



Bazuar në nenin 23, paragrafi 1, nenin 35, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1 të Ligjit nr. 03/L-209 për Bankën Qendrore të Republikës së Kosovës (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, Nr.77/16 Gusht 2010), dhe nenet 1, 44, 85, paragrafi 1 dhe 114 të Ligjit nr. 04/L-093 për Bankat, Institucionet Mikrofinanciare dhe Institucionet Financiare Jobankare (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr.11/11 maj 2012), Bordi i Bankës Qendrore të Republikës së Kosovës në takimin e mbajtur më 22 dhjetor 2015, miratoi si vijon:

RREGULLORE PËR KREDITË HIPOTEKARE REZIDENCIALE

KAPITULLI I Dispozitat e përgjithshme

Neni 1 Qëllimi dhe fushëveprimi

1. Qëllimi i kësaj rregulloreje është vendosja e kërkesave dhe standardeve për kreditë ndaj personave fizikë, të siguruara me anë të pronës së paluajtshme rezidenciale për qëllime banimi (në vijim: *kredi hipotekare rezidenciale*). Përmes kësaj rregulloreje përcaktohen kushtet për ofrimin e kredive rezidenciale më të favorshme për personat fizikë, të cilat përmbushin kriteret sipas kësaj rregulloreje. Kjo rregullore nuk adreson dhe nuk ka për qëllim rregullimin e kredive hipotekare për qëllime investive. Këtu përfshihet procesi i aplikimit, kreditimit, financimit dhe servisimit të kredive hipotekare rezidenciale.
2. Kjo rregullore aplikohet për të gjitha institucionet financiare kredidhënëse të licencuara nga BQK-ja për të operuar në Kosovë (në vijim: *IF-të*). Institucionet financiare të licencuara duhet të sigurohen se çdo kredi e aprovuar nga ana e tyre është në pajtim me praktikat dhe standardet e mira të kredidhënies të cilat mbështesin vendimin e IF-së për një transaksion të tillë.
3. Kjo rregullore është nxjerrë në përputhje me Ligjin nr.03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore dhe me ligjet e tjera të aplikueshme në kohën e nxjerrjes së kësaj rregulloreje.

Neni 2

Përkufizimet

1. Me qëllim të zbatimit të kësaj rregulloreje, termet e përdorura në këtë rregullore kanë kuptim të njëjtë me termet e përkufizuara në nenin 3 të Ligjit nr.04/L-093 për Bankat, Institucionet Mikrofinanciare dhe Institucionet Financiare Jobankare (në vijim: Ligji për Bankat) dhe në rregulloret: Rregulloren për Menaxhimin e Rrezikut Kreditor, Rregulloren për Adekuatshmërinë e Kapitalit të Bankave, Rregulloren për Normën Efektive të Interesit dhe Kërkesat për Shpalosje dhe Rregulloren për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, dhe/ose me përkufizimet në vijim për qëllimin e kësaj rregulloreje:
 - 1.1. **Kujdes i shtuar:** siguri e marrë nga kreditori për një kredi, e cila nuk është arsyeja kryesore për dhënien e kredisë, por vetëm një masë shtesë sigurie për kujdes të shtuar.
 - 1.2. **Klauzola për ndërprerjen e parakohshme të kontratës:** Dispozitë në marrëveshjen e kredisë hipotekare që i lejon kreditorit të kërkojë nga debitori të paguajë shumën e papaguar të kredisë hipotekare menjëherë, nëse debitori nuk përmbush kërkesat e caktuara në marrëveshjen për kredi hipotekare.
 - 1.3. **Amortizimi:** Procesi ku pagesa e kredisë përbëhet nga një pjesë e aplikuar për të paguar interesin e kredisë dhe pjesa e mbetur që aplikohet për të zvogëluar mbetjen e kryegjësë së papaguar të kredisë hipotekare. Me kalimin e kohës, pjesa e interesit zvogëlohet me zvogëlimin e bilancit të kredisë dhe shuma e aplikuar në kryegjë rritet derisa kredia të paguhet plotësisht (amortizohet) me këstin e fundit mujor sipas afatit të kredisë hipotekare.
 - 1.4. **Aplikuesi:** Personi fizik që aplikon për kredi hipotekare rezidenciale.
 - 1.5. **Kredia Hipotekare “balloon”:** Kredi hipotekare ku pagesa e bilancit të mbetur të kryegjësë duhet të bëhet në një kohë të caktuar para datës së maturitetit apo në maturitet, e që dallon nga koha e caktuar e amortizimit standard. Për shembull, një kredi hipotekare mund të amortizohet për një periudhë tridhjetëvjeçare, mirëpo kërkon që në fund të vitit të dhjetë duhet të paguhet e tërë shuma e mbetur e bilancit e arritur për pagesë deri në vitin e dhjetë.
 - 1.6. **Pikët Bazë:** Një pikë bazë është një-e-njëqindta e përqindjes (0.01%). Për shembull, njëqind (100) pikë bazë është baras me një për qind (1.00%).
 - 1.7. **Kredimarrësi/debitori:** Personi fizik që huazon mjete përmes kredisë hipotekare rezidenciale.

- 1.8. **Kadastr:** Është një sistem informativ mbi tokën që përmban të dhëna në lidhje me interesat mbi pronën e paluajtshme (p.sh. të drejtat mbi pronën, kufizimet dhe përgjegjësitë). Përmban një përshkrim gjeometrik mbi parcelat e tokës që lidhen me të dhënat tjera që përshkruan natyrën e interesave, pronësinë apo kontrollin e atyre interesave, dhe në shumë raste vlerën e parcelës dhe përmirësimet e saj. Referimi i kadastrit në këtë rregullore ka të bëjë me të dhënat kadastrale të mirëmbajtura nga Agjencioni Kadastral i Kosovës.
- 1.9. **Tarifa e disbursimit:** Është një tarifë që i ngarkohet kredimarrësit nga IF për të zotuar burimet e tyre dhe për të lidhë marrëveshje për kredi hipotekare me kredimarrësin. Shuma e saktë që ngarkohet është e ndryshme. IF pëson shpenzime administrative në lidhje me procesin e kredisë. Tarifa e disbursimit mund të jetë periodike, si një mjet që përdoret nga IF për të shtyrë pjesërisht pagesën e kësaj kostoje me këste. Tarifa bazohet në një përqindje të shumës së kredisë hipotekare. Kjo tarifë po ashtu mund të adresohet si tarifë zotimi, tarifë administrative apo tarifë menaxhimi.
- 1.10. **Përmirësimi i performancës kreditore:** Debitori përmirëson performancën për kredinë në vonesë duke paguar të gjitha këstet dhe tarifatat në vonesë, duke kaluar në statusin e kredisë pa vonesa dhe duke vazhduar me pagesa të kësteve të rregullta për pjesën e mbetur të kredisë.
- 1.11. **Mospërbushja:** Dështimi i kredimarrësit në përmbushjen e kushteve të marrëveshjes mbi kredinë hipotekare. Kjo mund të ndodhë për shkak të mospagesës së kredisë në kohë ose për shkak të shkeljes së kushteve të marrëveshjes për kredi hipotekare.
- 1.12. **Paradhënie:** Shuma e mjeteve të paguara nga kredimarrësi për blerjen e patundshmërisë që është diferenca në mes të çmimit të blerjes dhe shumës së kredisë hipotekare rezidenciale. Për shembull, kredimarrësi ka participuar me bashkëfinancim apo paradhënie 20,000 euro për të marrë kredi hipotekare në shumën prej 80,000 eur për një banesë që kushton 100,000 euro.
- 1.13. **Pagesa në vonesë:** I referohet pagesës mujore të kredisë hipotekare e cila nuk është kryer në datën e caktuar për pagesë.
- 1.14. **Ngarkoj:** Veprimi i ngarkimit të një pasurie të paluajtshme me një barrë apo ngarkesë siç është kredia hipotekare. Barra është ligjore vetëm nëse është regjistruar në Kadastër.
- 1.15. **Ngarkesë/Barrë:** Çfarëdo që ndikon në të drejtat pronësore mbi një pronë, siç është kredia hipotekare, qiraja, servitutet apo kufizimet tjera.

- 1.16. **Hipoteka e rendit të parë:** Hipoteka është e regjistruar në rend të parë për kredinë hipotekare krahasuar me të gjitha kreditë tjera të regjistruara në Kadastër ndaj asaj prone. Prioriteti i barrës i referohet datës së regjistrimit të kredisë hipotekare në Kadastër.
- 1.17. **Kredi Hipotekare me Normë-Fikse të Interesit:** Kredi hipotekare, norma e interesit të së cilës nuk ndryshon gjatë kohëzgjatjes së kredisë.
- 1.18. **Procedura Përmbartimore:** Proces ligjor përmes të cilit kreditori mund ta shesë patundshmërinë e cila është vënë në hipotekë si siguri për kredinë hipotekare, për të paguar tërë bilancin e papaguar të kredisë hipotekare dhe tarifave/shpenzimet që kanë ndodhë për arsye të mospërmbushjes së kredisë hipotekare.
- 1.19. **Garantuesi:** Individ i cili personalisht garanton kredinë e lëshuar për huamarrësinë. Garantuesi nuk ka ndonjë kërkesë ndaj pronës së paluajtshme. Kredihënësi mund të ngarkojë pronën e garantuesit ndaj një kredie si siguri për kujdes të shtuar. Garantuesi nuk është burimi kryesor i kualifikimit apo pagesës së kredisë.
- 1.20. **Sigurimi ndaj rrezikut:** Formë e sigurimit që mbron patundshmërinë e siguruar nga dëmet fizike si rezultat i zjarrit dhe forcave natyrore.
- 1.21. **Patundshmëria (Pasuri/pronë e paluajtshme):** Pjesë e caktuar e sipërfaqes tokësore, e cila është e kufizuar ose mund të kufizohet. Pasuria e paluajtshme përfshin tokën, objektet natyrore të fiksuara në tokë, ndërtesat afariste, ndërtesat e banimit dhe pjesët e ndërtesave (apartamentet) si njësi të veçanta të ndërtesave të banimit dhe pasuritë natyrore nëntokësore.
- 1.22. **Kredihënësi:** IF i cili i ofron fonde kredimarrësit përmes kredisë hipotekare. Shiko edhe hipotekëmbajtësi dhe kreditori.
- 1.23. **LPDTS:** Ligji nr.03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore.
- 1.24. **Kredia hipotekare rezidenciale:** Çdo kredi e siguruar me pronë të paluajtshme rezidenciale e lënë hipotekë si kolateral, e cila lejon kreditorin hipotekar të iniciojë procedurën përmbartimore ndaj pasurisë së paluajtshme për qëllim të përmbushjes së detyrimit ndaj kreditorit hipotekar sipas kushteve dhe afateve të kredisë hipotekare, si dhe ka për qëllim blerjen, zhvillimin dhe ndërtimin e pronave të paluajtshme rezidenciale. Këtu përfshihen kreditë hipotekare rezidenciale të kualifikuara dhe kreditë tjera hipotekare rezidenciale.

- 1.25. **Rifinancimi me normë dhe maturitet tjetër:** Rifinancimi i një kredie hipotekare rezidenciale ekzistuese me qëllim të vetëm të ndërrimit të normës së interesit dhe/ose maturitetit, por pa dhënien e mjeteve të tjera për atë kredi. Rifinancimi me normë dhe maturitet tjetër bëhet vetëm për të ofruar kushte më të favorshme për kredimarrësin, por jo si rezultat i përkeqësimit të gjendjes financare të kredimarrësit. Në këto raste klienti nuk duhet të jetë në vonesë së paku për dymbëdhjetë (12) muajt e fundit. Për rifinancimin me normë dhe maturitet tjetër IF nuk duhet të aplikojë tarifë ndëshkuese të parapagimit.
- 1.26. **Rifinancimi** – Rifinancimi mund të bëhet nga IF-ja aktuale (IF e cila ka financuar fillimisht kredinë) apo një IF tjetër. Në rastet e rifinancimit nga IF aktuale, IF nuk duhet të aplikoj tarifë ndëshkuese për parapagimin e kredisë ekzistuese. Rifinancimi duhet të konsiderohet si kredi e re e cila përfshinë edhe vlerësimin e pronës. Rifinancimi nuk duhet të bëhet si rezultat i përkeqësimit të performancës së kredisë e cila konsiderohet si kredi me probleme me nevojë për ristrukturim. Kredia e cila do të rifinancohet duhet të ketë performancë të mirë, dmth pa vonesa për së paku njëzetekatër (24) muajt e fundit.
- 1.27. **Sigurimi i jetës së kredimarrësit:** IF mund të kërkojë sigurim jetësor për kredimarrësin, i cili është një person fizik, lidhur me kredinë hipotekare. Vlera e sigurimit jetësor është e veçantë për shumën e mbetur të kredisë hipotekare gjatë afatit të kredisë apo periudhës sipas kërkesës së IF.
- 1.28. **Kohëzgjatja e kredisë hipotekare:** Kohëzgjatja e caktuar gjatë së cilës kredia hipotekare do të paguhet dhe debitori është i obliguar ta paguajë kreditorin. Për shembull: kohëzgjatja e kredisë hipotekare 30-vjeçare është 30 vite.
- 1.29. **Hipotekmbajtësi:** IF i cili i huazon hipoteklënësit mjete të siguruar me anë të pronës së paluajtshme. Shiko edhe termin Kredihënësi dhe Kreditori.
- 1.30. **Hipoteklënësi:** Personi fizik që lë hipotekë patundshmërinë si siguri për pagimin/shlyerjen e kredisë hipotekare.
- 1.31. **Kreditori:** IF i cili i huazon debitorit mjete të siguruar me anë të pronës së paluajtshme. Shiko edhe termin Kredihënësi dhe Hipotekmbajtësi.
- 1.32. **Pronari:** Personi fizik i identifikuar në regjistrin e të drejtave të patundshmërisë të Kadastrit, si pronar i verifikuar i pasurisë së paluajtshme, apo personi që blen pronën nga pronari ekzistues i verifikuar i patundshmërisë, në mënyrë që ky i fundit të bëhet pronar i ri pas pranimit të fondeve nga kredia hipotekare rezidenciale për kryerjen e transaksionit të blerjes.

- 1.33. **E banuar nga pronari:** Pronari i pronës së paluajtshme, i cili është një person fizik, shfrytëzon të gjithë apo një pjesë të pronës së paluajtshme si vendbanim të tij primar.
- 1.34. **Të ardhurat e kualifikuara:** Të ardhurat e qëndrueshme, të përsëritshme, me komponente të dokumentuara nga burime të pranueshme, që përdoren për të vlerësuar kapacitetin e një kredimarrësi potencial për përmbushjen e obligimeve financiare gjatë vendimmarrjes për dhënien e kredisë hipotekare rezidenciale.
- 1.35. **Hipoteka e rendit të dytë:** Kredi hipotekare e cila ka prioritet të rendit të dytë ndaj kërkesës për patundshmërinë bazuar në kohën e regjistrimit të barrës ndaj pronës së paluajtshme në Kadastër. Mund të ketë hipotekë të rendit të tretë e më shumë.
- 1.36. **Njësia:** Elemente në pronësi dhe të banuara ndaras apo hapësira të pavarura të ndërtesës, të cilat përdoren për banim, qëllime komerciale ose përdorime tjera. Njësia regjistrohet ndaras në Kadastër.
- 1.37. **Kredi Hipotekare me Normë Variabile të Interesit (NVI):** Kredi hipotekare me normë interesi dhe pagesa mujore që ndryshojnë gjatë kohëzgjatjes së kredisë varësisht nga ndryshimi i një indeksi të paracaktuar, në të cilin ka qasje publike dhe i cili është jashtë kontrollit të IF.
- 1.38. **Prona rezidenciale:** është një pronë e paluajtshme banimi e përfunduar, e cila nuk është nën ndërtim e sipër, por është e banueshme dhe përdoret parësisht për qëllime banimi nga persona fizik. Prona e paluajtshme mund të jetë një njësi brenda një ndërtese kolektive (siç janë ndërtesat në bashkëpronësi) apo një ndërtesë tjetër e cila mund të përmbajë deri në katër njësi banimi të veçanta. Ndërtesa nuk ka apo nuk do të ketë si qëllim parësor përdorimin komercial të saj.
- 1.39. **IF:** Institucion financiar i licencuar dhe rregulluar nga BQK për dhënien e kredive, përfshirë bankat, institucionet mikrofinanciare dhe institucionet financiare jo-bankare.

KAPITULLI II

Kreditë Hipotekare Rezidenciale

Neni 3

Kërkesat për kreditë hipotekare rezidenciale

1. **Kredia hipotekare rezidenciale** është kredi e siguar me pronë të paluajtshme rezidenciale siç është përkufizuar në nenin 2 të kësaj rregulloreje, për një person fizik për qëllimet e përcaktuara me nenin 6 të kësaj rregulloreje.

2. Kredia hipotekare rezidenciale duhet të krijohet mbi bazën e një marrëveshje me shkrim mbi kredinë hipotekare rezidenciale dhe marrëveshjen mbi hipotekën.
3. Marrëveshja mbi kredinë hipotekare rezidenciale është një marrëveshje me shkrim në mes të kreditorit dhe debitorit e cila përcakton kushtet dhe afatet specifike të kredisë. Kërkesat për përmbajtjen e marrëveshjes së kredisë hipotekare rezidenciale janë dhënë në nenin 5.
4. Marrëveshja mbi hipotekën është marrëveshje me shkrim në mes të pronarit të pronës së paluajtshme, i cili është kredimarrësi dhe kur aplikohet edhe bashkëkredimarrësi si bashkëpronar, si dhe IF-së si kredidhënës, e cila e përcakton atë pasuri të paluajtshme si instrument sigurie për kredinë hipotekare rezidenciale.
 - 4.1. Bashkëkredimarrësi mund të jetë pjesë e marrëveshjes mbi hipotekën në rastet kur është edhe bashkëpronar i pronës së paluajtshme të përdorur si instrument sigurie për kredinë hipotekare rezidenciale.
 - 4.2. Specifikat e marrëveshjes mbi hipotekën janë dhënë në nenin 4.
5. Vetëm pronari i pasurisë së paluajtshme mund të lë hipotekë / të ngarkojë patundshmërinë:
 - 5.1. Personi i cili e përdorë kredinë hipotekare rezidenciale për të blerë patundshmërinë duhet të jetë pronar i patundshmërisë apo të bëhet pronar i patundshmërisë me blerjen e patundshmërisë nga mjetet e kredisë hipotekare rezidenciale.
 - 5.2. Në rast se bashkëpronari i pronës së paluajtshme që është lënë hipotekë nuk është i listuar në marrëveshjen mbi kredinë hipotekare si bashkëkredimarrës, IF duhet të sigurojë pëlqimin për kredi nga bashkëpronari dhe heqjen dorë të tij/saj nga çdo e drejtë për të kontestuar kredinë hipotekare dhe çdo veprim të kreditorit për të arkëtuar kredinë hipotekare rezidenciale.
 - 5.3. Në rastet kur bashkëshorti/ja e kredimarrësit nuk është bashkëkredimarrës/e në marrëveshjen mbi kredinë hipotekare, IF duhet të sigurojë pëlqimin me shkrim për kredinë hipotekare dhe heqjen dorë të tij/saj nga çdo e drejtë që mund të rrjedhë nga legjislacioni relevant në fuqi.
6. Nëse norma e interesit është fikse për kreditë hipotekare rezidenciale, norma nuk mund të ndryshojë përveç në rastet që përfshijnë ristrukturimin e kredisë për arsye të vonesave në pagesë, siç është specifikuar në marrëveshjen për kredi hipotekare rezidenciale. Si përjashtim norma fikse e interesit mund të ndryshojë edhe në rastet e refinancimit me normë dhe maturitetit tjetër sipas marrëveshjes së IF-së dhe debitorit.
7. Nëse norma e interesit mbi kredinë hipotekare rezidenciale është normë variabile, atëherë norma variabile duhet të definohet qartë në marrëveshjen për kredi hipotekare rezidenciale duke përdorur termet në vijim.

- 7.1. **Indeksi i ndryshueshëm** është një normë publike si EURIBOR apo LIBOR apo ndonjë normë tjetër e aprovuar nga BQK-ja e cila nuk kontrollohet nga IF.
- 7.2. **Margjina** është interesi shtesë i shtuar indeksit që paraqet koston, riskun dhe profitin e IF. Margjina e paraqitur në marrëveshje nuk duhet të ndryshojë gjatë jetëgjatësisë së kredisë.
- 7.3. Shuma e margjinës dhe indeksit e rrumbullaksuar me numrin më të afërt me një të njëqindtën e përqindjes (0.01%) do të jetë interesi i ngarkuar mbi kredinë hipotekare rezidenciale për periudhën e caktuar.
- 7.4. Frekuenca e ndryshimit të normës së interesit përcaktohet nga IF, por duhet të përshkruhet qartë në marrëveshjen e kredisë hipotekare rezidenciale.
8. Kredia hipotekare rezidenciale duhet të denominohet në euro apo valutë tjetër zyrtarisht të autorizuar për përdorim nga BQK-ja. IF mund të lëshojë kredi hipotekare rezidenciale në një valutë tjetër vetëm nëse valuta e kredisë hipotekare rezidenciale është e njëjtë me valutën e të ardhurave të kualifikuara të debitorit.
9. Shuma e kredisë hipotekare rezidenciale nuk duhet të tejkaloj nëntëdhjetë përqind (90%) të shumës së vlerësuar të paluajtshmërisë së përdorur si kolateral për kredinë hipotekare rezidenciale. Nëse kredia është kredi hipotekare rezidenciale e siguruar me një hipotekë e cila nuk është prona e financuar, atëherë kredia hipotekare rezidenciale nuk duhet të tejkaloj nëntëdhjetë përqind (90%) të vlerës më të ulët të vlerësuar të patundshmërisë së financuar apo të vlerës së patundshmërisë së përdorur si kolateral për kredinë hipotekare rezidenciale.
10. IF-të mund të marrin masa shtesë sigurie si kujdes i shtuar, psh duke kërkuar garantues për kredinë hipotekare rezidenciale. Ato mund të shfrytëzojnë edhe patundshmërinë e garantuesit për sigurim shtesë të kredisë, apo edhe ndonjë masë tjetër, megjithatë kreditë hipotekare rezidenciale do të klasifikohen në pajtim me këtë rregullore vetëm nëse përmbushin kriteret minimale të përcaktuara me këtë rregullore për kreditë hipotekare rezidenciale të kualifikuara.

Neni 4

Marrëveshja për Hipotekën

1. Hipoteka krijohet me anë të një marrëveshje me shkrim ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë dhe kreditorit, si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të Drejtave për Paluajtshmëritë, e cila paraqet interesin mbi patundshmërinë në shkëmbim të kredisë, që i jep të drejtën kreditorit të iniciojë procedurën përmbare ndaj debitorit për pronën (pasurinë) e tillë të paluajtshme të vënë në hipotekë, me qëllim të përmbushjes së detyrimit kreditor që është siguruar me atë hipotekë, e që është në vonesë me pagesat e obliguara.

2. Marrëveshja hipotekare e përdorur nga IF duhet të jetë me shkrim dhe duhet të përmbajë së paku si vijon:
 - 2.1. emrin dhe adresën e debitorit/hipoteklënësit (kur është e aplikueshme bashkëkredimarrësit, si bashkëpronar);
 - 2.2. llojin e pronësisë dhe pjesëmarrjen në përqindje në pronësi të pronarëve të përbashkët në pajtim me Certifikatën mbi Pronësinë;
 - 2.3. emrin dhe adresën e kreditorit, përfshirë informatat kontaktuese për shqyrtimin e ankesave;
 - 2.4. përshkrimin e saktë të pasurisë së paluajtshme e cila do të merret si hipotekë, përfshirë vendndodhjen, adresën e plotë apo informata tjera të rëndësishme në lidhje me lokacionin dhe numrat kadastral identifikues;
 - 2.5. qëllimin e kredisë sipas nenit 6 të kësaj rregulloreje;
 - 2.6. shumën e kryegjësë së kredisë së siguruar me marrëveshje mbi hipotekën;
 - 2.7. normën e interesit të kredisë dhe në rastet e normës variable të interesit përshkrim të plotë të rasteve kur norma mund të ndryshojë dhe referencën ndaj indeksit përkatës;
 - 2.8. normën efektive të interesit;
 - 2.9. të gjitha tarifat tjera dhe shpenzimet e pagueshme nga kredimarrësi, përfshirë kostot e shërbimeve ndihmëse të detyrueshme siç është sigurimi, nëse këto shuma dihen në kohën e nënshkrimit të marrëveshjes mbi kredinë hipotekare, apo njoftimin për këto shërbime të nevojshme të cilat bartin edhe koston e tyre;
 - 2.10. gjithsej shumën e pagueshme nga kredimarrësi;
 - 2.11. kohëzgjatjen e kredisë përfshirë datën e maturimit;
 - 2.12. referimin ndaj marrëveshjes mbi kredinë hipotekare rezidenciale dhe strukturën e pagesave të kredisë përfshirë metodat për amortizim dhe ndryshueshmërinë e normës së interesit;
 - 2.13. interesat e sigurisë së kreditorit me të cilat debitori duhet të pajtohet, siç është mbajtja e sigurimit të pronës, pagesa e tatimit mbi pronën, mirëmbajtja e vlerës së pronës, dhe shfrytëzimi dhe shitja e kufizuar e pronës;
 - 2.14. interesi, ndëshkimet apo shpenzimet që duhet të paguhet në rast të mospërmbushjes (përfshirë përkufizimin e mospërmbushjes);
 - 2.15. paralajmërimin me shkrim me shkronja të mëdha të zeza që thekson se në rast të vonesës së pagesave apo shkeljes së interesave të sigurisë apo kushteve të tjera të përcaktuara në marrëveshjen mbi hipotekën, hipotekmbajtësi mund të shpallë hipoteklënësin si mospërmbushës të marrëveshjes dhe të iniciojë procedurë përmbarimore e cila mund të rezultojë në humbjen e pronësisë mbi pronën e vënë hipotekë si dhe dëbimin nga ajo, si në vijim:

NË ÇDO KOHË QË SHUMA E MJETEVE TË SIGURUARA ME KËTË MARRËVESHJE DUHET TË PAGUHET DHE HIPOTEKLËNËSI NUK KRYEN PAGESAT MUJORE NË KOHËN E CAKTUAR ME KËTË

MARRËVESHJE MBI HIPOTEKËN, HIPOTEKLËNËSI ËSHTË NË DIJENI SE ËSHTË NË VONESË DHE SE ËSHTË NË SHKELJE TË KËSAJ MARRËVESHJEJE. NËSE HIPOTEKLËNËSI ËSHTË NË SHKELJE TË KËSAJ MARRËVESHJEJE, HIPOTEKMBAJTËSI KA TË DREJTËN TA PËRMBAROJË HIPOTEKËN, ME QËLLIM TË MARRJES NË POSEDIM DHE SHITJES SË HIPOTEKËS PËR TË RIKUPERUAR / KTHYER TË GJITHA MJETET / PARATË E DETYRUARA NGA HIPOTEKLËNËSI.

- 2.17. identifikimin e të gjitha palëve të interesuara dhe shtojcave të referuara përfshirë përshkrimin e një dhe të gjitha deklaratave për heqjen dorë nga interesi në patundshmërinë e hipotekuar;
- 2.18. të gjitha shtojcat e ndërlidhura me marrëveshjen për kredi hipotekare;
- 2.19. datën e nënshkrimit të marrëveshjes dhe nënshkrimet e hipotekmbajtësit, hipoteklënësit; dhe në rastet kur është e aplikueshme, nënshkrimin e bashkëkredimarrësit; dhe
- 2.20. vërtetimin e nënshkrimeve në pajtim me rregullat e aplikueshme për marrëveshjet e tjera ligjore mbi patundshmërinë.

Neni 5

Marrëveshja për Kredinë Hipotekare Rezidenciale

1. Marrëveshja mbi kredinë hipotekare rezidenciale është një marrëveshje me shkrim, e nënshkruar nga të gjitha palët e përfshira në transaksion hipotekar, e cila përshkruan kredinë e lëshuar për debitorin nga IF. Përveç elementeve të tjera që kërkohen me Rregulloren mbi Normën Efektive të Interesit dhe Kërkesat për Shpалosje, marrëveshja për kredinë hipotekare duhet të përmbajë së paku këto elemente:
 - 1.1. Shumën e kryegjësë për pagesë,
 - 1.2. Datën e maturimit ose kohëzgjatjes së kredisë,
 - 1.3. Normën e interesit dhe një përshkrim se si dhe kur norma e interesit mund të ndryshojë,
 - 1.4. Kushtet e pagesës përfshirë strukturën e pagesave që do të sigurojë që kredia të jetë paguar plotësisht në maturitet,
 - 1.5. Normën efektive të interesit,
 - 1.6. Të drejtën e parapagimit dhe kostot e ndërlidhura në rast të parapagimit,
 - 1.7. Detaje mbi pasojat në rast të mospërmbushjes,
 - 1.8. Klauzolën për ndërprerjen e parakohshme të kontratës së kredisë,
 - 1.9. Klauzolën e shuarjes,
 - 1.10. Një plan i amortizmit që duhet të nënshkruhet nga debitori dhe në rastet e aplikueshme bashkëkredimarrësi.
2. BQK-ja mund të nxjerrë udhëzimet për kërkesat e marrëveshjes për kredi hipotekare për sqarime më të detajuara, nëse e sheh të nevojshme.

Neni 6

Qëllimet e pranueshme për kreditë hipotekare rezidenciale

1. Kreditë hipotekare rezidenciale mund të lejohen vetëm për personat fizikë dhe vetëm për këto qëllime:
 - 1.1. blerjen e pronës së paluajtshme për banim (Blerje)
 - 1.2. refinancimin e kredisë hipotekare ekzistuese mbi një pronë të paluajtshme për banim (Rifinancim).
 - 1.3. financimin për renovim të një prone të paluajtshme për banim (Renovim i shtëpisë).
 - 1.4. financimin e ndërtimit të pronës së paluajtshme për banim (Ndërtimi) për personat fizikë. Kredia për ndërtim nuk mund të përdoret si kredi për ndërtimin e një njesie në një ndërtesë kolektive.
2. Kreditë hipotekare rezidenciale do të ndahen në këto kategori:
 - 2.1. Kredi Hipotekare Rezidenciale të Kualifikuar dhe Kredi Tjera Hipotekare Rezidenciale;
 - 2.2. Kreditë Hipotekare Rezidenciale të Kualifikuar do të ndahen në Kredi Hipotekare Rezidenciale të Kualifikuara – Kategoria A dhe Kredi Hipotekare Rezidenciale të Kualifikuara - Kategoria B.

Neni 7

Kreditë hipotekare rezidenciale të kualifikuara – Kategoria A

1. **Kredia hipotekare rezidenciale e kualifikuar – Kategoria A (në vijim: *KHRK-A*):** duhet të sigurohet me një pronë të paluajtshme rezidenciale dhe duhet të përmbushë kërkesat shtesë në vijim:
 - 1.1. Prona rezidenciale e lënë hipotekë për *KHRK-A* duhet të jetë e banuar nga pronari (kredimarrësi) si banim primar.
 - 1.2. *KHRK* duhet të ketë normë fikse apo variabile të interesit,
 - 1.3. *KHRK* duhet të ketë kohëzgjatje fikse të kredisë,
 - 1.4. *KHRK* duhet të jetë kredi me pagesë mujore, vetamortizuese,
 - 1.5. *KHRK* duhet të sigurohet me hipotekë të rendit të parë mbi pronën rezidenciale që do të financohet,
 - 1.6. Për *KHRK*, raporti SHNA nuk duhet të tejkalojë pesëdhjetë përqind (50%), (shih nenin 16),
 - 1.7. Për *KHRK* raporti BNA nuk duhet të tejkalojë gjashtëdhjetë përqind (60%), (shih nenin 16),
 - 1.8. Norma e interesit të *KHRK-së*, kohëzgjatja dhe metodat e amortizimit për një *KHRK* nuk mund të ndryshojnë përveç në rastet e kredive hipotekare me normë të ndryshueshme të interesit, parapagimit të pjesërishtë të kryegjësë së kredisë apo rastet e ristrukturimit.

2. KHRK-A nuk mund të ketë:

- 2.1. kredi në raport me vlerën e hipotekës (KNV) më të madhe se gjashtëdhjetë përqind (60%) (shih nenin 19, pika 1 (b)).
- 2.2. amortizim negativ,
- 2.3. pagesa “balloon”,
- 2.4. periudhë vetëm për pagesën e interesit, dhe
- 2.5. nuk mund të lejohet shtyrja e pagesës së kryegjësë përveç rasteve të ristrukturimit të kredisë apo shtyerjes së veprimit ligjor, me qëllim të gjetjes së zgjidhjes së mospërmbushjes.

3. KHRK-A mund të përdoret vetëm për këto qëllime:

- 3.1. Blerjen e pronës rezidenciale të përdorur si banim primar (Blerje).
- 3.2. Rifinancimin e një hipoteke ekzistuese mbi pronën rezidenciale të përdorur si banim primar (Rifinancim).
- 3.3. Financimin e renovimit të pronës rezidenciale të përdorur si banim primar (Renovim i shtëpisë).

4. Nëse KHRK ka normë të ndryshueshme të interesit, marrëveshja për kredi hipotekare rezidenciale duhet të specifikojë saktësisht se si do të ndryshoj norma e interesit.

- 4.1. Norma e interesit e KHRK duhet të përcaktohet duke i shtuar një margjinë fikse indeksit të normës së interesit të aprovuar nga BQK-ja.
- 4.2. Norma e interesit të KHRK duhet të rregullohet (ndryshoj) në periudha të rregullta, fikse (që janë: mujore, vjetore apo periudhë tjetër).
- 4.3. Kur ndryshon norma e interesit të KHRK, këstet mujore duhet të rillogariten në mënyrë që kredia të amortizohet tërësisht gjatë periudhës së mbetur të kredisë hipotekare.
- 4.4. Norma variable e interesit e kredisë hipotekare për një KHRK nuk mund të rritet apo zvogëlohet për më shumë se 200 pikë bazë në vit pavarësisht periudhës së ndryshimit dhe nuk mund të rritet apo zvogëlohet për më shumë se 600 pikë bazë përgjatë afatit të kredisë hipotekare rezidenciale.
- 4.5. Kreditori duhet të jetë plotësisht i bindur që kredimarrësi mund të paguajë kredinë edhe nëse përdoret norma maksimale e mundshme e interesit në pesë vitet e para.

5. KHRK duhet t'i përmbushë udhëzimet specifike të procesit të kreditimit të përshkruara me këtë rregullore.

Neni 8

Kreditë hipotekare rezidenciale të kualifikuara – Kategoria B

1. **Kredia Hipotekare Rezidenciale e Kualifikuar – Kategoria B (në vijim: *KHRK-B*)** duhet të përmbush të gjitha kërkesat e përcaktuara me nenin 7 të kësaj rregulloreje për Kreditë Hipotekare Rezidenciale të Kualifikuara – Kategoria A përveç ndryshimeve në vijim:
 - 1.1. Prona rezidenciale e financuar e cila përdoret si hipotekë për *KHRK-B* mund të jetë një pronë rezidenciale e dytë për banim nga pronari, apo pronë rezidenciale për qiradhënie.
 - 1.2. *KHRK-B* nuk mund të ketë KNV më të lartë se tetëdhjetë përqind (80%) (shih nenin 19, pika 1 (b)).
2. ***KHRK-B* mund të përdoret vetëm për këto qëllime:**
 - 2.2. Blerjen e pronës rezidenciale të përdorur si banim i dytë apo për qira (Blerje).
 - 2.3. Rifinancimin e një hipoteke ekzistuese mbi pronën rezidenciale të përdorur si banim i dytë apo për qira (Rifinancim).
 - 2.4. Financimin e renovimit të pronës rezidenciale të përdorur si banim i dytë apo për qira (Renovim i Shtëpisë).
3. Kreditë hipotekare rezidenciale të kualifikuara – Kategoria A, të cilat tejkalojnë limitin e KNV për *KHRK-A*, por janë brenda limitit të KNV për *KHRK-B* do të klasifikohen si *KHRK-B*.

Neni 9

Klasifikimi i kredive hipotekare rezidenciale

1. Kreditë hipotekare rezidenciale duhet të klasifikohen me lëshimin e kredisë varësisht nëse i përmbushin kërkesat e specifikuar në këtë rregullore.
2. Kreditë hipotekare rezidenciale duhet të klasifikohen si njëra nga opsionet në vijim:
 - 2.1. Kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuara – Kategoria A (*KHRK-A*),
 - 2.2. Kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuara – Kategoria B (*KHRK-B*),
 - 2.3. Kredi tjera hipotekare rezidenciale.
3. Mjetet e peshuara me rrezik për kreditë hipotekare rezidenciale bazohen në klasifikimin e kredive siç është përcaktuar me këtë nen dhe KNV-së (siç është përkufizuar në Nenin 19). Mjetet e peshuara me rrezik janë specifikuar në Rregulloren për Adekuatshmërinë e Kapitalit të Bankave, përkatësisht nenin 5 duke u bazuar me klasifikimet e kredive hipotekare rezidenciale të përcaktuara me këtë rregullore.
4. Kredia hipotekare rezidenciale e kualifikuar – kategoria B (*KHRK-B*) konsiderohen si kredi me rrezik më të lartë se sa kredia hipotekare rezidenciale e kualifikuar – kategoria A (*KHRK-A*) prandaj do të ketë peshim më të lartë të rrezikut. Ndërsa kreditë tjera hipotekare rezidenciale të cilat nuk plotësojnë kërkesat e kësaj rregulloreje për *KHRK-A* apo *KHRK-B* konsiderohen me rrezik më të lartë, prandaj edhe peshohen me rrezik më të lartë.

Neni 10

Politikat dhe Dokumentimi i Kredidhënies për Kreditë Hipotekare Rezidenciale

1. Të gjitha IF-të duhet të krijojnë dhe mirëmbajnë politika të shkruara të kredidhënies hipotekare duke përfshirë, por jo të kufizuar në pjesët në vijim:
 - 1.1. Procesin e shitjes dhe marketingut për konsumatorin,
 - 1.2. Aplikacionin dhe verifikimin e aplikacionit,
 - 1.3. Procesin e vlerësimit, përfshirë vlerësimin e hipotekës
 - 1.4. Udhëzimet për procesimin e kredisë hipotekare,
 - 1.5. Aprovimin e kredisë,
 - 1.6. Financimin, paradhënien,
 - 1.7. Menaxhimin e ankesave,
 - 1.8. Servisimin e rregullt,
 - 1.9. Servisimin e veçantë,
 - 1.10. Procedurën përmbartimore, dhe
 - 1.11. Shuarjen e kredisë hipotekare.

2. IF duhet të mirëmbajë një dosje kreditore të plotë për çdo kredi hipotekare rezidenciale. Kjo dosje duhet të mirëmbahet sipas politikave të mirëmbajtjes së shënimeve të IF, mirëpo një dosje e kredisë hipotekare së paku duhet të përmbajë këto:
 - 2.1. Aplikacionin origjinal dhe shpalosjet e nënshkruara,
 - 2.2. Dokumentimin mbi verifikimin e informatave të aplikacionit,
 - 2.3. Raportin e regjistrimit kreditor,
 - 2.4. Vlerësimin e pronës së paluajtshme,
 - 2.5. Dokumentimin e vendimit mbi kreditimin përfshirë vlerësimin e kualifikimit të klientit për këtë kredi.
 - 2.6. Marrëveshjen për hipotekën,
 - 2.7. Marrëveshjen për kredi hipotekare rezidenciale,
 - 2.8. Një kopje të marrëveshjes së shitblerjes,
 - 2.9. Planin e amortizimit të pagesave,
 - 2.10. Forma e shpalosjes parakontraktuale,
 - 2.11. Të gjitha korrespondencat gjatë kohëzgjatjes së kredisë,
 - 2.12. Hollësitë mbi përsëritjet e mos-pagesave, procedurës përmbartimore dhe çdo ristrukturimi, dhe
 - 2.13. Njoftimin për shuarje të kredisë.

KAPITULLI III

Procesi i Aplikimit për Kreditë Hipotekare Rezidenciale

Neni 11

Procesi i shitjes dhe reklamimit për klientin

1. Reklamimi i produkteve hipotekare duhet të jetë në përputhje me Rregulloren për Normën Efektive të Interesit dhe Kërkesat për shpalesje dhe dispozitat e tjera rregullative të aplikueshme.
2. IF nuk duhet të ofrojë informata çorientuese ose të mangëta për ofertat e tyre për kredi hipotekare, procesin e kredimarrjes së kredive hipotekare dhe tarifatat për ofertat e tyre për këto kredi.
3. Kur IF ofron një produkt të veçantë të kredisë hipotekare rezidenciale ndaj një debitori të mundshëm, këtij të fundit duhet t'i jepet edhe Fletë Informacioni i Standardizuar i cili duhet të jetë në pajtim me rregullat e BQK-së dhe i bazuar në Fletën Standarde Informative Europiane¹.
4. Vetëm personeli i IF-së mund të ofrojnë kredi hipotekare rezidenciale për personat fizikë në emër të IF-së.

Neni 12

Aplikacion për kredi

1. IF do të mundësojë që debitori potencial të bëjë aplikimin formal për kredi, në mënyrë që të grumbullohen të gjitha informatat e nevojshme për të përcaktuar nëse kredia hipotekare paraqet një rrezik të pranueshëm për IF dhe ngarkesë të përballueshme për debitorin.
2. Forma e aplikacionit të kredisë duhet të përmbajë nënshkrimin e aplikuesit duke vërtetuar saktësinë e tij mbi informatat e dhëna në aplikacion, dhe duke i lejuar IF të verifikojë informatat e dhëna nga aplikuesi, si dhe duke premtuar që do ta njoftojë IF në rast të ndryshimeve të informatave në aplikacionin e kredisë.
3. IF duhet të mbledhë nga debitori potencial të gjitha dokumentet e nevojshme për verifikimin e saktësisë së aplikacionit.
4. IF duhet të ofrojë për debitorin potencial çdo shpalesje që kërkohet nga BQK-ja.
5. IF duhet të mbledhë të gjitha dokumentet e nevojshme për të vërtetuar pronësinë duke përfshirë marrëveshjen mbi shitblerjen dhe certifikatën e pronësisë.

Neni 13

Verifikimi i Aplikacionit për Kredi

¹ Aneksi II i Direktivës 2014/17/EU të Parlamentit Evropian dhe Këshillit të datës 4 shkurt 2014 "European Standardised Information Sheet".

1. IF duhet të verifikojë të gjitha informatat e ofruara nga kredimarrësi në aplikacionin për kredi hipotekare dhe të dokumentojë verifikimin e paluajtshmërisë në Kadaster për qëllimet e tyre të kreditimit.
2. IF duhet të vërtetojë dokumentacionin e pronësisë së patundshmërisë, për qëllimet e tyre të kreditimit.
3. Nëse kredimarrësi ofron informata çorientuese apo të falsifikuara në aplikacionin e tij për kredi hipotekare ose nuk e informon IF-në për ndonjë ndryshim domethënës në status në aplikacionin e tij për kredi hipotekare gjatë procesit të aplikimit, IF menjëherë mund ta refuzojë kredinë.
4. Nëse debitorit hipotekar i është lëshuar kredia bazuar në informata çorientuese apo të falsifikuara, IF mund ta deklarojë marrëveshjen kreditore si të shkelur në momentin e zbulimit të informatave të tilla sipas ligjit të aplikueshëm.

KAPITULLI IV

Procesi i kreditimit të kredive hipotekare rezidenciale

Neni 14

Përkufizimi i kreditimit

1. Kreditimi nënkupton procesin e vlerësimit të aplikacionit të kredisë me qëllim të përcaktimit të rreziqeve të kreditorit. Kjo përfshin analizën mbi aftësinë kreditore të kredimarrësit dhe vullnetin e tij për ta paguar kredinë, si dhe vlerësimin e pronës së paluajtshme për krahasimin e vlerës ndaj shumën së kredisë (KNV-së).
2. IF duhet të krijoj kornizë të qartë të kërkesave që duhet të përmbushë aplikuesi para se IF ta miratojë kredinë hipotekare rezidenciale. Përmes procesit të kreditimit të kredisë, IF duhet të dokumentojë se si ka ardhur në përfundim që:
 - 2.1. Kredimarrësi ka **kapacitet** apo të ardhura të mjaftueshme për të kryer obligimet e pagesës së kredisë hipotekare;
 - 2.2. Kredimarrësi demonstroi **aftësi kredimarrëse** apo predispozita për të përmbushur obligimet financiare; dhe
 - 2.3. **Kolaterali** ka vlerë të realizueshme që është e mjaftueshme për të shërbyer si siguri në rast se kredia hipotekare rezidenciale del në vonesë.
3. IF duhet të përcaktojë kërkesat për procesin e kreditimit për kreditë hipotekare rezidenciale të veçanta nga kërkesat për kreditë hipotekare komerciale.

Neni 15

Të ardhurat e kualifikuara për kreditë hipotekare rezidenciale

1. **Të ardhurat e kualifikuara** janë të ardhura të dokumentuara, të llogaritura në baza mujore, që janë të gatshme për pagesën e shpenzimeve të banimit, borxhin dhe shpenzimet e jetesës.
2. Gjatë llogaritjes së të ardhurave të kualifikuara, IF:
 - 2.1. Mund të përfshijë vetëm të ardhurat e dokumentuara nga kredimarrësi potencial të listuara në aplikacion si pjesë e të ardhurave të përgjithshme familjare.
 - 2.2. Duhet të injorohet çdo pjesë e të ardhurave të aplikuesit që paraqitet si e ardhur vetëm një herë, përveç nëse kredimarrësi mund të dëshmojë që ai pranon të ardhura në baza të rregullta.
 - 2.3. Mund të përfshijë të ardhura nga vetë-punësimi nëse është i mundur verifikimi nga shënimet financiare apo mjetet tjera,
 - 2.4. Mund të përfshijë të ardhura nga jashtë vendit (remitancat) nëse dokumentohen pagesat e vazhdueshme. Remitancat e verifikuara mund të përfshihen vetëm me pesëdhjetë për qind (50%) të shumës më të ulët të remitancës gjatë 12 muajve të kaluar. Për KHRK remitancat mund të përdoren vetëm deri në 50% të totalit të të ardhurave të kualifikuara.
 - 2.5. Mund të përfshijë burime tjera të të ardhurave të verifikueshme siç janë investimet në letra me vlerë.
 - 2.6. Mund të përfshijë të ardhurat e kualifikuara të bashkëkredimarrësit në raste kur është edhe bashkëpronar i hipotekës, pas marrjes në konsideratë të obligimeve financiare të bashkëkredimarrësit. Në rastet kur bashkëkredimarrësi nuk është edhe bashkëpronar i hipotekës, të ardhurat e tij/saj mund të përbëjnë maksimum deri tridhjetë për qind (30%) të shumës total të ardhurave të kualifikuara të cilat kërkohen për arritjen e raporteve minimale SHNA dhe BNA të përcaktuara me nenin 16 të kësaj rregulloreje, ndërsa pjesa tjetër prej shtatëdhjetë (70%) duhet të jenë të ardhura të kualifikuara të kredimarrësit.
 - 2.7. Të ardhura tjera mund të përfshihen nëse janë të dokumentuara dhe të vazhdueshme.
3. IF duhet të verifikojë shumën dhe burimet e fondeve që kredimarrësi do t'i ketë të gatshme për të paguar pjesën e tij të paradhënies/bashkëfinancimit dhe kostot e përmbylljes.
 - 3.1. Për kreditë KHRK, pagesa e bashkëfinancimit duhet të jetë në formë të depozitës në një IF të mirënjohur ose të verifikohet me faturë dhe fletë pagesë bankare që tregojnë pagesën e mjeteve të bashkëfinancimit/paradhënies tek shitësi.
 - 3.2. Për kreditë tjera hipotekare rezidenciale, pagesa e bashkëfinancimit mund të ketë formë tjetër të vetë-financimit.
 - 3.3. IF duhet të kërkojë nga kredimarrësi që të sigurojë deklaratë me shkrim që e vërteton se fondet për pjesën e paradhënies/bashkëfinancimit nuk janë marrë hua.
 - 3.4. Nëse pjesa e bashkëfinancimit të huamarrësit vjen nga donacioni:

3.4.1. Vetëm donacionet nga familjarët, punëdhënësit, agjencionet qeveritare apo OJQ-të janë të pranueshme.

3.4.2. Donatori i pjesës së bashkëfinancimit duhet të nënshkruajë një letër që vërteton se kredimarrësi nuk ka asnjë obligim për të kthyer fondet.

Neni 16

Përcaktimi i kapacitetit kreditor për kreditë hipotekare rezidenciale

1. IF duhet të demonstrojë që kredimarrësi plotëson kriterin e **raportit të shpenzimeve ndaj të ardhurave të kredimarrësit (në vijim: SHNA)**, që tregon sa do të jenë shpenzimet mujore të banimit për kredimarrësin si përqindje e të ardhurave mujore.
 - 1.1. Gjithsej kostot mujore të banimit përfshijnë kryegjënë dhe pagesat e interesit mbi kredinë hipotekare plus tatimet mbi pronën dhe sigurimin ndaj rrezikut (në përlllogaritje mujore). Shpenzimet mujore të banimit pjesëtohen me të ardhurat mujore të kualifikuara për të llogaritur raportin në fjalë.
 - 1.2. Raporti SHNA nuk duhet të tejkalojë pesëdhjetë përqind (50%) për KHRK apo gjashtëdhjetë përqind (60%) për kredi tjera hipotekare rezidenciale.
2. IF gjithashtu duhet të demonstrojë që kredimarrësi plotëson kriterin e **raportit** maksimal të lejueshëm të **borxhit ndaj të ardhurave të kredimarrësit (në vijim: BNA)**, që tregon se sa të larta janë obligimet financiare mujore të kredimarrësit si përqindje e të ardhurave të tij mujore të kualifikuara.
 - 2.1. Borxhi i përgjithshëm përfshinë detyrimet siç janë shpenzimet e banimit, të përkufizuara më lartë, plus pagesa tjera mujore të borxhit siç janë kredi për veturë, qiratë dhe pagesat e kartelave të kredisë. Këto shpenzime financiare mujore pjesëtohen me të ardhurat mujore të kualifikuara për të llogaritur këtë raport.
 - 2.2. Për KHRK raporti BNA nuk duhet të tejkalojë gjashtëdhjetë përqind (60%) apo shtatëdhjetë përqind (70%) për kreditë tjera hipotekare rezidenciale.
3. Për kreditë hipotekare IF duhet të përdorë politika të shëndoshta të përcaktimit të kapacitetit kreditor në pajtim me politikën kreditore të IF-së dhe rregullat e BQK-së.
4. Raportet e të ardhurave të përshkruara më lartë japin udhëzime kyçe për IF-të në përcaktimin e kapacitetit kreditor të një debitori potencial, megjithatë këto janë limitet maksimale të lejuara, por nuk janë rekomandime nga BQK-ja. IF duhet të përdorin standarde të shëndosha në vendimmarrjen kreditore.

Neni 17

Vlerësimi i aftësisë kredimarrëse

1. IF do të vlerësoj aftësinë kredimarrëse të kredimarrësit bazuar në përvojën paraprake të tij në përmbushjen e obligimeve financiare.
2. IF duhet të siguroj raportin kreditor nga Regjistri Kreditor i Kosovës për vlerësimin e aftësisë kredimarrëse të kredimarrësit.
3. Përveç raportit kreditor, për të vlerësuar aftësinë kredimarrëse të kredimarrësit, IF duhet të përdorë burime tjera të dokumentuara dhe të verifikuara për të vlerësuar aftësinë kredimarrëse të tij.
4. Duke përdorë të gjitha informatat që ka në dispozicion, IF përgatit një përmbledhje të vlerësimit të aftësisë kredimarrëse dhe cilëson kredimarrësin si të pranueshëm apo të papranueshëm.

Neni 18

Vlerësimi i Pronës së Paluajtshme

1. Vlerësimi i pronave të paluajtshme të cilat përdoren si hipotekë për qëllimin e sigurimit të kredisë hipotekare rezidenciale duhet të bëhet në pajtim me rregulloren e BQK-së për vlerësimin e pronave të paluajtshme.
2. IF duhet të bëjë vlerësimin për pronën e paluajtshme të blerë si dhe për pronën e paluajtshme e cila shërben si kolateral.
3. Me rastin e vlerësimit të pronës së paluajtshme, për përcaktimin e vlerës së kolateralit, IF mund të përdor edhe bazën e tatimit të pronës së paluajtshme, të caktuar nga Komunitat në pajtim me Ligjin mbi Tatimin e Pronës së Paluajtshme në Kosovë.

Neni 19

Vlerësimi i mjaftueshmërisë së kolateralit

1. IF duhet ta përcaktojë **raportin kredi ndaj vlerës së kolateralit (KNV)** për kredinë hipotekare rezidenciale të propozuar. Llogaritja e raportit KNV bëhet duke pjesëtuar: (a) shumën e kredisë hipotekare me (b) vlerën *më të ulët* mes çmimit të blerjes apo vlerës së vlerësimit zyrtar të pronës. KNV përcaktohet me rastin e krijimit të kredisë hipotekare.
2. KNV për kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuara (KHRK) nuk duhet të kalojë tetëdhjetë përqind (80%). Në rastet kur duhet të shfrytëzohen të ardhurat e bashkë-kredimarrësit i cili nuk është bashkëpronar i hipotekës për të arritur nivelin e raporteve të SHNA dhe BNA-së të përcaktuara me nenin 16 më lartë, deri në limitin prej tridhjetë përqind (30%) siç është

përcaktuar me nenin 15 paragrafin 2.6 të kësaj rregullorje KNV nuk duhet të kalojë tetëdhjetë përqind (80%).

3. KNV për kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuara (KHRK) nuk duhet të tejkalojë tetëdhjetë përqind (80%) të vlerës së vlerësuar të pronës së blerë apo çmimit të blerjes së pronës së paluajtshme rezidenciale, varësisht se cila është më e ulët.

Neni 20

Vendimi i kredidhënies (Procesi i aprovimit)

1. Vendimi i kredidhënies duhet të bëhet nga një komision brenda IF dhe ky vendim duhet të dokumentohet në dosjen e aplikuesit të kredisë.
2. Evidentimi i vendimeve duhet të mbahet në regjistrat e IF.
3. Nëse debitorit i është miratuar kredia, debitori duhet të njoftohet nga IF përmes dokumentit parakontraktual (shih paragrafin 5 të këtij neni) dhe një kopje e kësaj letre duhet të mbahet në dosjen e debitorit.
4. Debitorët, të cilëve nuk iu miratohet kërkesa për kredi, duhet të njoftohen me shkrim dhe letër refuzimi duhet të ruhet në dosjen e debitorit.
5. **Dokumenti parakontraktual** duhet të përgatitet dhe t'i sigurohet debitorit si dëshmi e aprovimit të kredisë.
 - 5.1. Ky dokument duhet të jetë konform kërkesave me Fletën Standarde Informative Europiane dhe në pajtim me rregullat e BQK-së për shpalosjen e produkteve.
 - 5.2. Ky dokument po ashtu rendit shumat e mjeteve të shkëmbyera në fund të procesit të miratimit të kredisë, që paraqet se kush do të jetë përgjegjës për sigurimin e mjeteve/financimin dhe se si ato mjete do të aplikohen.
 - 5.3. BQK-ja mund të nxjerrë udhëzime shtesë për formatin më të detajuar të dokumentit parakontraktual.
 - 5.4. IF duhet të sigurojë nga debitori dokumentacion me shkrim për kohën e pranimit të dokumentit parakontraktual nga ana e debitorit.
 - 5.5. Të gjitha udhëzimet që duhet t'i sigurohen debitorit, do të inkorporohen në këtë dokument, e në veçanti pjesa rreth pagesave të tatimit mbi pronë dhe sigurimi i pronës.
6. Në rastin e **kredisë hipotekare rezidenciale**, IF duhet t'i japë afat debitorit, jo më pak se katër (4) ditë kalendrike dhe jo më shumë se dhjetë (10) ditë kalendrike për të shqyrtuar implikimet e vendimit mbi kredinë hipotekare dhe vendimin e tij/saj për të lidhur marrëveshje. Minimumi i përcaktuar prej katër (4) ditëve kalendrike nuk kufizon

marrëveshjet kreditore brenda një kohe edhe më të shkurtë, në rastet kur debitori pajtohet me kushtet dhe afatet e kredisë edhe më heret.

KAPITULLI V

Procesi i përmbylljes së kredisë hipotekare

Neni 21

Sigurimi

1. Për kreditë hipotekare rezidenciale të kualifikuara (KRHK), IF duhet të kërkojë nga debitori të bëjë sigurimin e hipotekës nga një kompani e sigurimeve e licencuar në Kosovë dhe të mirëmbaj atë për rrezikun e pronës në një shumë jo më të vogël se vlera e hipotekës (mbulesa siguruese). Debitori mund të siguroj pronën me një shumë më të lartë duke ju nënshtruar politikave dhe procedurave të kompanisë së sigurimit.
2. IF në çdo kohë, mund të kërkojë nga debitori i kredisë hipotekare të bëjë sigurimin e jetës dhe të mirëmbaj atë, apo ndonjë metodë tjetër për sigurimin e pagesës së kredisë, që të ofrojë siguri më të mirë, në mënyrë që debitori të ketë mundësinë e përmbushjes së kërkesave të kreditimit të IF-së. Shuma e kërkuar për sigurim jetësor (mbulesa siguruese) të kredimarrësit të kredisë hipotekare nuk do të jetë më e lartë se shuma e kredisë hipotekare.
3. Debitorëve duhet t’ju ofrohet mundësia e zgjedhjes në mes të produkteve të sigurimit të ofruara përmes agjentëve apo brokerëve të licencuar të sigurimit, agjencioneve apo firmave brokere të sigurimit, apo kompanive të sigurimit.

Neni 22

Shpenzimet Administrative

1. IF mund të ngarkojë një tarifë për lëshimin e kredisë hipotekare që quhet shpenzim administrativ për të mbuluar kostot e kredidhënies dhe riskun për aprovimin e financimit të kredisë hipotekare.
2. Shpenzimet administrative nuk duhet të tejkalojnë dy përqind (2%) të shumës së kryegjësë të kredisë hipotekare përkatëse.

Neni 23

Disbursimi

1. IF duhet t'i dorëzojë kredimarrësit një listë të dokumenteve që IF do t'i përgatisë dhe kredimarrësi duhet t'i nënshkruajë ato para disbursimit.
2. IF duhet të sigurohet se shitësi i pronës siguron dëshmi të dokumentacionit se çdo barrë e mbetur ndaj pronës është qartësuar.
3. IF para disbursimit të mjeteve, duhet të sigurohet se marrëveshja mbi hipotekën është regjistruar në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme në Kadastër.
4. IF duhet t'i dorëzojë debitorit kopjet përfundimtare të nënshkruara të të gjitha dokumenteve, përfshirë marrëveshjen mbi hipotekën, marrëveshjen mbi kredinë hipotekare dhe detyrime të tjera kontraktuale përkatëse të kredimarrësit dhe sipas nevojës edhe të bashkëkredimarrësit.
5. Disbursimi i mjeteve nga IF për kredimarrësin do të bëhet në pajtim me rregullat në fuqi për disbursimin e mjeteve të kredisë.
6. Nëse debitori përdor ndonjë pjesë të të hyrave nga kredia hipotekare për qëllime të tjera nga qëllimet e aplikimit të kredisë hipotekare, IF mund ta deklarojë marrëveshjen e kredisë hipotekare si të shkelur sipas ligjit të aplikueshëm.

KAPITULLI VI

Servisimi i Kredisë Hipotekare Rezidenciale

Neni 24

Njoftimet për debitorin

1. Të gjitha njoftimet ndaj debitorit duhet të bëhen përmes njëres nga apo kombinimit të këtyre mënyrave në vijim:
 - 1.1. Postimit direkt,
 - 1.2. Njoftim për shumat e caktuara për pagesë të përfshira në pasqyrën e llogarisë bankare,
 - 1.3. Telefonatave,
 - 1.4. SMS,
 - 1.5. E-mail-it, apo
 - 1.6. Metodave tjera të arsyeshme të pajtuara në marrëveshjen për kredi hipotekare.
2. IF mund të pranoj njoftim me shkrim nga debitori për ta lejuar atë ta refuzojë mundësinë për njoftime rreth kësteve mujore të pagesës.

Neni 25

Llogaria Kalimtare “Escrow”

1. Në vend që të kërkohet nga debitori të paguajë veçmas për sigurim të pronës, tatimet mbi pronë, dhe tarifa tjera që kërkohen sipas marrëveshjes mbi hipotekën, IF mund të krijojë një llogari kalimtare për të mbledhur dhe paguar këto tarifa në emër të debitorit.
2. Llogaria kalimtare është një llogari e lidhur me kredinë hipotekare, e cila përdoret për të mbledhur tarifatat nga debitori, për të paguar shpenzimet që kërkohen sipas marrëveshjes mbi hipotekën.
3. Llogaria kalimtare mund të përdoret sipas njëres nga këto tri mënyra në vijim:
 - 3.1. Llogaria mund të jetë një llogari kalimtare në avans ku kërkohet nga debitori të parapaguaj një pjesë të shpenzimeve të ditura në përmbyllje të kredisë dhe pastaj debitori paguan një pjesë të këtyre shpenzimeve çdo muaj. IF përdor këto mjete të mbledhura për të paguar tarifatat e sigurimit të pronës, tatimet mbi pronë dhe tarifatat tjera që duhet paguar sipas afatit.
 - 3.1.1. Shuma që paguhet në përmbyllje dhe ajo mujore duhet të mjaftojë për të paguar shpenzimet e parapara në lidhje me marrëveshjen mbi hipotekën.
 - 3.1.2. IF duhet të paguajë preminë e sigurimit, tatimet mbi pronën dhe shpenzimet e tjera në baza kohore në emër të debitorit.
 - 3.1.3. Gjendja e llogarisë duhet të barazohet në vit për të siguruar se kontributi i mjeteve të debitorit mjafton për të mbuluar shpenzimet e parapara. Mund të kërkohet nga debitori të paguaj më shumë apo më pak varësisht nga kërkesat për pagimin e plotë të shpenzimeve brenda vitit.
 - 3.1.4. Bilanci i llogarisë kalimtare duhet të fitojë interes për debitorin në bazë të normës së interesit të depozitit që mbizotëron në IF.
 - 3.2. Llogaria mund të jetë një llogari kalimtare për borxh ku IF paguan në avans (në formë të kredisë) pagesat e premisë për sigurim të pronës, tatimin mbi pronë apo shpenzimet tjera të debitorit i cili duhet të paguajë sigurimin e patundshmërisë, tatimet mbi pronën dhe tarifatat tjera sipas afatit. Këto mjete të paguara në avans konsiderohen si kredi për debitorin.
 - 3.2.1. Debitori paguan koston e këtyre pagesave me këste në baza mujore.
 - 3.2.2. Gjendja e llogarisë duhet të barazohet në vit për të siguruar se kontributi i debitorit mjafton për të paguar tarifatat e paguara nga IF. IF mund të kërkojë nga debitori të paguaj më shumë apo më pak varësisht nga kërkesat për pagimin e të gjitha shpenzimeve brenda vitit.
 - 3.2.3. Bilanci i llogarisë kalimtare duhet të fitojë interes për IF në normën e interesit të kredisë hipotekare.
 - 3.3. Llogaria mund të jetë një llogari ekzistuese kalimtare ku IF në marrëveshje me kompaninë e sigurimit dhe/ose komunën apo kontraktorët tjerë në baza mujore paguan preminë e sigurimit, tatimin mbi pronë apo tarifatat tjera.
 - 3.3.1. Debitori paguan koston e shpenzimeve të IF sipas nevojës.
 - 3.3.2. Gjendja e llogarisë duhet të barazohet në vit për të siguruar se kontributi i debitorit është i mjaftueshëm për të paguar shpenzimet që kërkohen. Mund të kërkohet nga debitori të paguaj më shumë apo më pak varësisht nga kërkesat që duhet paguar për të mbuluar shpenzimet brenda vitit.

3.3.3. IF apo debitori nuk do të ngarkojë apo fitoj interes nga pagesat. Mund të ngarkohet një tarifë e vogël për shërbim.

3.4. Tarifat mund të paguhen duke përdorur kombinimin e llogarive në një të njëzën nga opsionet e lartpërmendura.

Neni 26

Kontrolli, Monitorimi (Servisimi) standard i kredisë hipotekare rezidenciale

1. Servisimi i kredisë përmbledh veprimet që një IF ndërmerr për ta mbrojtë investimin kreditor hipotekar, përfshirë mbledhjen e kësteve mujore për pagesë nga debitorët hipotekar dhe menaxhimin e mospërmbushjeve kreditore, përfshirë por duke mos u kufizuar në procedurën e përmbarimit.
2. IF duhet të mirëmbajë regjistrat dhe procedurat e kontabilitetit për t'u siguruar se çdo pagesë e kredisë hipotekare aplikohet në kredinë e duhur, dhe se pagesa alokohet në mënyrë të saktë në mes të interesit, kryegjësë dhe tarifave për vonesë apo tarifave të tjera.
3. IF duhet të sigurohet se kredimarrësi është i vetëdijshëm për obligimet e tij financiare për përmbushjen e kësteve të kredisë hipotekare në afat sipas marrëveshjes mbi kredinë hipotekare.
4. **Parapagimi** ndodh kur debitori paguan më shumë kryegjë nga kësti i pagesës së caktuar i kryegjësë së rregullt.
 - 4.1. IF nuk duhet të kufizojë parapagimin e plotë të **kredisë hipotekare rezidenciale**.
 - 4.1.1. Nëse kërkohet nga ana e debitorit, IF duhet ta lejojë debitorin të bëjë parapagim të pjesërishëm të një shume të kryegjësë, për secilin vit, deri në njëzet (20%) përqind të principalit të mbetur të kredisë. IF duhet të lejojë pagesat e pjesërishme së paku një herë brenda një viti. Në rastet e pagesave të pjesërishme, IF nuk duhet të ngarkojë tarifë ndëshkimi.
 - 4.2. IF mund të ngarkojë debitorin me tarifë ndëshkimi të parapagimit të plotë për kredinë hipotekare rezidenciale siç vijon:
 - 4.2.1. IF mund të ngarkojë tarifë deri në pesë përqind (5%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e parë të kredisë.
 - 4.2.2. IF mund të ngarkojë deri në katër përqind (4%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e dytë.
 - 4.2.3. IF mund të ngarkojë deri në tre përqind (3%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e tretë.
 - 4.2.4. IF mund të ngarkojë deri në dy përqind (2%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e katërt.
 - 4.2.5. IF mund të ngarkojë deri në një përqind (1%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e pestë.

- 4.2.6. Nuk duhet të ngarkohet tarifë ndëshkimi pas vitit të pestë.
- 4.2.7. Pavarësisht nga paragrafët e mësipërm, IF nuk duhet të ngarkojë tarifë ndëshkimi në rast të parapagimit të plotë të kredisë hipotekare rezidenciale me rastin e shitjes së pasurisë së paluajtshme.
- 4.2.8. Tarifa do të ngarkohet në datën kur bëhet parapagimi apo në kohën kur parapagimi i pjesërisht është caktuar të bëhet.
- 4.2.9. IF me kërkesë të debitorit brenda dhjetë (10) ditë pune, do të sigurojë një sqarim me shkrim mbi kalkulimin e tarifave të parapagimit, kur tarifa e parapagimit të ngarkohet.
5. IF mund të lejoj një periudhë të caktuar tolerimi, jo më të gjatë se njëzet e një (21) ditë kalendarike, gjatë së cilës pagesa e kredisë hipotekare do të duhej të ishte paguar mirëpo nuk konsiderohet si pagesë në vonesë për qëllimin e aplikimit të kamatvonesës.
6. Pagesat që pranohen pas kohës së caktuar për pagesë mund t'i nënshtrohen kamatvonesës dhe ndryshimeve në normën e interesit bazuar në ligjet në fuqi dhe politikat e IF-së.
7. IF mund të tentojë t'i mbledhë pagesën/pagesat në vonesë nga debitori apo bashkë-kredimarrësi (nëse aplikohet) dhe / ose të ristrukturojë kredinë me një plan, që do ta sjellë kredinë në gjendje të rrjedhës së rregullt në çdo kohë pas daljes në vonesë të pagesës por jo më vonë se gjashtëdhjetë e një (61) ditë pasi pagesa është në vonesë.
8. IF duhet ta njoftojë me shkrim debitorin që pagesa është në vonesë, jo më vonë se sipas afateve të parqitura më poshtë:
- 8.1. **Pësëmbëdhjetë (15) ditë në vonesë** – Njoftimi i parë për vonesë duhet të dërgohet kur kredia nuk është më shumë se 15 ditë në vonesë me njoftimin që kamatvonesa do të fillojë të përlllogaritet sipas specifikimit në marrëveshjen për kredi hipotekare dhe norma e interesit mund të rritet për tërë shumën e kredisë.
- 8.2. **Tridhjetë e një (31) ditë në vonesë** – IF duhet të dërgojë njoftimin e dytë për vonesë kur kredia është jo më shumë se 31 ditë në vonesë me paralajmërimin mbi rreziqet dhe pasojat e përmbarimit. Në rast të kredisë hipotekare me hipotekë në bashkë-pronësi me bashkëkredimarrësin, duhet të njoftohet edhe bashkëkredimarrësi.
- 8.3. **Gjashtëdhjetë e një (61) ditë në vonesë** – IF duhet të dërgojë njoftimin e tretë për vonesë kur kredia është jo më shumë se 61 ditë në vonesë, duke theksuar që debitori ka shkelur kushtet e marrëveshjes hipotekare dhe procesi i përmbarimit është mundësi reale.
- 8.4. **Nëntëdhjetë e një (91) ditë vonese** – t'i dërgohet letër kërkesa për pagesë të plotë debitorit sipas kushteve të marrëveshjes mbi hipotekën dhe klauzolës për ndërprerjen e parakohshme të kredisë sipas marrëveshjes mbi kredinë hipotekare, duke theksuar se procedurat përmbarimore do të fillojnë menjëherë përveç në rast se mos pagesa e kredisë përmirësohet.

- 8.5. **Njëqind e tetëdhjetë e një (181) dite vonesë** – Nëse procesi i përmbarrimit nuk ka filluar, IF duhet ta njoftojë kredimarrësin që IF është duke filluar procedurën përmbarrimore.
9. IF duhet t'i dokumentojë rezultatet e çdo ndërveprimi të rëndësishëm me debitorin në vonesë.
10. IF mund të fillojë procedurën përmbarrimore në çdo kohë nëse IF vendosë që debitori nuk është në gjendje të përmbarrëjë pagesat e kredisë në të ardhmen e afërt.
- 10.1. Para fillimit të procedurës përmbarrimore, IF duhet të dorëzojë te debitori një kërkesë me shkrim ku kërkohet pagesa e plotë e kredisë sipas kushteve të marrëveshjes mbi hipotekën dhe klauzolës për ndërprerjen e parakohshme të kredisë sipas marrëveshjes mbi kredinë hipotekare.
- 10.2. IF duhet të fillojë procedurën përmbarrimore jo më vonë se pas 181 ditëve vonesë të kredisë përveç rasteve kur IF dhe debitori janë në procedurë të ndërmjetësimit apo arbitrazhit. Nëse ndërmjetësimi dhe/ose arbitrazhi nuk arrijnë të zgjidhin vonesën e kredisë, procedura e përmbarrimit të kredisë duhet të fillojë sa më shpejtë që është e mundshme.
- 10.3. IF mund të vendos në mos-përmbarrimin e hipotekës nëse IF ka marrë vendim dhe ka dokumentuar se nuk ka përfitim ekonomik nga ky përmbarrim.
11. IF mund ta ri-inspektojë pronën kohë pas kohe derisa kredia hipotekare të kalojë në gjendje normale apo të përfundojë përmbarrimi. IF mund të ndërmarrë dhe të paguajë për ndonjë veprim të arsyeshëm dhe të duhur për të mbrojtur interesat e IF në pronë dhe të drejtat e IF-së sipas marrëveshjes mbi hipotekën.

Neni 27

Ristrukturimi i kredisë hipotekare rezidenciale

1. IF mund të përdorë çfarëdo plani të ristrukturimit apo zgjidhjes apo kombinim të planeve në pajtim me rregulloret e BQK-së dhe ligjet në fuqi, në mënyrë që ta zgjidhë çështjen e kredisë hipotekare të debitorit në vonesë nëse dokumenton arsyet se një gjë e tillë e ndihmon debitorin për ta evituar përmbarrimin.
2. Në vijim janë dhënë mundësitë e aprovuara nga BQK për të zbatuar modifikimin apo zgjidhjen e vonesës. IF mund të përdorë njërën apo një kombinim të opsioneve të listuara në vijim për të përmbarrë performancën e kredisë hipotekare në vonesë.
- 2.1. **Plan pagesë shtesë.** IF mund ti ofrojë debitorit mundësinë që të kryej një sërë pagesash shtesë krahas pagesave mujore të rregullta deri sa kredia të kthehet në gjendje të rregullt.

- 2.2. **Ristrukturimi i kredisë.** IF mund të ndryshojë një nga kushtet dhe afatet e kredisë siç është maturiteti apo norma e interesit që pagesa e kredisë të mund të përballohet nga debitori.
 - 2.3. **Grantet apo subvencionet.** Në disa raste mund të jetë pala e tretë siç është punëdhënësi, apo organizatë jo qeveritare që mund të dhurojë fonde për të mbuluar pagesat e pakryera të kredisë hipotekare të debitorit. IF mund të lejojë këto fonde nga burime të tilla që të shqyrtohen si pjesë e planit të ristrukturimit.
 - 2.4. **Shitja në emër të kredidhënësit.** IF mund t'i lejojë debitorit në vonesë me pagesat e kredisë që ta shesë pronën e hipotekuar dhe t'i transferojë të hyrat nga prona e shitur tek kredidhënësi, që të përmbushet obligimi i mbetur i debitorit për këtë kredi. IF mund ta rezervojë të drejtën e refuzimit të një shitje të tillë.
 - 2.5. **Datio in Solutum.** Debitori bartë te IF të gjitha interesat e tij në patundshmëri për të përmbushë kredinë për të cilën ajo pronë është e lënë si kolateral. Ky instrument ligjor quhet edhe “deed-in-lieu” i përmbartimit, dhe menjëherë e liron debitorin nga ky detyrim i tij që lidhet me kredinë në vonesë dhe i lejon debitorit hipotekar të evitojë ndërmarrjen e procesit të përmbartimit. Në këtë mënyrë IF mundet të reduktojë kohën dhe shpenzimet me të cilat do të përballej në rast të zbatimit të kolateralit të tij përmes përmbartimit.
3. Nëse IF vendosë që është më e përshtatshme dhe/apo me përparësi nga ana financiare, IF mund ta zgjidhë mospërmbushjen përmes **ndërmjetësimit apo arbitrazhit**.
 4. Kreditë hipotekare rezidenciale që modifikohen apo ristrukturohen duhet të trajtohen sipas rregulloreve të BQK-së për menaxhimin e rrezikut kreditor. Kredia hipotekare do të rishqyrtohet për klasifikimin e kredisë pas përfundimit të ristrukturimit të kredisë.

KAPITULLI VII

Përmbartimi

Neni 28

Përmbartimi i kredisë hipotekare rezidenciale

1. IF do t'i përfshijë në llogarinë e kredisë të gjitha shpenzimet lidhur me menaxhimin e mospagesave, duke përfshirë tarifat e avokatëve, inspektimet e pronës dhe tarifat e vlerësimit.
2. Në dosjen e kredisë IF do të përfshijë një memorandum ku dokumentohet aktiviteti që është ndërmarrë dhe që ka sjellë vendimin për përmbartimin e kredisë.
3. IF fillon me procedurën e përmbartimit sipas Ligjit të aplikueshëm.

4. Në rast se prona i shitet një ofertuesi tjetër e jo IF, pas përmbylljes së shitjes IF do t'i përdorë të hyrat si në vijim:
 - 4.1. IF përdor mjetet nga shitja e kolateralit për kredinë e rikuperuar dhe si rrjedhim IF e mbyll dosjen e kredisë hipotekare.
 - 4.2. IF përdor mjetet nga shitja e kolateralit fillimisht në tarifa dhe shpenzime, në shpenzimet e kamatëvonesës, në interesin e papaguar dhe në përfundim në kryegjënë e papaguar.
5. Nëse të hyrat neto nga shitja e pronës së paluajtshme nuk mjaftojnë për të mbuluar shumën e kryegjësë, interesin në vonesë, kamatëvonesën e kredisë hipotekare të IF dhe shpenzimet e tarifave të aplikueshme, IF duhet ta shlyejë bilancin e papaguar sipas ligjeve dhe rregulloreve në fuqi.
 - 5.1. IF mund ta padisë debitorin për mjetet e mbetura vetëm duke iu nënshtruar ligjit të aplikueshëm.
 - 5.2. Arsyet për padi të tillë duhet të dokumentohen në dosjen e kredisë.

Neni 29

Përmbyllja e kredisë hipotekare rezidenciale

1. Kur kredia hipotekare mund të fshihet në kadastër sipas LPDTS, IF duhet ta përmbyll kredinë hipotekare duke përgatitë një njoftim për përmbyllje të kredisë për debitorin. Njoftimi për përmbylljen duhet të shpalojë njoftimin që kredia është paguar në tërësi dhe debitori nuk ka detyrime të mëtejme ndaj kreditorit hipotekar sepse ajo kredi hipotekare është përmbyllur për kreditorin.
2. Njoftimi mbi përmbylljen duhet t'i dorëzohet debitorit me shkrim brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve nga data e shlyerjes së të gjitha obligimeve ndaj IF-së, dhe një kopje duhet të mbahet në dosjen e kredisë. IF duhet të njoftojë debitorin se ai është përgjegjës për të fshirë barrën e tij nga Kadastri.
3. IF duhet ta regjistrojë përmbylljen e kredisë hipotekare rezidenciale në Regjistrin e Kredive të Kosovës.
4. Kredia hipotekare rezidenciale duhet të hiqet nga sistemi i pagesave të IF.

KAPITULLI VIII

Dispozitat finale

Neni 30 Raportimi në BQK

Të gjitha IF do të raportojnë ndaras në baza tremujore në BQK mbi gjenerimin e kredive hipotekare rezidenciale dhe portfolion në qarkullim sipas mënyrës së specifikuar nga BQK-ja.

Neni 31 Zbatimi, masat përmirësuese dhe dënimet civile

Çdo shkelje e dispozitave të kësaj Rregulloreje do të jetë subjekt i masave përmirësuese dhe ndëshkuese, siç përcaktohet në Ligjin për Bankën Qendrore dhe Ligjin për Bankat.

Neni 32 Udhëzimet

BQK-ja mund të nxjerrë udhëzime varësisht si e vlerëson të nevojshme për zbatimin e kësaj rregulloreje.

Neni 33 Dispozitat kalimtare

1. IF-të duhet të jenë në pajtim me kërkesat e kësaj rregulloreje deri më datën 01 prill 2016.
2. Dispozitat e kësaj rregulloreje nuk aplikohen për marrëveshjet e kredive të realizuara para hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje.

Neni 34 Shfuqizimi

Me hyrjen në fuqi të kësaj rregulloreje shfuqizohet Rregullorja për Kreditë Hipotekare e miratuar nga Bordi i Bankës Qendrore më 26 shkurt 2015.

Neni 35
Hyrja në fuqi

Kjo rregullore hyn në fuqi më 01 janar 2016.

Kryetari i Bordit të Bankës Qendrore të Republikës së Kosovës

Prof. Dr. Bedri Peci