



Na osnovu člana 23. stav 1, člana 35, stav 1, tačka 1.1 Zakona br. 03/L-209 o Centralnoj banci Republike Kosova (Službeni list Republike Kosovo, br. 77/16 Septembar 2010), i članova 1, 44, 85, stavovi 1. i 114. Zakona br. 04/L-093 o Bankama, mikrofinansijskim institucijama i nebankarskim finansijskim institucijama (Službeni list Republike Kosovo, br. 11/11. maj 2012. godine), Upravni odbor Centralne banke Republike Kosova na sastanku održanom 22. decembra 2015. godine, usvojio je sledeću:

UREDBU O STAMBENIM HIPOTEKARNIM KREDITIMA

POGLAVLJE I Opšte odredbe

Član 1 Svrha i delokrug

1. Svrha ove uredbe je uspostavljanje zahteva i standarda kredita za fizička lica, osigurana stambenom nepokretnom imovinom za svrhu stanovanja (u daljem tekstu: *stambeni hipotekarni kredit*). Kroz ovu uredbu se utvrđuju uslovi za pružanje povoljnijih stambenih kredita za fizička lica koja ispunjavaju kriterijume prema ovoj uredbi. Ova uredba ne rešava pitanja i nije namenjena za uređivanje hipotekarnih kredita za investicione svrhe. Ovde se obuhvata proces apliciranja, kreditiranja, finansiranja i održavanje stambenih hipotekarnih kredita.
2. Ova uredba se primenjuje za sve kreditne finansijske institucije licencirane od strane CBK-a za rad na Kosovu (u daljem tekstu: FI). Licencirane finansijske institucije treba da obezbede da svaki kredit odobren sa njihove strane je u skladu sa najboljom praksom i standardima davanja kredita koje podržavaju odluku FI za takvu transakciju.
3. Ova uredba se izdaje u skladu sa Zakonom br. 03/L-154 o Vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugim važećim zakonima u vreme izdavanja ove uredbe.

Član 2 Definicije

1. U cilju sprovođenja ove uredbe, izrazi upotrebljeni u ovoj uredbi imaju isto značenje kao i uslovima definisanim u članu 3. Zakona br. 04/L-093 o bankama, mikro-finansijskim institucijama i ne-bankarskim finansijskim institucijama (u daljem tekstu: Zakon o bankama) i uredbama: Uredba o upravljanje kreditnim rizikom, Uredba o adekvatnosti kapitala banaka, Uredba o efektivnoj kamatno stopi i obelodanjivanju zahteva i Uredba o proceni nepokretnih imovina, i/ili sledeće definicije za potrebe ove uredbe:
 - 1.1. **Dužna pažnja:** garancija preuzeta od strane kreditora za kredit, koji nije glavni razlog za kredit, već samo dodatna bezbednosna mera za dužnu pažnju.
 - 1.2. **Klauzula za prevremeni raskid ugovora:** Oredba u sporazumu o hipotekarnom kreditu koja dozvoljava kreditoru da zatraži od dužnika da odmah isplati preostali iznos stambenog kredita ukoliko dužnik ne ispunjava uslove iz sporazuma o hipotekarnom kreditu.
 - 1.3. **Amortizacija:** Proces u kojem naplata kredita se sastoji od primenjenog dela za naplatu kamate na kredit i preostali deo koji se primenjuje za smanjenje neisplaćene glavnice hipotekarnog kredita. Vremenom, deo kamate se smanjuje smanjenjem bilansa kredita i primenjeni iznos na glavnici raste sve dok kredit u potpunosti ne bude isplaćen (amortizuje) poslednjom mesečnom ratom prema roku hipotekarnog kredita.
 - 1.4. **Podnosilac zahteva:** fizičko lice koji podnosi zahtev za stambeni hipotekarni kredit.
 - 1.5. **Hipotekarni kredit "balloon":** Hipotekarni kredit, gde plaćanje preostalog bilansa glavnice mora da se vrši u određeno vreme pre roka dospeća ili u dospeću, što se razlikuje od određenog vremena standardne amortizacije. Na primer, hipotekarni kredit može da se amortizuje tokom perioda od trideset godina, ali zahteva da na kraju desete godine mora se naplatiti celokupan iznos preostalog dela za uplatu do desete godine.
 - 1.6. **Procentni poeni:** Procentni poen je stoti deo procenta (0,01%). Na primer, sto (100) procentnih poena je jednak jednom procentu (1,00%).
 - 1.7. **Zajmoprimac/dužnik:** Fizičko lice koje pozajmljuje sredstva preko stambenog hipotekarnog kredita.
 - 1.8. **Katastar:** je informacioni sistem o zemljištu koji sadrži podatke vezano za interese o nepokretnoj imovini (npr. imovinska prava, ograničenja i odgovornosti). Sadrži

geometrijski opis o parcelama koji se nadovezuje sa drugim podacima koji opisuju prirodu interesa, vlasništvo ili kontrolu tih interesa a u mnogim slučajevima i vrednost parcele i njene popravke. Spominjanje katastra u ovoj uredbi ima veze sa katastarskim podacima koje se održavaju od strane Katastarske agencije Kosova.

- 1.9. **Tarifa isplate:** Je tarifa koja se nameće zajmoprimcu od strane FI kako bi odvojio svoja sredstava i da bi zaključio sporazum o hipotekarnom kreditu sa zajmoprimcem. Tačan iznos koji se nameće je različit. FI trpi administrativne troškove vezano za proces kredita. Tarifa isplate može biti periodična, kao sredstvo koje se koristi od strane FI kako bi se delimično odložila isplatu ovih troškova u ratama. Tarifa se zasniva na procenat iznosa hipotekarnog kredita. Ova tarifa se može takođe rešiti kao i tarifa obavezivanja, administrativna tarifa ili tarifa upravljanja.
- 1.10. **Poboljšanje kreditnog učinka:** Dužnik poboljšava učinak kredita u kašnjenju plaćajući sve zaostale rate i tarife, prelazeći u status kredita bez kašnjenja i nastavljajući sa isplatom redovnih rata za preostali deo kredita.
- 1.11. **Neispunjavanje:** Neuspeh zajmoprimca da ispuni uslove sporazuma o hipotekarnom kreditu. To se može desiti zbog neplaćanja kredita na vreme ili zbog kršenja uslova sporazuma o hipotekarnom kreditu.
- 1.12. **Avans:** Iznos isplaćenih sredstava od strane zajmoprimca za kupovinu nepokretne imovine što je razlika između kupovne cene i iznosa stambenog hipotekarnog kredita. Na primer, zajmoprimac je učestvovao su-finansiranjem ili avansom od 20.000 evra da bih dobio hipotekarni kredit u iznosu od 80.000 evra za stan koji košta 100.000 evra.
- 1.13. **Plaćanje u kašnjenju:** Odnosi se na mesečnu ratu hipotekarnog kredita koja nije izvršena na određeni dan za plaćanje.
- 1.14. **Založiti:** Postupak založenja nepokretne imovine zalogom ili jamstvom kao što je hipotekarni kredit. Zalog je zakonit samo ako je upisan u katastar.
- 1.15. **Zalog/jamstvo:** Bilo šta što utiče na imovinska prava nad imovinom, kao što je hipotekarni kredit, zakup, servituti ili druga ograničenja.
- 1.16. **Hipoteka prvog reda:** Hipoteka je registrovana prvenstveno za hipotekarni kredit u odnosu na sve ostale kredite upisane u katastru prema toj imovini. Prioritet jamstva se odnosi na datum upisivanja hipotekarnog kredita u katastar.
- 1.17. **Hipotekarni kredit sa fiksnom kamatnom stopom:** Hipotekarni kredit, kamatna stopa kojeg se ne menja tokom trajanja kredita.

- 1.18. **Izvršni postupak:** Pravni proces kojim kreditor može prodati nepokretnu imovinu koja je pod hipotekom kao garancija za hipotekarni kredit, za naplatu preostalog dela hipotekarnog kredita i tarife/ troškove koji nastaju zbog neispunjavanja hipotekarnog kredita.
- 1.19. **Garant:** Lice koje lično garantuje izdat kredit za zajmoprimca. Garant nema neki zahtev prema nepokretnoj imovini. Zajmodavac može nametnuti imovinu garanta prema kreditu kao osiguranje za dužnu pažnju. Garant nije glavni izvor kvalifikacije ili otplate kredita.
- 1.20. **Osiguranje od rizika:** Oblik osiguranja koji štiti osiguranu nepokretnu imovinu od fizičkog oštećenja kao rezultat požara i prirodnih sila.
- 1.21. **Nekretnina (Nepokretna imovina):** Određeni deo zemljine površine, koji je ograničen ili može biti ograničen. Nepokretna imovina obuhvata zemljište, prirodne objekte fiksirane na zemljištu, poslovne zgrade, stambene zgrade i delova zgrada (stanovi) kao posebne jedinice stambenih zgrada i podzemna prirodna bogatstva.
- 1.22. **Zajmodavac:** FI koje obezbeđuje sredstva zajmoprimcu preko hipotekarnog kredita. Pogledajte držalac hipoteke i kreditor.
- 1.23. **ZVDSP:** Zakon br. 03/L-154 o Vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- 1.24. **Hipotekarni stambeni kredit:** Bilo koji kredit osiguran sa nepokretnom imovinom ostavljenu kao hipoteka ili kolateral, koja dozvoljava hipotekarnom kreditoru da pokrene izvršni postupak na nepokretnu imovinu u cilju ispunjavanja obaveza prema hipotekarnom kreditoru pod uslovima i rokovima hipotekarnog kredita kao i ima za cilj kupovinu, razvoj i izgradnju stambenih nepokretnih imovina. Ovde se obuhvataju kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti i drugi stambeni hipotekarni krediti.
- 1.25. **Ponovno finansiranje sa drugom stopom i rokom dospeća:** Ponovno finansiranje postojećeg hipotekarnog stambenog kredita sa jedinim ciljem promene kamatne stope i/ili dospeća, ali bez davanja drugih sredstava za taj kredit. Ponovno finansiranje drugom stopom i rokom dospeća se vrši samo da bi se ponudili povoljniji uslovi za zajmoprimca, a ne kao rezultat finansijskog pogoršanja kredita. U ovim slučajevima klijent ne treba biti u kašnjenju najmanje dvanaest (12) zadnjih meseci. Za ponovno finansiranje druge stope i drugim rokom dospeća FI ne treba primeniti kažnjivu tarifu pretplate.

- 1.26. **Ponovno finansiranje:** Ponovno finansiranje se može vršiti od postojeće FI (FI koja je u početku finansirala kredit) ili neka druga FI. U slučaju ponovnog finansiranja od strane sadašnje FI, FI ne bi trebala da primeni kazne za pretplatu postojećeg kredita. Ponovno finansiranje treba se smatrati kao novi kredit koji obuhvata i procenu imovine. Ponovno finansiranje ne treba da bude rezultat pogoršanja kreditnog učinka koji se smatra kredit sa problemima kojem je potrebna restrukturiranje. Kredit, koji će biti ponovno finansiran treba da ima dobar učinak, tj. bez kašnjenja za najmanje dvadeset četiri (24) zadnjih meseca.
- 1.27. **Životno osiguranje zajmoprimca:** FI može zahtevati životno osiguranje za korisnika kredita, koji je fizičko lice, vezan sa hipotekarnim kreditom. Vrednost životnog osiguranja je posebna za preostali iznos hipotekarnog kredita tokom roka kredita ili perioda prema zahtevu IF-a.
- 1.28. **Trajanje hipotekarnog kredita:** Određeno trajanje tokom koje će se otplaćivati hipotekarni kredit i dužnik je obavezan da plati kreditora. Na primer, trajanje 30 godišnjeg hipotekarnog kredita je 30 godina.
- 1.29. **Držalac hipoteke:** FI koji pozajmljuje dostavljaču hipoteke sredstva obezbeđena nepokretnom imovinom. Pogledaj i izraz Zajmodavac i Kreditor.
- 1.30. **Dostavljač hipoteke:** Fizičko lice koje ostavlja kao hipoteku nekretninu kao garanciju za plaćanje /otplatu hipotekarnog kredita.
- 1.31. **Kreditor:** FI koja pozajmljuje dužniku obezbeđena sredstva kroz nepokretnu imovinu. Pogledajte takođe i izraz Zajmodavac i Držalac hipoteke.
- 1.32. **Vlasnik:** Fizičko lice identifikovano u registar prava nepokretnosti katastra kao verifikovani vlasnik nepokretne imovine, odnosno lice koje kupuje imovinu od postojećeg verifikovanog vlasnika nekretnina, tako da ovaj zadnji postane novi vlasnik nakon prijema sredstava iz stambenog hipotekarnog kredita za vršenje transakcije kupovine.
- 1.33. **Naseljeno od vlasnika:** Vlasnik nepokretne imovine, koji je fizičko lice, koristi celu ili deo nepokretne imovine kao svoje glavno prebivalište.
- 1.34. **Kvalifikovani prihodi:** Stabilni, ponovljivi prihodi, sa komponentama dokumentovanim iz prihvatljivih izvora, koji se koriste za procenu kapaciteta potencijalnog dužnika za ispunjavanje finansijskih obaveza prilikom dodeljivanja stambenog hipotekarnog kredita.

- 1.35. **Hipoteka drugog reda:** Hipotekarni kredit koji ima prioritet drugog reda u odnosu na potraživanje za nekretninu na osnovu vremena upisivanja jamstva prema nepokretnoj imovini u katastru. Može da postoji i hipoteka trećeg reda i veća.
- 1.36. **Jedinica:** Elementi u vlasništvu i nastanjeni odvojeno ili nezavisni prostori zgrade koji se koriste za stanovanje, poslovne ili druge namene. Jedinica se registruje odvojeno u katastru.
- 1.37. **Hipotekarni krediti sa promenljivom kamatnom stopom (NVI):** Hipotekarni kredit sa promenljivom kamatnom stopom i mesečnim plaćanjem koje se menja tokom vremena trajanja kredita u zavisnosti od promene unapred utvrđenog indeksa, u kojem javnost ima pristup i koji je van kontrole FI-a.
- 1.38. **Stambena imovina:** Je završena stambena nepokretna imovina, koja nije u izgradnji, ali je useljiva i prvenstveno se koristi za stanovanje fizičkih lica. Nepokretna imovina može biti jedinica unutar kolektivne zgrade (kao što su zgrade u zajedničkom vlasništvu) ili neka druga zgrada koja može da sadrži do četiri odvojene stambene jedinice. Zgrada nema ili neće se koristiti za komercijalnu upotrebu kao svoju glavnu primenu.
- 1.39. **FI:** Finansijska institucija licencirana i regulisana od strane CBK-a za davanje kredita, uključujući banke, mikro-finansijske institucije i nebankarske finansijske institucije.

POGLAVLJE II

Stambeni hipotekarni krediti

Član 3

Zahtevi za stambene hipotekarne kredite

1. **Stambeni hipotekarni kredit** je kredit osiguran stambenom nepokretnom imovinom kao što je definisano u članu 2. ove uredbe, za fizičko lice za svrhe navedene u članu 6. ove uredbe.
2. Stambeni hipotekarni kredit treba da se uspostavi na osnovu pisanog sporazuma o stambenom hipotekarnom kreditu i sporazumu o hipoteci.
3. Sporazum o stambenom hipotekarnom kreditu je pisani sporazum između kreditora i dužnika, koji određuje posebne uslove kredita. Zahtevi za sadržaj sporazuma o stambenom hipotekarnom kreditu dati su u članu 5.

4. Sporazum o hipoteci je pisani sporazum između vlasnika nepokretne imovine, koji je zajmoprimac i kada se primenjuje i su-zajmoprimac kao suvlasnik kao i FI kao zajmodavac, koji određuje tu nepokretnu imovinu kao sredstvo garancije za stambeni hipotekarni kredit.
 - 4.1. Su-zajmoprimac može biti deo sporazuma o hipoteci u slučaju kada je i suvlasnik nepokretne imovine koja je korišćena kao sredstvo osiguranja za stambeni hipotekarni kredit.
 - 4.2. Specifičnosti sporazuma o hipoteci su dati u članu 4.
5. Samo vlasnik nepokretne imovine može ostaviti hipoteku/ založiti nepokretnu imovinu:
 - 5.1. Osoba koja koristi stambeni hipotekarni kredit za kupovinu nepokretne imovine mora biti vlasnik nepokretne imovine ili da postane vlasnik nepokretne imovine kupovinom nepokretne imovine od sredstava stambenog hipotekarnog kredita.
 - 5.2. Ukoliko suvlasnik nepokretne imovine koja je ostavljena kao hipoteka nije navedena u sporazumu o hipotekarnom kreditu kao su-zajmoprimac, FI mora da obezbedi saglasnost za dobijanje kredita od suvlasnika kao i njegovo/ njeno odricanja od bilo kakvog prava da ospori hipotekarni kredit i svaki postupak kreditora za dobijanje stambeni hipotekarni kredita.
 - 5.3. U slučajevima kada suprug/a zajmoprimca nije su-zajmoprimac u sporazumu o hipotekarnom kreditu, FI mora da obezbedi pismenu saglasnost za hipotekarni kredit i njegovo/njeno odricanje od bilo kojeg prava koje proizilaze iz važećeg zakona.
6. Ukoliko kamatna stopa na stambene hipotekarne kredite je fiksna, stopa ne može se promeniti osim u slučajevima kada se obuhvata restrukturiranje kredita zbog kašnjenja u plaćanju kao što je navedeno u sporazumu o stambenom hipotekarnom kreditu. Kao izuzetak fiksna kamatna stopa može se promeniti i u slučajevima ponovnog finansiranja sa drugom stopom i rokom dospeća prema ugovora između FI i dužnika.
7. Ukoliko kamatna stopa stambenog hipotekarnog kredita je promenljiva stopa, onda promenljiva stopa mora biti jasno definisana u sporazumu o stambeno hipotekarnom kreditu koristeći sledeće izraze.
 - 7.1. **Promenljivi indeks** je javna stopa kao što su EURIBOR ili LIBOR ili bilo koja druga stopa odobrena od strane CBK-a koja nije pod kontrolom FI.
 - 7.2. **Marža** je dodatna kamata koja se dodaje indeksu, koja predstavlja troškove, rizik i profitabilnost FI. Marža prikazana u sporazumu ne treba se menjati tokom trajanja kredita.
 - 7.3. Iznos marže i zaokruženog indeksa sa najbližim brojem sa stotinkom procenta (0,01%) će biti nametnuta kamata na stambeni hipotekarni kredit za određeni period.
 - 7.4. Učestalost promene kamatne stope određuje se od strane FI-a ali treba da bude jasno opisana u sporazumu o stambenom hipotekarnom kreditu.

8. Stambeni hipotekarni kredit treba biti izražen u evrima ili u nekoj drugoj valuti zvanično ovlašćene za upotrebu od strane CBK-a. FI može izdati stambeni hipotekarni kredit u drugoj valuti samo ukoliko valuta stambenog hipotekarnog kredita je ista kao valuta kvalifikovanih prihoda dužnika.
9. Iznos stambenih hipotekarnih kredita ne bi trebalo da prelazi devedeset odsto (90%) procenjenog iznosa nepokretne imovine korišćene kao kolateral za stambeni hipotekarni kredit. Ako je kredit stambeni hipotekarni kredit osiguran hipotekom koja nije finansirana imovina, onda stambeni hipotekarni kredit ne bi trebalo da prelazi devedeset odsto (90%) najmanjeg finansiranog procenjenog iznosa nekretnine ili vrednosti korišćene kao kolateral za stambeni hipotekarni kredit.
10. FI mogu da preduzmu dodatne mere bezbednosti kao što je dužna pažnja, na primer zahtevajući garanta za stambeni hipotekarni kredit. One mogu da koriste i nepokretnu imovinu garanta radi dodatnog osiguranja kredita ili bilo koje druge mere, međutim, stambeni hipotekarni krediti će biti klasifikovani u skladu sa ovom uredbom samo ako ispunjavaju minimalne uslove propisane ovim zakonom za kvalifikovane stambene kredite.

Član 4

Sporazum o hipoteci

1. Hipoteka se stvara pisanim sporazumom između vlasnika nepokretne imovine i kreditora, kao i upisom u Registar prava na nepokretnu imovinu, što predstavlja interes na nepokretnu imovinu u zamenu za kredit, što daje pravo kreditoru da pokrene izvršni postupak protiv dužnika za tu nepokretnu imovinu stavljenju pod hipotekom kako bi se ispunila obaveza kreditiranja osigurana tom hipotekom, koja je u kašnjenju sa obaveznom plaćanju.
2. Sporazum o hipoteci korišćen od strane FI mora biti pismen i mora da sadrži najmanje sledeće:
 - 2.1. naziv i adresu dužnika/dostavljača hipoteke (gde je primenjivo i su-zajmoprimca kao suvlasnika);
 - 2.2. vrstu vlasništva i učešće u procentu vlasništva suvlasnika u skladu sa Potvrdom o vlasništvu;
 - 2.3. ime i adresu kreditora, uključujući i kontakt informacije za razmatranje žalbi;
 - 2.4. tačan opis nepokretne imovine koja će se uzeti kao hipoteka, uključujući lokaciju i punu adresu ili druge važne informacije o lokaciji i katastarske brojeve za identifikaciju;
 - 2.5. svrhu kredita prema članu 6. ove uredbe;
 - 2.6. iznos glavnice kredita obezbeđenog sporazumom o hipoteci;
 - 2.7. kamatnu stopu kredita i u slučaju promenljive kamatne stope, pun opis slučajeva kada se stopa može promeniti i referencu prema dotičnom indeksu;
 - 2.8. efektivnu kamatnu stopu;

- 2.9. sve ostale tarife i isplative troškove od zajmoprimca, uključujući i troškove pomoćnih obaveznih usluga kao što je osiguranje, ukoliko su ovi iznosi poznati u trenutku potpisivanja sporazuma o hipotekarnom kreditu ili obaveštenje o ovim neophodnim uslugama koje nose i svoje troškove;
- 2.10. ukupan isplativ iznos od strane zajmoprimca;
- 2.11. rok trajanja kredita uključujući i datum dospeća;
- 2.12. pozivanje na sporazum o stambenom hipotekarnom kreditu i strukturu otplate kredita, uključujući metode za amortizaciju i promenljivost kamatne stope;
- 2.13. interesi sigurnosti kreditora sa kojim dužnik mora da se složi, kao što je držanje osiguranja imovine, plaćanje poreza na imovinu, održavanje vrednosti imovine i korišćenje i ograničena prodaja imovine;
- 2.14. kamata, kazne ili troškovi koje treba platiti u slučaju neispunjavanja (uključujući i definiciju neispunjavanja);
- 2.15. pismena opomena velikim crnim slovima gde se navodi da u slučaju kašnjenja plaćanja ili kršenja bezbednosnih interesa ili drugih uslova navedenih u sporazumu o hipoteci, držalac hipoteke može proglasiti dostavljača hipoteke da nije poštovao sporazum i da pokrene izvršni postupak što može dovesti do gubitka vlasništva hipoteke na imovinu kao i proterivanje od nje, kao u nastavku:

U BILO KOJE VREME DA IZNOS OBEZBEĐENIH SREDSTAVA OVIM SPORAZUMOM MORA DA SE PLATI I DOSTAVLJAČ HIPOTEKE NE VRŠI MESEČNE ISPLATE NA VREME ODREĐENO OVIM SPORAZUMOM O HIPOTECI, DOSTAVLJAČ HIPOTEKE JE SVESTAN DA KASNI I DA VRŠI POVREDU OVOG SPORAZUMA. UKOLIKO DOSTAVLJAČ HIPOTEKE POVREDI OVAJ SPORAZUM, DRŽALAC HIPOTEKE IMA PRAVO DA VRŠI IZVRŠENJE NAD HIPOTEKOM, KAKO BI UZEO U POSED I PRODAO HIPOTEKU SA CILJEM OPORAVKA/ POVRATKA SVIH OBAVEZNIH SREDSTAVA/ NOVCA OD DOSTAVLJAČA HIPOTEKE.

- 2.17. identifikovanje svih zainteresovanih strana i referisanih priloga, uključujući i opis svih izjava i odricanje od kamate na hipotekovanu nepokretnu imovinu;
- 2.18. svi prilozi povezani sporazumom o hipotekarnom kreditu;
- 2.19. datum potpisivanja sporazuma i potpisi držalaca hipoteke, dostavljača hipoteke i gde je primenljivo, potpisivanje su-zajmoprimca; i
- 2.20. verifikacija potpisa u skladu sa važećim pravilima za druge pravne sporazume o nepokretnoj imovini.

Član 5

Sporazum o stambenom hipotekarnom kreditu

1. Sporazum o stambenom hipotekarnom kreditu je pisani sporazum potpisan od strane svih strana uključenih u hipotekarnoj transakciji, koja opisuje kredit izdat dužniku od strane FI. Među ostalim elementima potrebnim Uredbom o Efektivnoj kamatnoj stopi i zahtevima za obelodanjivanju, sporazum o hipotekarnom kreditu mora da sadrži najmanje ove elemente:
 - 1.1. Iznos glavnice za isplatu,
 - 1.2. Datum dospeća ili trajanja kredita,
 - 1.3. Kamatnu stopu i opis o tome kako i kada se kamatna stopa može promeniti,
 - 1.4. Uslovi plaćanja, uključujući i strukturu plaćanja strukturu koja će osigurati da je kredit u potpunosti isplaćen u roku dospeća,
 - 1.5. Efektivnu kamatnu stopu,
 - 1.6. Pravo na pretplatu i troškovi povezani u slučaju preplate,
 - 1.7. Detalji o posledicama u slučaju neispunjavanja,
 - 1.8. Klauzula za prevremeni raskid ugovora o kreditu,
 - 1.9. Klauzula o prestanku,
 - 1.10. Amortizacioni plan koji mora biti potpisan od strane dužnika i kada se primenjuje i suzajmoprimca.
2. CBK može da izda smernice o zahtevima sporazuma o hipotekarnom kreditu za detaljnija objašnjenja, ukoliko se smatra potrebnim.

Član 6

Prihvatljive svrhe za stambeni hipotekarni kredit

1. Stambeni hipotekarni krediti se mogu odobriti samo fizičkim licima i samo za sledeće svrhe:
 - 1.1. kupovinu nepokretne imovine za stanovanje (kupovina)
 - 1.2. ponovno finansiranje postojećeg hipotekarnog kredita na nepokretnu imovinu za stanovanje (ponovno finansiranje).
 - 1.3. finansiranje za renoviranje nepokretne imovine za stanovanje (renoviranje kuće).
 - 1.4. finansiranje izgradnje nepokretne imovine za stanovanje (izgradnja) za fizička lica. Kredit za izgradnju ne može se koristiti kao kredit za izgradnju jedinice u kolektivnoj zgradi.
2. Hipotekarni stambeni krediti će biti podeljeni u ove kategorije:
 - 2.1. Kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti i Ostali stambeni hipotekarni krediti;
 - 2.2. Kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti će biti podeljeni na kvalifikovane stambene hipotekarne kredite- Kategorija A i kvalifikovane stambene hipotekarne kredite - Kategorija B

Član 7

Kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti - Kategorija A

1. **Kvalifikovani stambeni hipotekarni kredit - Kategorija A (u daljem tekstu: KSHK-A)** mora da se osigura stambenom nepokretnom imovinom i mora da ispunjava sledeće dodatne uslove:
 - 1.1. Stambena imovina ostavljena kao hipoteka za KSHK-A mora biti naseljena od strane vlasnika (zajmoprimca), kao glavno prebivalište.
 - 1.2. KSHK treba da ima fiksnu ili promenljivu kamatnu stopu,
 - 1.3. KSHK treba da ima fiksni kreditni rok,
 - 1.4. KSHK mora da bude kredit sa mesečnom isplatom, sam-amortiziran,
 - 1.5. KSHK treba osigurati hipotekom prvog reda na stambenu imovinu koja će se finansirati,
 - 1.6. KSHK, odnos TPP ne treba da prelazi pedeset odsto (50%) (vidi član 16)
 - 1.7. KSHK, odnos DPP ne treba da prelazi šezdeset odsto (60%) (vidi član 16)
 - 1.8. Kamatna stopa KSHK-a, trajanje i metode amortizacije za KSHK ne mogu se promeniti, osim u slučaju hipotekarnih kredita sa promenljivom kamatnom stopom, delimičnu pretplatu glavnice kredita ili slučajevi restrukturiranja.
2. **KSHK-A ne može imati:**
 - 2.1. kredit u odnosu na vrednosti hipoteke (KOV) veći od šezdeset posto (60%) (vidi član 19. stav 1 (b)).
 - 2.2. negativnu amortizaciju,
 - 2.3. "baloon" plaćanja,
 - 2.4. period samo za plaćanje kamate, i
 - 2.5. ne može se dozvoliti odlaganje plaćanje glavnice, osim u slučajevima restrukturiranja kredita ili odlaganje zakonske mere, sa ciljem pronalaženja rešenja neispunjavanja.
3. **KSHK-A može da se koristi samo u ove svrhe:**
 - 3.1. Kupovinu stambene imovine korišćene kao glavno stanovanje (kupovina).
 - 3.2. Ponovno finansiranje postojeće hipoteke na stambenu imovinu koja se koristi kao glavno prebivalište (ponovno finansiranje).
 - 3.3. Finansiranje renoviranja stambene imovine korišćene kao glavno prebivalište (renoviranje kuće).
4. **Ukoliko KSHK ima promenljivu kamatnu stopu, sporazum o stambenom hipotekarnom kreditu mora tačno navesti kako će se promeniti kamatna stopa.**
 - 4.1. Kamatna stopa KSHK-a mora da se određuje dodavanjem fiksne marže indeksu kamatne stope odobrene od strane CBK-a.

- 4.2. Kamatna stopa KSHK treba da se uređuje (promeni) u redovnim, fiksnim periodama (koji mogu biti, mesečni, godišnji ili drugi periodi).
 - 4.3. Kada se menja kamatna stopa KSHK-a, mesečne rate moraju se ponovno izračunati kako bi se u potpunosti amortizovao kredit tokom preostalog perioda hipotekarnog kredita.
 - 4.4. Promenljiva kamatna stopa hipotekarnog kredita za KSHK ne može se povećati ili smanjiti za više od 200 procentnih poena godišnje, bez obzira na period promene i ne može se povećati ili smanjiti za više od 600 procentnih poena tokom roka stambenog hipotekarnog kredita.
 - 4.5. Kreditor mora biti potpuno uveren da dužnik može da otplati kredit, čak i ako koristi najveću moguću kamatnu stopu u prvih pet godina.
5. KSHK mora da ispunjava određene smernice procesa kreditiranja opisanih ovom uredbom.

Član 8

Kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti - Kategorija B

1. **Kvalifikovani stambeni hipotekarni kredit - Kategorija B (u daljem tekstu: *KSHK-B*)** mora da ispuni sve uslove propisane u članu 7. ove uredbe za kvalifikovane stambene hipotekarne kredite- Kategorija A osim sledećih promena:
 - 1.1. Finansirana stambena imovina koja se koristi kao hipoteka za *KSHK-B* može biti druga stambena imovina za prebivalište od vlasnika ili stambena imovina za davanje na zakup.
 - 1.2. *KSHK-B* ne može imati veći KOV od osamdeset odsto (80%) (vidi član 19, stav 1 (b)). *KSHK-B*
2. ***KSHK-B* može se koristiti samo u sledeće svrhe:**
 - 2.2. Kupovina stambene imovine korišćena kao drugo stanovanje ili za iznajmljivanje (kupovina).
 - 2.3. Ponovno finansiranje postojeće hipoteke nad stambenom imovinom koja se koristi kao drugo stanovanje ili za iznajmljivanje (ponovno finansiranje).
 - 2.4. Finansiranje renoviranja stambene imovine korišćene kao drugo stanovanje ili za iznajmljivanje (Renoviranje kuće).
3. Kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti – Kategorija A koje prevazilaze granicu KOV-a za *KSHK-A*, ali su u okviru granice KOV-a za *KSHK –B* će biti klasifikovani kao *KSHK - B*.

Član 9

Klasifikacija stambenih hipotekarnih kredita

1. Stambeni hipotekarni krediti trebaju se klasifikovati sa odobrenjem kredita zavisno da li ispunjavaju navedene zahteve u ovoj uredbi.
2. Stambeni hipotekarni krediti trebaju se klasifikovati kao jedna od sledećih opcija:
 - 2.1. Kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti – Kategorija A (KSHK-A),
 - 2.2. Kvalifikovani stambeni hipotekarni krediti – Kategorija B (KSHK-B),
 - 2.3. Ostali stambeni hipotekarni krediti.
3. Rizikom ponderisana sredstava za stambene hipotekarne kredite zasnivaju se na klasifikaciji kredita kao što je i utvrđeno ovim članom i KOV-om (kao što definisano članom 19). Rizikom ponderisana sredstava su specifikovana u Uredbi o adekvatnosti kapitala banaka, odnosno članu 5 bazirajući se na klasifikacije stambenih hipotekarnih kredita određenih ovom uredbom.
4. Kvalifikovani stambeni hipotekarni kredit – kategorija B (KSHK-B) smatra se kao kredit visokog rizika u odnosu na Kvalifikovani stambeni hipotekarni kredit – kategorija A (KSHK-A) i zato će imati veći ponderisani rizika. Dok ostali stambeni hipotekarni krediti koji ne ispunjavaju zahteve ove odredbe za KSHK-A ili KSHK-B smatraju se sa visokim rizikom, i zato su i ponderisani rizika veći.

Član 10

Politike i dokumentiranje kreditiranja za stambene hipotekarne kredite

1. Sve FI treba da stvore i održe napisane politike za hipotekarno kreditiranje, obuhvatajući, ali se ne ograničavajući se na sledećim delovima:
 - 1.1. Proces prodaje i marketinga za potrošača,
 - 1.2. Zahtev i verifikacija zahteva,
 - 1.3. Proces procene, obuhvatajući i procenu hipoteke
 - 1.4. Uputstva za procesiranje hipotekarnog kredita,
 - 1.5. Odobrenje kredita,
 - 1.6. Financiranje, avans,
 - 1.7. Upravljanje žalbi,
 - 1.8. Pravilno održavanje,
 - 1.9. Posebno održavanje,
 - 1.10. Izvršni postupak, i
 - 1.11. Gašenje hipotekarnog kredita.
2. FI treba da održi jedan potpuni kreditni dosije za svaki stambeni hipotekarni kredit. Ovaj dosije hipotekarnog kredita najmanje treba da sadrži sledeće:
 - 2.1. Originalan zahtev i potpisana obelodanjivanja,

- 2.2. Dokumentiranje o verifikaciji informacija zahteva,
- 2.3. Izveštaj kreditnog registra,
- 2.4. Procenu nepokretne imovine,
- 2.5. Dokumentiranje odluke o kreditiranju obuhvatajući i procenu kvalifikacije klijenta za ovakav kredit.
- 2.6. Sporazum o hipoteci,
- 2.7. Sporazum o stambenom hipotekarnom kreditu,
- 2.8. Jednu kopiju sporazuma kupoprodaje,
- 2.9. Plan amortizacije otplate,
- 2.10. Obrazac pred-ugovornog obelodanjivanja,
- 2.11. Sve prepiske tokom trajanja kredita,
- 2.12. Detalje o ponavljanju ne-otplaćivanja, izvršnog postupka i svakog restrukturiranja, i
- 2.13. Obaveštenje za gašenje kredita.

POGLAVLJE III

Proces podnošenja zahteva za stambeni hipotekarni kredit

Član 11

Proces prodaje i reklamacije za klijenta

1. Reklamiranje hipotekarnih proizvoda treba da bude u saglasnosti sa Uredbom za efektivnu kamatnu stopu i zahteve za obelodanjivanje i ostale primenjive regulativne odredbe.
2. FI ne sme da pruži dezorijentisajuće ili nedovoljne informacije za svoje ponude za hipotekarne kredite, proces kreditiranja hipotekarnih kredita i tarifa za svoje ponude za ove kredite.
3. Kada FI pruža jedan poseban proizvod stambenog hipotekarnog kredita za mogućeg dužnika, dužniku se mora pružiti i standardizovani informacioni list koji mora biti u skladu sa pravilima CBK-a i zasnovan na Evropskom standardizovanom informativnom listu¹.
4. Samo osoblje FI-a može pružiti stambene hipotekarne kredite za fizička lica u ime FI-a.

Član 12

Podnošenje zahteva za kredit

1. FI će omogućiti da potencijalni dužnik podnese formalan zahtev za kredit, kako bi se prikupile sve potrebne informacije da bi se odredilo ukoliko hipotekarni kredit predstavlja neki prihvatljiv rizik za FI i pristupačan teret za dužnika.

¹Dodatak II i Direktive 2014/17/EU Evropskog Parlamenta i Saveta od 4. februara 2014. godine "European Standardised Information Sheet".

2. Obrazac zahteva za kredit treba da sadrži potpis podnosioca zahteva uz verifikaciju tačnosti pruženih informacija u zahtevu i uz dozvoljavanje FI-a da potvrđuje pružene informacije od strane podnosioca zahteva, i uz obećanje da će informisati FI u slučaju promena informacija u zahtevu za kredit.
3. FI treba da prikupi od strane potencijalnog dužnika sve potrebne dokumente za verifikaciju tačnosti zahteva.
4. FI treba da pruži potencijalnom dužniku sva obelodanjivanja koja se zahtevaju od strane CBK-a.
5. FI treba da prikupi sve potrebne dokumente kako bi potvrdila vlasništvo uz obuhvatanje sporazuma o kupoprodaji i certifikat vlasništva.

Član 13

Verifikacija zahteva za kredit

1. FI treba da verifikuje sve informacije pružene od strane zajmoprimca u zahtevu za hipotekarni kredit i da dokumentuje verifikaciju nekretnine u Katastru za njihove svrhe kreditiranja.
2. FI treba da potvrđuje dokumentaciju vlasništva nekretnine, za njihove svrhe kreditiranja.
3. Ako zajmoprimac pruži dezorijentisajuće ili falsifikovane informacije u svom zahtevu za hipotekarni kredit ili ne informiše FI za neku značajnu promenu u statusu u njegovom zahtevu za hipotekarni kredit tokom procesa podnošenja zahteva, FI odmah može odbiti zahtev.
4. Ako je hipotekarnom dužniku pušten kredit na osnovu dezorijentisajućih ili falsifikovanih informacija, FI može da objavi kreditni sporazum kao prekršen u trenutnu otkrivanja takvih informacija prema zakonu na snazi.

POGLAVLJE IV

Proces kreditiranja stambenih hipotekarnih kredita

Član 14

Definicija kreditiranja

1. Kreditiranje podrazumeva proces procene zahteva za kredit u cilju određivanja kreditnih rizika. Ovo obuhvata analizu o kreditnim sposobnostima zajmoprimca i njegove spremnosti otplaćivanja kredita, kao i procenu nepokretne imovine za upoređivanje vrednosti u odnosu na iznos kredita (KOV-a).
2. FI treba da utvrdi jasni okvir zahteva koje treba da ispuni podnosilac pre nego što FI odobri stambeni hipotekarni kredit. Putem procesa kreditiranja kredita, FI treba da dokumentuje kako je došla do zaključka da:
 - 2.1. Zajmoprimac ima **kapaciteta** ili dovoljno prihoda da izvrši otplatu hipotekarnog kredita;
 - 2.2. Zajmoprimac pokazuje **kreditnu sposobnost** ili preduslove da ispuni finansijske obaveze; i
 - 2.3. **Kolateral** ima ostvarivu vrednost koja je dovoljna da služi kao osiguranje u slučaju da stambeni hipotekarni kredit ima kašnjenje.
3. FI mora odrediti zahteve za proces kreditiranja za posebne stambene hipotekarne kredite od zahteva komercijalnih hipotekarnih kredita.

Član 15

Kvalifikovani prihodi za stambene hipotekarne kredite

1. **Kvalifikovani prihodi** su dokumentovani prihodi, izračunati na mesečnoj osnovi, koji su spremni za isplate troškova stanovanja, dug i životne troškove.
2. Tokom izračunavanja kvalifikovanih prihoda, FI:
 - 2.1. Mogu se obuhvatiti samo prihodi dokumentovani od strane potencijalnog zajmoprimca navedenih u zahtevu kao deo opštih porodičnih prihoda.
 - 2.2. Treba se ignorisati svaki deo prihoda podnosioca zahteva koji predstavlja prihode kao jednom stečene, osim ako dužnik može dokazati da redovno prima prihode.
 - 2.3. Mogu se obuhvatiti prihodi od samo-zaposlenosti ako je moguće potvrditi finansijskim podacima ili ostalim sredstvima,
 - 2.4. Mogu se obuhvatiti prihodi i stečeni van države (doznake) ako se dokumentuju stalni prihodi. Verifikovane doznake mogu obuhvatiti samo pedeset odsto (50%) najnižeg iznosa doznaka tokom 12 prethodnih meseci. Za KSHK doznake se mogu koristiti samo do 50% ukupnih kvalifikovanih prihoda.
 - 2.5. Mogu se obuhvatiti ostali izvori proverljivih prihoda kao što su investicije u hartijama od vrednosti.
 - 2.6. Mogu se obuhvatiti kvalifikovani prihodi su-zajmoprimca u slučaju kada je i suvlasnik hipoteke, nakon uzimanja u obzir finansijskih obaveza su-zajmoprimca. U slučajevima kad su-zajmoprimca nije suvlasnik hipoteke, njegovi/njeni prihodi mogu da sačine maksimum do trideset odsto (30%) iznosa ukupnih prihoda koji se zahtevaju za

postizanje minimalnih odnosa TPP-a i DPP-a određenih u članu 16 ove uredbe, dok preostali deo od sedamdeset odsto (70%) trebaju biti kvalifikovani prihodi zajmoprimca.

2.7. Ostali prihodi mogu biti obuhvaćeni ako su dokumentovani i stalni.

3. FI treba da verifikuje iznos i izvor sredstava kako bi zajmoprimac imao spremne da isplati svoj deo avansa/su-financiranja i troškove zatvaranja.
 - 3.1. Za KSHK kredite, plaćanje su-financiranja treba da bude u obliku depozita u jednoj poznatoj FI ili da se potvrdi računom i bankarskom uplatnicom koja dokazuje uplatu sredstava su-financiranja/avansa kod prodavača.
 - 3.2. Za ostale stambene hipotekarne kredite, uplata su-financiranja može imati drugi oblik samo-financiranja.
 - 3.3. FI treba da zahteva od zajmoprimca da obezbedi pismenu izjavu koja potvrđuje da sredstva za deo avansa/su-financiranje nisu uzete kao zajam.
 - 3.4. Ako delo su-financiranja zajmoprimca dolazi kao donacija:
 - 3.4.1. Samo donacije od strane porodičnih članova, poslodavca, vladinih agencija ili NVO-a su prihvatljive.
 - 3.4.2. Donator dela su-financiranja treba da potpiše jedno pismo koje potvrđuje da zajmoprimac nema ni jednu obavezu da za vraćanje sredstava.

Član 16

Određivanje kreditnog kapaciteta za stambene hipotekarne kredite

1. FI treba da dokaže da zajmoprimac ispunjava kriterijum **odnosa troškova prema prihodima zajmoprimca (u daljnjem tekstu: TPP)** koje dokazuje da su mesečni troškovi stanovanja za zajmoprimca kao procenat mesečnih prihoda.
 - 1.1. Ukupni mesečni troškovi stanovanja obuhvataju glavnice i uplate kamate hipotekarnog kredita plus poreze na imovinu i osiguranje od rizika (u mesečnim procenama). Mesečni troškovi stanovanja dele se sa kvalifikovanim mesečnim prihodima kako bi se izračunao navedni odnos.
 - 1.2. Odnos TPP-a ne sme da prevaziđe pedeset odsto (50%) za KSHK ili šesdeset odsto (60%) za ostale stambene hipotekarne kredite.
2. FI takođe treba da dokaže da dužnik ispunjava kriterijum maksimalnog dozvoljenog **odnosa duga prema prihodima dužnika (u daljnjem: DPP)**, koji pokazuje koliko su visoke finansijske mesečne obaveze dužnika kao procenat njegovih kvalifikovanih mesečnih prihoda.
 - 2.1. Opšti dug obuhvata obaveze kao što su stambeni troškovi, gore definisani, plus ostale uplate mesečnih dugova kao što je kredit za vozilo, kirija i uplate kreditnih kartica. Ovi finansijski mesečni troškovi dele se sa kvalifikovanim mesečnim prihodima kao bi se izračunao ovaj odnos.

- 2.2. Za KSHK odnos DPP-a ne sme da prevaziđe šesdeset odsto (60%) ili sedamdeset odsto (70%) za ostale stambene hipotekarne kredite.
3. Za hipotekarne kredite FI treba da koristi zdrave politike određivanja kreditnog kapaciteta u saglasnosti sa kreditnom politikom FI-a i pravilima CBK-a.
 4. Odnos gore opisanih prihoda daju glavna uputstva za FI-e za određivanje kreditnog kapaciteta jednog potencijalnog dužnika, ipak to su maksimalne dozvoljene granice, ali nisu preporuke od strane CBK-a. FI trebaju koristiti zdrave standarde tokom kreditnog odlučivanja.

Član 17

Procena kreditne sposobnosti

1. FI će proceniti kreditnu sposobnost zajmoprimca na osnovu njegovog prethodnog iskustva ispunjavanja finansijskih obaveza.
2. FI će obezbediti kreditni izveštaj iz kreditnog registra Kosova za procenu kreditne sposobnosti zajmoprimca.
3. Osim kreditnog izveštaja, za procenu kreditne sposobnosti zajmoprimca, FI treba da koristi i ostale dokumentovane i verifikovane izvore za procenu njegove kreditne sposobnosti.
4. Korišćenjem svih informacija koje su na raspolaganju, FI će pripremiti jedan sažetak procene kreditne sposobnosti i smatraće zajmoprimca kao prihvatljivog ili neprihvatljivog.

Član 18

Procena nepokretne imovine

1. Procena nepokretne imovine koja se koristi kao hipoteka u cilju obezbeđenja stambenog hipotekarnog kredita trebaju se vršiti u saglasnosti sa urednom CBK-a za procenu nepokretne imovine.
2. FI treba da napravi procenu za kupljenu nepokretnu imovinu kao i za nepokretnu imovinu koja se koristi kao kolateral.
3. U slučaju procene nepokretne imovine, za određivanje vrednosti kolaterala, FI može koristiti i osnovu poreza na imovinu, određene od strane opština u saglasnosti sa Zakonom o porezu na nepokretnu imovinu Kosova.

Član 19

Procena adekvatnosti kolaterala

1. FI treba da odredi **odnos kredita prema vrednosti kolaterala (KOV)** za predložene stambene hipotekarne kredite. Izračunavanje odnosa KOV-a vrši se podelom: (a) iznosa hipotekarnog kredita sa (b) *najnižom* vrednošću kupovne cene ili vrednosti zvanične procene imovine. KOV se određuje u slučaju stvaranje hipotekarnog kredita.
2. KOV za kvalifikovane stambene hipotekarne kredite (KSHK) ne sme prevazići osamdeset odsto (80%). U slučaju kada se trebaju koristiti prihodi su-zajmoprimca koji nije suvlasnik hipoteke kako bi se postigao nivo odnosa TPP-a i DPP-a određenih u gore navedenom članu 16, do granice od trideset odsto (30%) kao što je određeno u članu 15. stav 2.6 ove uredbe, KOV ne sme da prevaziđe osamdeset odsto (80%).
3. KOV za kvalifikovane stambene hipotekarne kredite (KSHK) ne sme da prevaziđe osamdeset odsto (80%) procenjene vrednosti kupljene imovine ili kupovne cene stambene nepokretne imovine, zavisno koja je niža.

Član 20

Odluka kreditiranja (Proces odobrenja)

1. Odluka kreditiranja treba da se donese od strane jedne komisije u okviru FI-a i ova odluka treba da bude dokumentovana u dosijeu podnosioca zahteva za kredit.
2. Evidentiranje odluke treba da se drži u registrima FI-a.
3. Ako je dužniku odobren kredit, dužnik treba da bude informisan od strane FI-a putem pred-ugovornog dokumenta (videti stav 5. ovog člana) i kopija ovog obaveštenja treba se držati u dosijeu dužnika.
4. Dužnici, kojima nije odobren zahtev za kredit, treba da se pismeno obaveste i pismo odbijanja treba da se čuva u dosijeu dužnika.
5. **Pred-ugovorni dokument** treba da se pripremi i da obezbedi dužniku kao dokaz odobrenja kredita.
 - 5.1. Ovaj dokument treba da bude u skladu sa zahtevima evropskog lista standardnog informisanja i u skladu sa pravilima CBK-a za obelodanivanje proizvoda.
 - 5.2. Ovaj dokument takođe svrstava iznose razmenjenih sredstava na kraju procesa odobrenja kredita, što predstavlja ko će biti odgovoran za obezbeđivanje sredstava/financija i kako će se ta sredstva primeniti.
 - 5.3. CBK može izdati dodatna uputstva za detaljniji format pred-ugovornog dokumenta.

- 5.4. FI treba da obezbedi od dužnika pismenu dokumentaciju vreme primanja predugovornog dokumenta od strane dužnika.
- 5.5. Sva uputstva koje moraju biti obezbeđene dužniku, biće obuhvaćene u ovom dokumentu, i pogotovo deo o naplati poreza o imovini i osiguranje imovine.
6. U slučaju **stambenog hipotekarnog kredita**, FI treba da daje rok dužniku, ne manji od četiri (4) kalendarska dana i ne više od deset (10) kalendarskih dana da razmotri implikacije odluke o hipotekarnom kreditu i njegove/njene odluke vezano za sporazum. Određeni minimum od četiri (4) kalendarska dana ne ograničava kreditne sporazume unutar jednog i kraćeg vremena, u slučaju kada se dužnik složi sa uslovima i rokovima kredita i ranije.

POGLAVLJE V

Proces zatvaranja hipotekarnog kredita

Član 21

Osiguranje

1. Za kvalifikovane stambene hipotekarne kredite (KSHK), FI treba da zahteva od strane dužnika da osigura hipoteku od strane osiguravajućeg društva licencirane na Kosovo i da održava istu za rizik imovine u iznosu ne manjem od vrednosti hipoteke (pokriće osiguranja). Dužnik može da obezbedi imovinu sa većim iznosom u skladu sa pravilima i postupcima osiguravajućeg društva.
2. FI u svako vreme, može zahtevati od dužnika hipotekarnog kredita da vrši životno osiguranje i da to održava ili neku drugu metodu za osiguravanje otplate kredita, kako bi pružilo veće osiguranje, kako bi dužnik imao mogućnosti ispunjenja zahteva kreditiranja FI-a. Zahtevani iznos za životno osiguranje (pokriće osiguranja) dužnika hipotekarnog kredita ne sme biti veći od iznosa hipotekarnog kredita.
3. Dužnicima se mora pružiti mogućnost izbora između proizvoda osiguranja pruženi putem licenciranih agenata ili brokera osiguranja, agencija ili firmi za posredovanje osiguranja ili osiguravajućih društava.

Član 22

Administrativni troškovi

1. FI može da nametne tarifu za davanje hipotekarnog kredita koja se zove administrativni troškovi za pokrivanje troškova kreditiranja i rizika za odobrenje financiranja hipotekarnog kredita.

2. Administrativni troškovi ne smeju da prevaziđu dva odsto (2%) iznosa glavnice odgovarajućeg hipotekarnog kredita.

Član 23

Isplata

1. FI treba da dostavi zajmoprimcu spisak dokumenata koje će FI pripremiti i zajmoprimac treba da potpiše iste pre isplate.
2. FI treba da se osigura da će prodavac imovine obezbediti dokaze dokumentacije da svaki preostali teret nad imovinom je razjašnjen.
3. FI pre isplate sredstava, treba da obezbedi da je sporazum o hipoteci registrovan u registru prava nepokretne imovine u katastar.
4. FI treba da dostavi dužniku završne kopije svih dokumenata, obuhvatajući sporazum o hipoteci, sporazum o hipotekarnom kreditu i ostale odgovarajuće ugovorne obaveze i po potrebi i su-zajmoprimca.
5. Isplata sredstava od strane FI-a za zajmoprimca treba se vršiti u saglasnosti da pravilima na snazi vezano za isplatu kreditnih sredstva.
6. Ako dužnik koristi neki deo prihoda od strane hipotekarnog kredita za ostale svrhe osim onih iz zahteva za hipotekarni kredit, FI može da objavi sporazum o hipotekarnom kreditu kao prekršen prema primenjivom zakonu.

POGLAVLJE VI

Održavanje stambenog hipotekarnog kredita

Član 24

Obaveštenja za dužnika

1. Sva obaveštenja za dužnika treba da se vrše putem jednog od ili kombinacijom sledećih načina:
 - 1.1. Direktnom poštom,
 - 1.2. Obaveštenje za određene iznose uplate obuhvaćene u izjavi bankarskog računa,
 - 1.3. Telefonskim pozivima,

1.4. SMS,

1.5. Elektronskom poštom ili

1.6. Drugim razumnim metodama u skladu sa sporazumom o hipotekarnom kreditu.

2. FI može da primi pismena obaveštenja od strane dužnika kako bi dopustio istog da odbije mogućnost o obaveštavanju mesečnih rata za otplatu.

Član 25

Prelazni račun "Escrow"

1. Umesto da se zahteva od strane dužnika da posebno naplati za osiguranje imovine, porez na imovinu i ostale tarife koje se zahtevaju prema sporazumu o hipoteci, FI može da otvori jedan prelazni račun za prikupljanje i naplaćivanje ovih tarifa u ime dužnika.
2. Prelazni račun je račun koji je povezan sa hipotekarnim kreditom i koji se koristi za prikupljanje tarife od strane dužnika za naplaćivanje troškova koji se zahtevaju prema sporazumu o hipoteci.
3. Prelazni račun može se koristiti prema jednoj od ovih tri načina, kao što sledi:
 - 3.1. Račun može biti avans prelazni račun gde se zahteva od dužnika da pretplati jedan deo poznatih troškova u zaključivanju kredita i onda dužnik naplaćuje jedan deo ovih troškova mesečno. FI koristi ova prikupljena sredstva za naplaćivanje tarifa osiguranja imovine, poreza na imovinu i ostale tarife koje se trebaju naplatiti prema roku.
 - 3.1.1. Iznos koji se naplaćuje u zaključivanju i onaj mesečni trebaju biti dovoljni za naplaćivanje predviđenih troškova u vezi sa sporazumom o hipoteci.
 - 3.1.2. FI treba da plati premiju osiguranja, porez na imovinu i ostale troškove blagovremeno u ime dužnika.
 - 3.1.3. Stanje računa treba da se izmiruje godišnje kako bi se obezbedilo da doprinos sredstava dužnika su dovoljni za pokrivanje predviđenih troškova. Može se zahtevati od dužnika da plati više ili manje zavisno od zahteva za potpunu isplatu troškova tokom godine.
 - 3.1.4. Bilans prelaznog računa treba da dobije kamatu za dužnika na osnovu kamatne stope depozita koji preovladava u FI-u.
 - 3.2. Račun može biti prelazni račun za dugove gde FI plaća u avansu (u obliku kredita) uplate premije osiguranja imovine, poreza na imovinu ili ostale troškove dužnika koji treba naplatiti osiguranje nekretnina, porez na imovinu i ostale tarife prema roku. Ova naplaćena sredstva u avans smatraju se kao kredit za dužnika.
 - 3.2.1. Dužnik plaća cenu ovih isplata u mesečnim ratama.
 - 3.2.2. Stanje računa treba da se izmiruje godišnje kako bi obezbedilo da doprinos dužnika je dovoljan za naplaćivanje tarifa naplaćenih od strane FI-a. FI može da zahteva od strane dužnika da naplati više ili manje zavisno od zahteva za naplaćivanje svih troškova tokom godine.

3.2.3. Bilans prelaznog računa treba da dobije kamatu za FI kamatnu stopu hipotekarnog kredita.

3.3. Račun može biti postojeći prelazni račun gde FI u sporazumu sa osiguravajućim društvom i/ili opštinom ili drugim ugovaračima mesečno plati premiju osiguranja, porez na imovinu ili ostale tarife.

3.3.1. Dužnik plaća cenu troškova FI-a prema potrebi.

3.3.2. Stanje računa treba da se izjednači godišnje kako bi se obezbedilo da doprinos dužnika je dovoljan za naplaćivanje troškova koji se zahtevaju. Može se zahtevati od dužnika da naplati više ili manje zavisno od zahteva koji se moraju naplatiti za pokrivanje troškova tokom godine.

3.3.3. FI ili dužnik neće naplaćivati ili isplaćivati kamate. Može se nametnuti mala tarifa za uslugu.

3.4. Tarife se mogu naplaćivati uz korišćenje kombinovanja računa u jednoj od gore navedenih opcija.

Član 26

Kontrola, standardno nadgledanje (održavanje) stambenog hipotekarnog kredita

1. Održavanje kredita sumira postupke koje FI preduzima za zaštitu hipotekarne kreditne investicije, obuhvatajući prikupljanje mesečnih rata za naplaćivanje od strane hipotekarnih dužnika i upravljanje kreditnih neispunjavanja, obuhvatajući ali ne ograničavajući se na izvršnom postupku.
2. FI treba da održava računovodstvene evidencije i postupke kako bi se osiguralo da svaka naplata hipotekarnog kredita primenjuje se u odgovarajućem kreditu i da naplata tačno raspodeljuje između kamate, glavnice i tarifa za kašnjenje ili ostalih tarifa.
3. FI treba da se osigura da dužnik je svesan svojih finansijskih obaveza za ispunjavanje rata hipotekarnog kredita u roku prema sporazumu o hipotekarnom kreditu.
4. **Pretplata** se dešava kada dužnik plati više glavnice od kamate određene uplate redovne glavnice.
 - 4.1. FI ne treba da ograniči potpunu pretplatu **stambenog hipotekarnog kredita**.
 - 4.1.1. Ako se zahteva od strane dužnika, FI treba da dopusti dužnika da izvrši delimičnu pretplatu jednog iznosa glavnice, za svaku godinu, do dvadeset (20%) odsto preostale glavnice kredita. FI treba da dopusti delimične uplate najmanje jednom godišnje. U slučaju delimičnih uplata, FI ne treba da nametne kaznene tarife.

- 4.2. FI može da naplaćuje dužniku kaznenu tarifu potpune pretplate za stambeni hipotekarni kredit kao što sledi:
 - 4.2.1. FI može da naplati naknadu do pedeset odsto (50%) iznosa pretplate glavnice za prvu godinu kredita.
 - 4.2.2. FI može da naplati do četiri odsto (4%) iznosa pretplate glavnice za drugu godinu.
 - 4.2.3. FI može da naplati do tri odsto (3%) iznosa pretplate glavnice za treću godinu.
 - 4.2.4. FI može da naplati do dva odsto (2%) iznosa pretplate glavnice za četvrtu godinu.
 - 4.2.5. FI može da naplati do jedan odsto (1%) iznosa pretplate glavnice za petu godinu.
 - 4.2.6. Ne smeju se naplaćivati kaznene tarife nakon pete godine.
 - 4.2.7. Nezavisno od gore navedenih stavova, FI ne sme da naplaćuje kaznene tarife u slučaju potpune pretplate stambenog hipotekarnog kredita u slučaju prodaje nepokretne imovine.
 - 4.2.8. Tarifa će se naplaćivati na dan kada se vrši pretplata ili u vreme kada je određeno izvršenje delimične pretplate.
 - 4.2.9. FI uz zahtev dužnika u roku od deset (10) radnih dana, obezbediće pismeno obrazloženje o izračunavanju pretplatnih tarifa, gde će ne naplaćivati pretplatna tarifa.
5. FI može da dopusti jedan određeni period tolerancije, ne duže od dvadeset i jednog (21) kalendarskog dana, tokom kojeg naplata hipotekarnog kredita bi trebala biti isplaćena ali se ne smatra kao zakasnela naplata u cilju primene zatezne kamate.
6. Uplate koje se primaju nakon određenog vremena za naplaćivanje mogu biti predmet zatezne kamate i promena u kamatnoj stopi na osnovu važećih zakona i politika FI-a.
7. FI može da pokuša da prikupi plaćanje/plaćanja zakasnele isplate od strane dužnika ili su-zajmoprimca (ako se primenjuje) i/ili da restrukturira kredit sa jednim planom, koji će dovesti kredit u redovnom tekućem stanju u svako vreme nakon prelaska na zakašnjenje naplate ali ne kasnije od šesdeset i jednog (61) dana nakon što je plaćanje u kašnjenju.
8. FI mora pismeno da obavesti dužnika da je plaćanje zakasnelo, ne kasnije od dole navedenih rokova:
 - 8.1. **Petnaest (15) dana kašnjenja** – prvo obaveštenje za kašnjenje treba da se prosledi kada kredit nije više nego 15 dana neisplaćen sa obaveštenjem da će zatezna kamata početi sa obračunom prema specifikaciji u sporazumu za hipotekarni kredit i kamatna stopa može da se poveća za celokupni iznos kredita.
 - 8.2. **Trideset i jedan (31) dan kašnjenja** – FI treba da pošalje i drugo obaveštenje kada je kredit ne više od 31. dana neisplaćen sa upozorenjem o rizicima i posledicama izvršenja. U slučaju hipotekarnog kredita sa hipotekom u suvlasništvu sa su-zajmoprimcem, trebaju se obavestiti i su- zajmoprimac.

- 8.3. **Šesdeset i jedan (61) dan kašnjenja** – FI treba da pošalje i treće obaveštenje za kašnjenje kada je kredit ne više od šesdeset i jedan dan neisplaćen, uz naglašavanje da dužnik je prekršio uslove hipotekarnog sporazuma i da je proces izvršenja realna mogućnost.
- 8.4. **Devedeset i jedan (91) dan kašnjenja** – da se pošalje pismeni zahtev za potpunu isplatu dužniku prema uslovima sporazuma o hipoteci i klauzule o prevremenom prekidu kredita prema ugovoru o hipotekarnom kreditu, uz naglašavanje da će izvršni postupak odmah početi osim u slučaju ako se ne-naplaćivanje kredita poboljša.
- 8.5. **Sto osamdeset i jedan (181) dan kašnjenja** – Ako proces izvršenja nije počeo, FI treba da obavesti dužnika da je FI počeo sa izvršnim postupkom.
9. FI treba da dokumentuje rezultate svake bitne interakcije sa dužnikom u ne-isplaćenju.
10. FI može da počne sa izvršnim postupkom u svako vreme ako FI odluči da dužnik nije u stanju da poboljša isplate kredita u bliskoj budućnosti.
- 10.1. Pre početka izvršnog postupka, FI treba da dostavi dužniku pismeni zahtev gde se zatraži potpuna isplata kredita prema uslovima sporazuma o hipoteci klauzule za prevremeni prekid kredita prema sporazumu o hipotekarnom kreditu.
- 10.2. FI treba da počne sa izvršnim postupkom ne kasnije od 181 dana ne-naplaćivanja kredita osim u slučajevima kada FI i dužnik su u postupku posredovanja ili arbitraže. Ako posredovanje i/ili arbitraža ne postignu da reše ne-naplaćivanje kredita, postupak izvršenja kredita mora početi što je pre moguće
- 10.3. FI može da odluči o ne-izvršenju hipoteke ako je FI donela odluku i dokumentovala da nema ekonomske koristi od ovog izvršenja.
11. FI može da ponovo verifikuje imovinu s vremena na vreme dok hipotekarni kredit pređe u normalno stanje ili dok se ne završi izvršenje. FI može da preduzme i da naplati za neku razumnu i prikladnu radnju kako bi zaštitila interese FI-a u imovini i prava FI-a prema sporazumu o hipoteci.

Član 27

Restrukturiranje hipotekarnog stambenog kredita

1. FI može koristiti bilo koji plan za restrukturiranje ili rešenje ili kombinaciju planova u saglasnosti sa uredbama CBK-a i zakonima na snazi, kako bi rešili pitanje hipotekarnog kredita dužnika u kašnjenju ako dokumentuje razloge da jedna takva stvar pomaže dužniku za izbegavanje izvršenja.

2. U nastavku su pružene mogućnosti odobrene od strane CBK-a za sprovođenje modifikacije ili rešenja kašnjenja. FI može koristiti jednu ili kombinaciju opcija navedenih kako bi poboljšali učinak hipotekarnog kredita u kašnjenju.
 - 2.1. **Plan doplate.** FI može pružiti dužniku mogućnost da vrši niz isplata osim redovnih mesečnih naplata dok se kredit vrati na redovnom stanju.
 - 2.2. **Restrukturiranje kredita.** FI može da promeni jedan od uslova i rokova kredita kao što je rok dospeća ili kamatna stopa kako bi se naplaćivanje kredita moglo snositi od strane dužnika.
 - 2.3. **Grantovi ili subvencije.** U nekoliko slučajeva može biti treća strana kao što je poslodavac ili nevladina organizacija koja može dati sredstva za pokrivanje nenaplaćenih isplata hipotekarnog kredita dužnika. FI može da dozvoli ova sredstva iz ovakvih izvora da se razmotre kao deo plana restrukturiranja.
 - 2.4. **Prodaja u ime zajmodavaca.** FI može dozvoliti dužniku kašnjenje u isplati kredita da proda imovinu pod hipotekom i da transferiše prihode sa prodate imovine kod kreditora, kako bi se ispunila preostala obaveza dužnika za ovaj kredit. FI može da rezerviše pravo odbijanja jedne takve prodaje.
 - 2.5. **Datio in Solutum.** Dužnik prenosi na FI sve njegove kamate na nekretninama kako bi ispunio kredit za koji je ta imovina ostavljena kao kolateral. Ovaj zakonski instrument se naziva i kao “deed-in-lieu” izvršenja i odmah oslobađa dužnika sa ove obaveze koja se nadovezuje za zakasneli kredit i dozvoljava hipotekarnom dužniku da izbegne proces izvršenja. Na ovaj način FI može da smanji vreme i troškove sa kojima bi se suočio u slučaju njegovog kolaterala putem izvršenja.
3. Ako IF odluči da je prikladnije i/ili sa prednošću sa finansijske strane, FI može da izabere nesaglasnost putem **posredovanja ili arbitraže**.
4. Stambeni hipotekarni krediti koji se modifikuju ili restrukturiraju trebaju se tretirati prema uredbama CBK-a za upravljanje kreditnog rizika. Hipotekarni rizik će se pregledati za klasifikaciju kredita nakon završetka restrukturiranja kredita.

POGLAVLJE VII

Izvršenje

Član 28

Izvršenje stambenog hipotekarnog kredita

1. FI će obuhvatiti u kreditnom računu sve troškove vezane za upravljanje ne-naplaćivanja, uz obuhvatanje tarifa advokata, inspekcija imovine i tarife procene.

2. U dosijeu kredita FI će obuhvatiti jedan memorandum gde će se dokumentovati aktivnost koja je preduzeta i koja je donela odluku za izvršenje kredita.
3. FI počinje sa postupkom izvršenja prema Zakonu na snazi.
4. U slučaju ako se imovina proda nekom drugom ponuđaču a ne FI-u, nakon zaključenja prodaje FI će koristiti prihode kao što sledi:
 - 4.1. FI koristi sredstva iz prodaje kolaterala za oporavljeni kredit i kao posledica FI zatvara dosije hipotekarnog kredita.
 - 4.2. FI koristi sredstva iz prodaje kolaterala prvenstveno za tarife i troškove, u troškovima zatezane kamate, u ne-naplaćenju kamati i na kraju u ne-naplaćenju glavnici.
5. Ako neto prihodi iz prodaje nepokretne imovine nisu dovoljni da pokriju iznos glavnice, kamatu kašnjenja, zatezanu kamatu hipotekarnog kredita FI-a i troškove primenjenih tarifa, FI mora da otplati preostali ne-naplaćeni bilans prema zakonima i uredbama na snazi.
 - 5.1. FI može da tuži dužnika za preostala sredstva uz primenu primenjivih zakona.
 - 5.2. Razlozi za takav postupak trebaju da se dokumentuju u dosijeu kredita.

Član 29

Zatvaranje stambenog hipotekarnog kredita

1. Kada hipotekarni kredit se može izbrisati u katastar prema ZVDSP-u, FI treba da zatvori hipotekarni kredit uz pripremu jednog obaveštenja za zatvaranje kredita za dužnika. Obaveštenje o zatvaranju treba da obelodani obaveštenje da se kredit u potpunosti isplatio i dužnik nema daljnih obaveza prema hipotekarnom kreditoru jer taj hipotekarni kredit je zatvoren za kreditora.
2. Obaveštenje o zatvaranju treba se dostaviti napismeno u roku od petnaest (15) dana od dana izmirenja svih obaveza prema FI-u, i jedna kopija treba da ostane u dosijeu kredita. FI treba da obavesti dužnika da je on odgovoran da skine svoj teret sa Katastra.
3. FI treba da registruje zatvaranje stambenog hipotekarnog kredita u Kosovskom Kreditnom Registru.
4. Stambeni hipotekarni kredit treba da se skine sa sistema naplata FI-a.

POGLAVLJE VIII

Završne odredbe

Član 30

Izveštavanje u CBK

Sve FI izveštavaju odvojeno na tromesečnoj osnovi CBK-u o generisanju stambenih hipotekarnih kredita i portfelju u cirkulaciji prema navedenom načinu od strane CBK-a.

Član 31

Sprovođenje, korektivne mere i civilne kazne

Svako kršenje odredbi ove Uredbe biće predmet korektivnih i kaznenih mera, kao što se predviđa Zakonom o Centralnoj Banci i Zakonu o Bankama.

Član 32

Uputstva

CBK može da izda uputstva zavisno kako proceni potrebu za sprovođenje ove uredbe.

Član 33

Prelazne odredbe

1. FI-i moraju biti u skladu da zahtevima ove Uredbe do datuma 1. aprila 2016. godine.
2. Odredbe ove uredbe se ne primenjuju za sporazume kredita ostvarene pre stupanja na snazi ove uredbe.

Član 34

Ukidanje

Stupanjem na snagu ove Uredbe prestaje da važi Uredba za hipotekarne kredite usvojena od strane Odbora Centralne Banke 26. februara 2015. godine.

Član 35
Stupanje na snazi

Ova uredba stupa na snagu 1. januara 2016. godine.

Predsednik Odbora Centralne Banke Republike Kosova

Prof. Dr. Bedri Peci