეულია, ემიტენტი/რეფინანსირების ბანკის მოვალე ვალდებულია აღმოფხვრას შეუსაბამობა (სტრეს-ტესტის შემთხვევაში, სიმულაციიდან გამომდინარე ყველაზე დიდი დეფიციტის შევსებით) 10 სამუშაო დღის განმავლობაში.

**მუხლი 6. შეფასების მოთხოვნები**

1. იმ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასება, რომელიც გამოყენებულია უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანილი იპოთეკური სესხის უზრუნველსაყოფად, უნდა განხორციელდეს „კომერციული ბანკებისათვის უძრავი ქონების შეფასების ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 14 მაისის №84/04 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის შესაბამისად.

2. კანონის მე-4 მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესრულების გარდა, ემიტენტი/რეფინანსირების ბანკის მოვალე ვალდებულია სულ მცირე წელიწადში ერთხელ გადაამოწმოს, არსებობს თუ არა უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში

შეტანილი იპოთეკური სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უძრავი ქონების გადაფასების საფუძველი „კომერციული ბანკებისათვის უძრავი ქონების შეფასების ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 14 მაისის №84/04 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

3. უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანილი იპოთეკური სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებიდან/გადაფასებიდან ან გადაფასების საჭიროების დადგენის მიზნით შემოწმებიდან იპოთეკური სესხის უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანამდე გასული არ უნდა იყოს 12 თვეზე მეტი.

**მუხლი 7. უზრუნველყოფის აქტივების მაქსიმალური ოდენობის შეზღუდვა**

ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის მთლიანი უზრუნველყოფის აქტივების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობა (დერივატივის შემთხვევაში მისი საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით) არ უნდა აჭარბებდეს ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის ბოლო საანგარიშო კვარტლის მდგომარეობით არსებული მთლიანი აქტივების საბალანსო ღირებულების 4%-ს.

**მუხლი 8. უზრუნველყოფის აქტივების აღრიცხვისა და რეესტრის წარმოების წესი**

1. ემიტენტი ვალდებულია ყველა უზრუნველყოფის აქტივი აღრიცხოს და შესაბამისი რეესტრი აწარმოოს ისე, რომ შესაძლებელი იყოს ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფის აქტივების იდენტიფიცირება და ემიტენტის მიერ კანონითა და ამ წესით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების მონიტორინგი. ემიტენტი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოებული ინფორმაციის/მონაცემების სისრულეზე, სისწორესა და უსაფრთხოებაზე.
2. ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოფის აქტივები აღრიცხოს და შესაბამისი რეესტრი აწარმოოს არამატერიალიზებული ფორმით ისე, რომ შესაძლებელი იყოს ამონაწერების მომზადება და მონაცემების სტანდარტულ ფორმატში (Word; Excel; PDF) ასახვა.

3. ემიტენტმა უნდა უზრუნველყოს მის მიერ წარმოებულ ინფორმაციაზე/მონაცემებზე, ასევე ელექტრონულ მატარებლებზე არსებული ინფორმაციისა და ჩანაწერების დაცვა უკანონო მოპოვების, შეცვლის, განადგურების, გაყალბების და გავრცელების, აგრეთვე მათი დაკარგვისა ან დაზიანებისაგან. ემიტენტი უნდა ფლობდეს მის მიერ შენახული ინფორმაციის/ჩანაწერების აღდგენის საშუალებებს მათი დაზიანების ან დაკარგვის შემთხვევაში. ამ მიზნით ემიტენტი ვალდებულია მიიღოს შესაბამისი ორგანიზაციული და ტექნიკური ზომები.

4. ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს ყოველი თვის ბოლო სამუშაო დღის მდგომარეობით მის მიერ წარმოებული ინფორმაციის/მონაცემების ასლების გადატანა ინფორმაციის მყარ მატარებელზე.

5. ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს მის მიერ წარმოებული ინფორმაციის/მონაცემების შენახვა სულ მცირე პროგრამის გაუქმებიდან 10 (ათი) წლის განმავლობაში.

6. ამ მუხლით გათვალისწინებული უზრუნველყოფის აქტივების აღრიცხვისა და რეესტრის წარმოების წესი ასევე ვრცელდება რეფინანსირების ბანკის მოვალეზე.

**მუხლი 9. საზედამხედველო ზომები ან/და სანქცია**

ამ წესით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული საზედამხედველო ზომები ან/და სანქცია.

**დანართი №1**

1. ხელმძღვანელი ორგანოს/დირექტორის დასტურის წერილი თანდართული

ფორმით.

2. ორგანიზაციული სტრუქტურის აღწერა, რაც, მათ შორის, უნდა მოიცავდეს მითითებას სამეთვალყურეო საბჭოს, ხელმძღვანელი ორგანოს წევრებზე და სხვა პირებზე, რომლებიც მონაწილეობას მიიღებენ იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვასა და ზედამხედველობაში, ასევე ამ პირების შესაბამისი უფლება-მოვალეობების აღწერას.

3. ინფორმაცია და დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებს ამ დანართის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული პირების სათანადო გამოცდილებასა და ცოდნას.

4. განმცხადებლის საოპერაციო პროგრამის აღწერა, მათ შორის, ადეკვატური პოლიტიკა, პროცესები, სისტემები და მეთოდოლოგიები, რომლებიც გამოყენებული იქნება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებისთვის.

5. ინვესტორთა დაცვაზე ორიენტირებული, უზრუნველყოფის აქტივებად გამოყენებული იპოთეკური სესხების დამტკიცებისთვის, მათში ცვლილების შეტანისთვის, მათი განახლებისა და რეფინანსირებისთვის ადეკვატური პოლიტიკის, პროცესებისა და მეთოდოლოგიის აღწერა.

6. ინფორმაცია და დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებს, რომ განმცხადებელს აქვს საკმარისი რესურსი უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების შექმნისთვის, მართვისა და ზედამხედველობისთვის.

7. განმცხადებლის შესაბამისობისა და შიდა აუდიტის ფუნქციების აღწერა იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამასთან დაკავშირებით.

**ხელმძღვანელი ორგანოს/დირექტორის დასტური**

*ვადასტურებ, რომ:*

*-წარმოდგენილი ინფორმაცია და დოკუმენტები არის სრული და შეესაბამება სინამდვილეს.*

*-საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ წინამდებარე განცხადების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, წარმოდგენილ ინფორმაციასთან/დოკუმენტებთან დაკავშირებული ნებისმიერი ცვლილების განხორციელების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ შევატყობინებ საქართველოს ეროვნულ ბანკს აღნიშნულის თაობაზე.*

*-იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამასთან დაკავშირებით კომერციული ბანკის მიერ დაგეგმილი და განსახორციელებელი ღონისძიებები უზრუნველყოფს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის შესაბამისობას „იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან.*

კომერციული ბანკის სახელწოდება

ხელმოწერა

ხელმომწერი პირის სახელი, გვარი

ხელმომწერი პირის თანამდებობა

თარიღი

1. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის სახელწოდება.

2. სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელების თაობაზე.

3. ხელმძღვანელი ორგანოს/დირექტორის დასტურის წერილი თანდართული ფორმით.

4. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის სტრუქტურის აღწერა, მათ შორის:

ა) უზრუნველყოფის აქტივების მაქსიმალური ხვედრითი წილი ემიტენტის მთლიან აქტივებში პროგრამის მოქმედების ნებისმიერ ეტაპზე;

ბ) უზრუნველყოფის აქტივების ტიპი/სახეობა, ვალუტა (ვალუტები);

გ) მცირე და საშუალო საწარმოების (SME) სესხებისა და კორპორაციული სესხების მაქსიმალური ხვედრითი წილი (მითითებული უნდა იქნეს ცალ-ცალკე) უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში, უზრუნველყოფის აქტივებად ასეთი სესხების გამოყენების შემთხვევაში;

დ) იპოთეკური ობლიგაციების თაობაზე შემდეგი ინფორმაცია:

დ.ა) პროგრამის მოქმედების განმავლობაში გამოსაშვები იპოთეკური ობლიგაციების მაქსიმალური ჯამური მოცულობა;

დ.ბ) ვალუტა (ვალუტები);

დ.გ) ვადიანობა;

დ.დ) საპროცენტო განაკვეთი:

დ.დ.ა) ფიქსირებული;

დ.დ.ბ) ცვლადი (უნდა მიეთითოს აგრეთვე შესაბამისი ინდექსი);

დ.დ.გ) სხვა.

დ.ე) ძირითადი თანხის გადახდის სტრუქტურის აღწერა:

დ.ე.ა) გათვალისწინებულია ძირითადი თანხის სრულად დაფარვა იპოთეკური ობლიგაციის ვადის ამოწურვისას, ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღის გადაწევის საემისიო პირობის გარეშე;

დ.ე.ბ) გათვალისწინებულია ძირითადი თანხის სრულად დაფარვა იპოთეკური ობლიგაციის ვადის ამოწურვისას, მაგრამ ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღის არაუმეტეს ერთი წლით გადაწევის საემისიო პირობით;

დ.ე.გ) გათვალისწინებულია ძირითადი თანხის დაფარვის სტრუქტურის ცვლილება (მათ შორის, ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღის გადაწევა ერთ წელზე მეტი ვადით) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შემდეგ, თუ ემიტენტი ემისიის პირობებით დადგენილ სტანდარტულ ვადაში არ იხდის ძირითად თანხას;

დ.ე.დ) სხვა (მოცემული უნდა იყოს შესაბამისი აღწერა).

5. აქტივის უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანის (უზრუნველყოფის აქტივად გამოყენების) და უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებიდან ამორიცხვის კრიტერიუმები და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი.

6. აქტივის უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანის და უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებიდან ამორიცხვის საოპერაციო პროცესი.

7. ლიკვიდურობის მოთხოვნების დაკმაყოფილების საოპერაციო პროცესი.

8. არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი ტესტები (მაგ., ვალდებულებათა უზრუნველყოფის, ლიკვიდურობის, საპროცენტო განაკვეთის, გაცვლითი კურსის ტესტები, სტრეს-ტესტები), რომლებიც ჩატარდება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მიმართ, მათ შორის:

ა) ვინ ჩაატარებს და შეამოწმებს აღნიშნულ ტესტებს;

ბ) როგორ იქნება გამოყენებული ტესტის ჩატარების საფუძველზე მიღებული ინფორმაცია;

გ) როგორ განხორციელდება ტესტის დარღვევის ესკალაცია;

დ) რა სახელშეკრულებო შედეგები მოჰყვება ტესტის დარღვევას;

ე) რა სახელშეკრულებო შედეგები მოჰყვება ტესტის დარღვევაზე რეაგირების დროულად განუხორციელებლობას.

9. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი და მისი ძირითადი ვალდებულებები, აგრეთვე უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველთან დადებული ხელშეკრულება ან ხელშეკრულების პროექტი.

10. ემიტენტის დეფოლტის ან რეზოლუციის დაწყების შემთხვევაში პროცესების მოკლე აღწერა.

11. ემიტენტის დეფოლტის დადგომის საფუძვლები.

12. ინფორმაცია პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციების საქართველოს ეროვნული ბანკთან განხორციელებულ მონეტარულ ოპერაციებში უზრუნველყოფის სახით შესაძლო გამოყენების შესახებ.

**ხელმძღვანელი ორგანოს/დირექტორის დასტური**

ვადასტურებ, რომ:

*-წარმოდგენილი ინფორმაცია და დოკუმენტები არის სრული და შეესაბამება სინამდვილეს.*

*-საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ წინამდებარე განცხადების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, წარმოდგენილ ინფორმაციასთან/დოკუმენტებთან დაკავშირებული ნებისმიერი ცვლილების განხორციელების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ შევატყობინებ საქართველოს ეროვნულ ბანკს აღნიშნულის თაობაზე.*

*-იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამასთან დაკავშირებით კომერციული ბანკის მიერ დაგეგმილი და განსახორციელებელი ღონისძიებები უზრუნველყოფს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის შესაბამისობას „იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან.*

კომერციული ბანკის სახელწოდება

ხელმოწერა

ხელმომწერი პირის სახელი, გვარი

ხელმომწერი პირის თანამდებობა

თარიღი

**დანართი №3**

[თანდართული დანართი]