

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 Jo bankare (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, Nr.11/11 Maj 2012), Bordi i Bankës Qendrore të Republikës së Kosovës në takimin e mbajtur me 26 shkurt 2015, miratoi si vijon:

RREGULLORE PËR KREDITË HIPOTEKARE

KAPITULLI I Dispozitat e përgjithshme

Neni 1 Qëllimi dhe fushëveprimi

1. Qëllimi i kësaj rregullore është vendosja e kërkesave minimale dhe standardeve për kreditë e siguruara me anë të pronës së paluajtshme (në vijim: *kredi hipotekare*). Këtu përfshihet procesi i aplikimit, kreditimit, financimit dhe servisimit të kredive hipotekare.
2. Kjo rregullore aplikohet për të gjitha institucionet financiare kredidhënëse të licencuara nga BQK-ja për të operuar në Kosovë (në vijim: *IF-të*).
3. Kjo rregullore është nxjerr në përputhje me Ligjin Nr.03/L-154 për Pronësinë dhe Të Drejtat Tjera Sendore dhe me ligjet tjera të aplikueshme në kohën e nxjerrjes së kësaj rregullore.

Neni 2 Përkufizimet

Me qëllim të zbatimit të kësaj rregulloreje, të gjitha 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: Rregullore për Menaxhimin e Rrezikut Kreditor, Rregullore për Adekuatshmërinë e Kapitalit të Bankave, Rregulloren për Normën Efektive të Interesit dhe Kërkesat për Shpalosje dhe Rregullore për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, kanë kuptim të njëjtë me termet e përdorura në këtë rregullore dhe/ose me përkufizimet në vijim për qëllimin e kësaj rregullore.

1. **Klauzola për ndërprerjen e parakohshme të kontratës:** Dispozitë në marrëveshjen e kredisë hipotekare që i lejon kreditorit të kërkoj nga debitori të paguaj shumën e papaguar të kredisë hipotekare menjëherë, nëse debitori nuk përmbush kërkesat e caktuara në marrëveshjen për kredi hipotekare.
2. **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.
3. **Aplikuesi:** Personi fizik apo juridik që aplikon për kredi hipotekare.
4. **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 periudhe tridhjetë vjeçare, mirëpo kërkon që në fund të vitit të dhjetë duhet të paguhet e tërë shuma e mbetur e bilancit.
5. **Pikët Bazë:** Një pikë bazë është një-e-njëqinda e përqindjes (0.01%). Për shembull, njëqind (100) pikë bazë është baras me një për qind (1.00%).
6. **Kredimarrësi:** Personi fizik apo juridik që huazon mjete përmes kredisë hipotekare. Shiko hipotekëlënësi dhe debitori.
7. **Shoqëritë tregtare:** Secili lloj i shoqërive tregtare, e themeluar në Kosovë sipas ligjit për shoqëritë tregtare.
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.

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.
10. **Përmirësimi i performances 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.
11. **Mospërbushja:** Dështimi i kredimarrësit në përmbushjen e kushteve të marrëveshjes mbi hipotekën. Kjo mund të ndodhë për shkak të mospagesës së kredisë në kohë ose për shkak të shkeljes së kushteve të marrëveshjes për kredi hipotekare.
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. Për shembull, kredimarrësi ka lënë kapare apo paradhënie 20,000 euro për të marrë kredi hipotekare në shumën prej € 80,000 për një banesë që kushton € 100,000.
13. **Pagesa në vonesë:** I referohet pagesës mujore të kredisë hipotekare e cila nuk është kryer në datën e caktuar për pagesë.
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.
15. **Ngarkesë/Barrë:** Çfarëdo që ndikon në të drejtat pronësore mbi një pronë, siç është kredia hipotekare, qiraja, servitutet apo kufizimet tjera.
16. **Ekuiteti** dallimi në mes të vlerës së drejtë të tregut të pronës së paluajtshme dhe shumës së papaguar të të gjitha detyrimeve për atë pronë.
17. **Hipoteka e rendit të parë:** Hipoteka e 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.
18. **Kredi Hipotekare me Normë-Fikse të interesit:** Kredi hipotekare, norma e interesit të së cilës nuk ndryshon gjatë kohëzgjatjes së kredisë.

19. **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 gjatë mospërmbushjes së kredisë hipotekare.
20. **Sigurimi ndaj rrezikut:** Formë e sigurimit që mbron patundshmërinë e siguruar nga dëmet fizike siç janë vjedhja, zjarri dhe fatkeqësitë tjera natyrore.
21. **Patundshmëria (Pasuri/pronë e paluajtshme):** Pjesë e caktuar e sipërfaqes tokësore, e cila është e kufizuar ose mund të kufizohet. Pasuria e paluajtshme përfshinë 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.
22. **Kredidhënësi:** IF i cili i ofron fonde kredimarrësit përmes kredisë hipotekare. Shiko edhe hipotekëmbajtësi dhe kreditor.
23. **LPDTS:** Ligji Nr.03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore.
24. **Kredia hipotekare:** Çdo kredi e siguruar me pasuri të paluajtshme 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.
25. **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.
26. **Kohëzgjatja e kredisë hipotekare:** Kohëzgjatja e caktuar gjatë së cilës kredia hipotekare do të paguhet dhe debitori është i obliguar ta paguaj kreditorin. Për shembull: kohëzgjatja e kredisë hipotekare 30-vjeçare është 30 vite.
27. **Hipotekëmbajtësi:** IF i cili i huazon hipoteklënësit mjete të siguruar me anë të pronës së paluajtshme. Shiko edhe termin Kredidhënësi dhe Kreditori.
28. **Hipoteklënësi:** Personi fizik apo juridik që lë hipotekë patundshmërinë si siguri për pagimin/shlyerjen e kredisë hipotekare. Shiko edhe termin Kredimarrësi dhe debitori.
29. **Kreditori:** IF i cili i huazon debitorit mjete të siguruar me anë të pronës së paluajtshme. Shiko edhe termin Kredidhënësi dhe Hipotekëmbajtësi.

30. **Debitori:** Personi fizik apo juridik që lë hipotekë patundshmërinë si siguri për pagesat në vonesë të një kredie hipotekare. Shiko edhe termin Kredimarrësi dhe Hipoteklënësi.
31. **Pronari:** Personi fizik apo juridik i identifikuar në regjistrin e të drejtave të patundshmërisë të Kadastrit, si pronar i verifikuar i pasurisë së paluajtshme, apo personi që blenë pronën nga pronari ekzistues i verifikuar i patundshmërisë, në mënyrë që ky i fundit të bëhet pronari i ri pas pranimit të fondeve nga kredia hipotekare për kryerjen e transaksionit të blerjes.
32. **E banuar nga pronari:** Pronari i pronës së paluajtshme, i cili është një person fizik, shfrytëzon të gjitha apo një pjesë të pronës së paluajtshme si vendbanim të tij primar.
33. **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.
34. **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.
35. **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.
36. **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 është jashtë kontrollit të IF.
37. **Prona rezidenciale** është një pronë e paluajtshme e cila përdoret parësisht (së paku 50% e hapësirës së brendshme) 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.
38. **Prona komerciale** është pronë e paluajtshme kur më shumë se pesëdhjetë për qind (50%) e hapësirës së brendshme të saj përdoret nga shoqëritë tregtare dhe/ose iu lëshohet me qira të tjerëve pavarësisht qëllimit. Për qëllim të kësaj rregullore, pronë komerciale përfshin por nuk është e kufizuar në ndërtesa për zyre, pronë industriale, qendrat mjekësore, hotele, qendra tregtare, dyqane, ndërtesat kolektive, depot dhe garazhe.

KAPITULLI II

Kreditë Hipotekare

Neni 3

Kërkesat për kreditë hipotekare

1. Kredia hipotekare, për qëllimet e kësaj rregulloreje, duhet të klasifikohet si kredi hipotekare rezidenciale apo si kredi hipotekare komerciale.
2. **Kredia hipotekare rezidenciale** është kredi e siguruar me pronë të paluajtshme rezidenciale (siç është përkufizuar në nenin 2 të kësaj rregullore).
3. **Kredia hipotekare komerciale** është kredi e siguruar me pasuri të paluajtshme për një shoqëri tregtare apo e siguruar me pronë komerciale (siç është përkufizuar në nenin 2 të kësaj rregullore). Për qëllimin e kësaj rregullore, si kredi hipotekare komerciale konsiderohen edhe rastet si vijon:
 - 3.1. Hipoteka afariste konsiderohet si kredi hipotekare komerciale.
 - 3.2. Kreditë hipotekare për bujqësi duhet gjithashtu të klasifikohen si kredi hipotekare komerciale.
 - 3.3. Kreditë për ndërtim klasifikohen si kredi hipotekare komerciale gjatë periudhës së ndërtimit edhe nëse kredia lëshohet për pronë rezidenciale.
 - 3.4. Kreditë hipotekare mbi pasurinë e paluajtshme të cilat nuk përmbushin përkufizimin e kredisë hipotekare rezidenciale (siç është përkufizuar në nenin 2 më lartë) klasifikohen si kredi hipotekare komerciale për qëllimin e kësaj rregullore dhe për qëllimin e peshimeve të përcaktuara me rrezik me rregulloren për adekuatshmërinë e kapitalit.
4. Kredia hipotekare duhet të ketë me shkrim marrëveshjen mbi kredinë hipotekare dhe marrëveshjen mbi hipotekën.
5. Marrëveshja mbi kredinë hipotekare 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 janë dhënë në nenin 5.
6. Marrëveshja mbi hipotekën është marrëveshje me shkrim në mes të pronarit të pronës së paluajtshme, i cili është debitori dhe garantuesit në rastet kur është e aplikueshme dhe IF-së, apo kreditorit, e cila e përcakton atë pasuri të paluajtshme si instrument sigurie për kredinë hipotekare.

- 6.1. Garantuesi si palë e tretë mund të jetë pjesë e marrëveshjes mbi hipotekën duke përdorë pronën e paluajtshme të veçantë në pronësi të tij si instrument sigurie për kredinë hipotekare (Shih nenin 9).
 - 6.2. Specifikat e marrëveshjes mbi hipotekën janë dhënë në nenin 4.
7. Vetëm pronari i pasurisë së paluajtshme mund të lë hipotekë/të ngarkoj patundshmërinë:
- 7.1. Personi i cili e përdorë kredinë hipotekare 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 përveç në rastet e kredive hipotekare rezidenciale me garantues (shih Nenin 9).
 - 7.2. Në rast se pronari i përbashkët i pronës së paluajtshme që është lënë hipotekë nuk është i listuar në marrëveshjen mbi kredinë hipotekare si bashkë-kredimarrës, IF duhet të sigurojë pëlqimin për kredi të pronarit të përbashkët dhe heqjen dorë të tij/saj nga çdo e drejtë për të kontestuar kredinë hipotekare dhe çdo veprim të kreditorit të ndërmarrë për të arkëtuar kredinë hipotekare.
 - 7.3. Në rastet kur bashkëshorti/ja e kredimarrësit nuk është bashkë-kredimarrës/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 rrjedh nga legjislacioni relevant në fuqi.
8. Nëse norma e interesit është fikse për kreditë hipotekare, norma nuk mund të ndryshoj përveç në rastet që përfshijnë ristrukturimin e kredisë për arsye të vonesave në pagesë, siç është specifikuar në marrëveshjen për kredi hipotekare.
9. Nëse norma e interesit mbi kredinë hipotekare është normë variabile, atëherë norma variabile duhet të definohet qartë në marrëveshjen për kredi hipotekare duke përdorur termet në vijim.
- 9.1. **Indeksi i ndryshueshëm** është një normë publike e aprovuar nga BQK-ja e cila nuk kontrollohet nga IF.
 - 9.2. **Margjina** është interesi shtesë i shtuar indeksit që paraqet koston, riskun dhe profitin e IF. Margjina e paraqitur në marrëveshje nuk duhet të ndryshoj gjatë jetëgjatësisë së kredisë.
 - 9.3. Shuma e margjinës dhe indeksit e rumbullaksuar me numrin më të afërt me një të njëqindtën e përqindjes (0.01%) do të jetë interesi i ngarkuar mbi kredinë hipotekare për periudhën e caktuar.
 - 9.4. Frekuenca e ndryshimit të normës së interesit përcaktohet nga IF, por duhet të përshkruhet qartë në marrëveshjen e kredisë hipotekare.
10. Për kredi hipotekare rezidenciale me garantues (përshkruar në nenin 8), kredia hipotekare mund të sigurohet me një patundshmëri të lënë hipotekë që është pronë e Garantuesit, e cila nuk është patundshmëria e cila po blihet.

11. Nëse pronari i pronës së paluajtshme nuk është pronar i tokës mbi të cilën është ndërtesa apo banesa dhe toka është me qira nga një palë e tretë, kredia hipotekare rezidenciale mund të lejohet për ndërtesën apo njësinë vetëm nëse kohëzgjatja e qirasë së tokës tejkalon kohëzgjatjen e kredisë hipotekare.
12. Kredia hipotekare duhet të denominohet në euro apo valutë tjetër zyrtarisht të autorizuar për përdorim nga BQK-ja. IF mund të lëshojnë kredi hipotekare në një valutë tjetër vetëm nëse valuta e kredisë hipotekare është e njëjtë me valutën e të ardhurave të kualifikuara të debitorit.
13. Shuma e kredisë hipotekare nuk duhet të tejkaloj njëqind përqind (100%) të shumës së vlerësuar të paluajtshmërisë së përdorur si kolateral për kredinë hipotekare. Nëse kredia është kredi hipotekare rezidenciale me garantues (e siguruar me një hipotekë në pronësi të garantuesit), kredia hipotekare nuk duhet të tejkaloj njëqind përqind (100%) të vlerës më të ulët të vlerësuar të patundshmërisë së financuar apo të vlerës së patundshmërisë së përdorur si kolateral për kredinë hipotekare rezidenciale me garantues.

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 përbarimore 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 dhe hipoteklënësit (kur është e aplikueshme garantuesit);
 - 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 rregullore;

- 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 variabile 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 tarifatat 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 kështit të parë dhe datën e maturimit;
- 2.12. referimin ndaj marrëveshjes mbi kredinë hipotekare 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 perkufizimin 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 tjera të përcaktuara në marrëveshjen mbi hipotekën, hipotekmbajtësi mund të shpall hipoteklënësin si mospërmbushës të marrëveshjes dhe të inicioj procedure përbarimore 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 MARRËVESHJE. NËSE HIPOTEKLËNËSI ËSHTË NË SHKELJE TË KËSAJ MARRËVESHJE, 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.

- 2.16. në rastet e marrëveshjes hipotekare me garantues, paralajmërimi i sipërm ndryshon si në vijim:

NË ÇDO KOHË QË SHUMA E MJETEVE TË SIGURUARA ME KËTË MARRËVESHJE DUHET TË PAGUHET DHE HIPOTEKLËNËSI DHE GARANTUESI DËSHTON NË KRYERJEN E PAGESAVE MUJORE NË KOHËN E CAKTUAR ME KËTË MARRËVESHJE MBI HIPOTEKËN, HIPOTEKLËNËSI DHE GARANTUESI PRANOJNË QË NËSE DO TI VONOJNË PAGESAT JANË NË SHKELJE TË KËSAJ MARRËVESHJE. NËSE HIPOTEKLËNËSIT DHE GARANTUESIT I NDËRPRITET KJO MARRËVESHJE, HIPOTEKMARRËSI KA TË DREJTËN TA PËRMBAROJË HIPOTEKËN, ME QËLLIM TË MARRJES SË PRONËS DHE SHITJES SË HIPOTEKËS PËR TË RIKUPERUAR MJETET E DETYRUARA NGA HIPOTEKLËNËSI DHE GARANTUESI.

- 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 hipotekmbajtësi, hipoteklënësit; dhe në rastet kur është e aplikueshme, nënshkrimin e garantuesit; dhe
- 2.20. vërtetimin e nënshkrimeve në pajtim me rregullat e aplikueshme për marrëveshjet tjera ligjore mbi patundshmërinë.

Neni 5

Marrëveshja për Kredinë Hipotekare

1. Marrëveshja mbi kredinë hipotekare 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 Shpalosje, 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. Vendin dhe formën e pagesës,
 - 1.7. Të drejtën e parapagimit dhe kostot e ndërlidhura në rast të parapagimit,
 - 1.8. Detaje mbi pasojat në rast të mospërmbushjes,
 - 1.9. Klauzolën për ndërprerjen e parakohshme të kredisë,

- 1.10. Klauzolën e shuarjes,
- 1.11. Një plan i amortizimit që duhet të nënshkruhet nga debitori dhe garantuesi në rast të kredisë hipotekare me garantues.
2. BQK-ja mund të nxjerrë Udhëzimet për kërkesat e marrëveshjes për kredi hipotekare për sqarime më të detajuara, nëse e sheh të nevojshme.

Kapitulli III

Kreditë Hipotekare Rezidenciale

Neni 6

Qëllimet e pranueshme për kreditë hipotekare rezidenciale

1. Kreditë hipotekare mbi patundshmërinë rezidenciale mund të lejohen vetëm për personat fizik 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 (Rifinancim).
 - 1.3. financimin e sipas vlerës (ekuitetin) së pronës së paluajtshme për banim (Ekuiteti i Paluajtshmërisë). Vlera e pronës mund të rritet përmes pagesave të një hipoteke ekzistuese, pronë e trashëguar, apo nga ndonjë faktor tjetër. Të ardhurat nga kredia përdoren sipas nevojave të debitorit (qoftë shpenzimet shkollore, blerjen e mobileve, apo nevoja tjera) të përcaktuara me politikat e IF-së.
 - 1.4. financimin për renovim të një prone të paluajtshme për banim (Renovim i shtëpisë).
 - 1.5. financimin e ndërtimit të pronës së paluajtshme për banim (Ndërtimi) për personat fizik. Kredia për ndërtim nuk mund të përdoret si kredi për ndërtimin e një njësie në një ndërtesë kolektive.
2. Hipoteka e përbashkët dhe hipoteka e shumës maksimale, siç përkufizohet në LPDTS, nuk duhet të lëshohen nga IF. Nëse kredia hipotekare rezidenciale e kualifikuar bëhet hipotekë e përbashkët përmes veprimit ligjor, atëherë do të riklasifikohet si një kredi hipotekare rezidenciale e pakualifikuar.

Neni 7

Kreditë hipotekare rezidenciale të kualifikuara

1. **Kredia hipotekare rezidenciale e kualifikuar (në vijim: *KHRK*)**- duhet të lëshohet për një pronë të paluajtshme dhe duhet të përmbushë kërkesat shtesë në vijim:
 - 1.1. Patundshmëria për *KHRK* duhet të jetë e banuar nga pronari.

- 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, vetë-amortizuese,
- 1.5. KHRK duhet të jetë hipotekë e rendit të parë mbi patundshmërinë që do të financohet,
- 1.6. Për KHRK, raporti SHNA nuk duhet të tejkaloj pesëdhjetë përqind (50%), (shih nenin 17),
- 1.7. Për KHRK raporti BNA nuk duhet të tejkalojë gjashtëdhjetë përqind (60%), (shih nenin 17),
- 1.8. Norma e 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 apo rastet e ristrukturimit.

2. KHRK nuk mund të ketë:

- 2.1. kredi në raport me vlerën më të madhe se tetëdhjetë përqind (80%) (shih nenin 20, 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 mospërmëshjes.

3. KHRK mund të përdoret vetëm për këto qëllime:

- 3.1. Blerjen e patundshmërisë rezidenciale për të banuar (Blerje).
- 3.2. Rifinancimin e një hipoteke ekzistuese mbi patundshmërinë (Rifinancim).
- 3.3. Financimin e renovimit të patundshmërisë rezidenciale (Renovim i Shtëpisë).
- 3.4. Financimin sipas vlerës së pronës së paluajtshme, nëse kredia (ekuiteti i patuluajtshmërisë) është barrë e rendit të parë.

4. Nëse KHRK ka normë të ndryshueshme të interesit, marrëveshja për kredi hipotekare 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, kështu mujore duhet të ri-llogariten në mënyrë që kredia të amortizohet tërësisht gjatë periudhës së mbetur të kredisë hipotekare.

- 4.4. Norma variabile 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.
- 4.5. Kreditori duhet të jetë plotësisht i bindur që kredimarrësi mund të paguaj kredinë edhe nëse përdoret norma maksimale e mundshme e interesit në pesë vitet e para.
5. KHRK duhet ti përmbushë udhëzimet specifike të procesit të kreditimit të përshkruara në kapitullin V të kësaj rregullore.
6. Kredia hipotekare rezidenciale që nuk plotëson ndonjë nga kërkesat e përcaktuara me këtë nen është kredi hipotekare rezidenciale e pakualifikuar.

Neni 8

Kreditë hipotekare me garantues

1. **Kredia hipotekare me garantues (KHG)** është kredi hipotekare ndaj një personi fizik apo juridik për të blerë një pronë të paluajtshme, e cila nuk është e siguruar me pronën e paluajtshme që blehet me atë kredi, por sigurohet me hipotekë e cila është pronë e paluajtshme e garantuesit.
2. Kredimarrësi duhet të ketë një garantues i cili lenë pronën e tij të paluajtshme për kredinë e kredimarrësit dhe pajtohet me të gjitha kushtet dhe afatet e KHG-së.
- 2.1. Garantuesi i KHG-së duhet të jetë një person i afërt me kredimarrësin sipas kërkesave të përcaktuara me politikat e IF-së;
- 2.2. Garantuesi lenë hipotekë pronën e tij të paluajtshme për KHG-në, e cila nuk është prona e financuar me kredinë;
- 2.3. Garantuesi duhet të jetë palë e transakcionit për KHG.
3. Nëse një person nënshkruan një marrëveshje për kredinë hipotekare për të garantuar vetëm pagesat mujore të kredimarrësit për kredinë hipotekare, ai person nuk konsiderohet garantues sipas qëllimit të kësaj rregullore.
4. IF duhet të regjistrojë marrëveshjen për hipotekën në Kadastër për pronën e paluajtshme të garantuesit, si hipotekë për KHG.
5. Kur debitori të pajiset me certifikatën mbi pronësinë për pronën e financuar me KHG, ai do ta njoftojë IF-në dhe ta dorëzojë certifikatën mbi pronësinë tek IF.
- 5.1. IF duhet ta regjistrojë marrëveshjen e re mbi hipotekën duke e përdorë pronën e paluajtshme të financuar si hipotekë të shkallës së parë në Kadastër.

- 5.2. IF duhet ta lirojë hipotekën në pronën e paluajtshme të Garantuesit dhe ta lirojë atë nga detyrimet si garantues.
- 5.3. IF duhet të dërgojë njoftimin për shuarjen e hipotekës tek garantuesi.
6. Çdo KHG e cila nuk përdoret për blerjen e një prone të paluajtshme rezidenciale dhe nuk është e siguar me një pronë rezidenciale të garantuesit, për qëllimin e klasifikimeve të përcaktuara me nenin 10 të kësaj rregullore dhe peshimeve me rrezik të vendosura me rregulloren për adekuatshmërinë e kapitalit, do të konsiderohet si kredi hipotekare komerciale.

Neni 9

Kredia hipotekare rezidenciale me garantues (KHRG)

1. Kredia hipotekare rezidenciale me garantues (KHRG) është një kredi hipotekare me garantues (KHG) me anë të cilës financohet blerja e një prone të paluajtshme rezidenciale, e cila është e siguar me një hipotekë që është pronë e paluajtshme rezidenciale e garantuesit.
 - 1.1. Patundshmëria e cila blehet duhet të jetë e banuar nga kredimarrësi;
 - 1.2. KHRG mund të përdoret vetëm për blerjen e një prone të paluajtshme si pronë rezidenciale për përdorim nga kredimarrësi;
 - 1.3. Nëse KHRG përmbushë të gjitha kërkesat e parashtruara për KHRK përveç se nuk posedon hipotekë të rendit të parë në patundshmërinë e financuar me kredi hipotekare, por posedon hipotekë të rendit të parë në pronën e garantuesit, atëherë ajo kredi duhet të konsiderohet si KHRG e kualifikuar;
 - 1.4. Nëse nuk arrihet një marrëveshje e re mbi hipotekën me pronën e financuar me KHRG dhe prona e financuar nuk regjistrohet si hipotekë e rendit të parë brenda pesë (5) viteve nga lëshimi i KHRG-së së kualifikuar, atëherë KHRG e kualifikuar duhet të riklasifikohet si KHRG e pakualifikuar.
2. Me pranimin e çertifikatës mbi pronësinë dhe pas përfundimit të hapave të përshkruar në paragrafin 5 të nenit 8 të kësaj rregulloreje kredia hipotekare rezidenciale me garantues (KHRG) e kualifikuar do të riklasifikohet si KHRK.

Neni 10

Klasifikimi i kredive hipotekare

1. Kreditë hipotekare duhet të klasifikohen me lëshimin e kredisë varësisht nëse i përmbushin kërkesat e specifikuara në këtë rregullore.
2. Kreditë hipotekare duhet të klasifikohen si njëra nga opsionet në vijim:

- 2.1. Kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuara,
 - 2.2. Kredi hipotekare rezidenciale të pakualifikuara,
 - 2.3. Kredi hipotekare rezidenciale me garantues të kualifikuara,
 - 2.4. Kredi hipotekare rezidenciale me garantues të pakualifikuara,
 - 2.5. Kredi hipotekare komerciale.
3. Të gjitha kreditë hipotekare rezidenciale duhet të klasifikohen si kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuara ose të pakualifikuara.
 4. Të gjitha kreditë hipotekare rezidenciale me garantues duhet të klasifikohen si kredi hipotekare rezidenciale me garantues (KHRG) të kualifikuara ose të pakualifikuara.
 5. Të gjitha kreditë hipotekare si vijon, për qëllimin e kësaj rregullore, do të klasifikohen si kredi hipotekare komerciale:
 - 5.1. Kreditë hipotekare komerciale;
 - 5.2. Kreditë hipotekare afariste;
 - 5.3. Kreditë hipotekare të ndërtimit;
 - 5.4. Kreditë hipotekare bujqësore;
 - 5.5. Çdo kredi hipotekare që nuk përmbushin kriteret e një kredi hipotekare rezidenciale, apo kredie hipotekare rezidenciale me garantues; dhe
 - 5.6. Të gjitha kreditë hipotekare me garantues të cilat nuk përdoren për qëllimin e blerjes së një prone të paluajtshme rezidenciale do të klasifikohen si kredi hipotekare komerciale.
 6. Kreditë për ndërtimin e pasurisë së paluajtshme rezidenciale duhet të klasifikohen si kredi hipotekare komerciale deri në përfundim të ndërtimit të pasurisë së paluajtshme.
 - 6.1. Nëse kredia për ndërtim konvertohet në kredi hipotekare rezidenciale, do të klasifikohet sipas kërkesave të specifikuara në këtë rregullore.
 7. Nëse kredia hipotekare (ekuiteti i patundshmërisë) është hipotekë e rendit të parë, duhet të klasifikohet si kredi hipotekare rezidenciale e kualifikuar ose e pakualifikuar varësisht karakteristikave në përputhje me këtë rregullore. Nëse kredia (ekuiteti i patundshmërisë) nuk është hipotekë e rendit të parë, duhet të klasifikohet si kredi hipotekare rezidenciale e pakualifikuar dhe kredia-në-raport me vlerën (KNV) duhet të përdoret për të përcaktuar mjetet e peshuara me rrezik të cilat duhet të kalkulohen duke kombinuar vlerën e të gjitha kredive në raport me vlerën e pronës së paluajtshme të lënë hipotekë.

8. Mjetet e peshuara me rrezik për kreditë hipotekare bazohen në klasifikimin e kredive siç është përcaktuar me këtë nen dhe KNV-së (siç është përkufizuar në Nenin 20). Mjetet e peshuara me rrezik janë specifikuar në Rregulloren mbi Adekuatshmërinë e Kapitalit të Bankave, përkatësisht nenin 5 duke u bazuar me klasifikimet e kredive hipotekare të përcaktuara me këtë rregullore.

Neni 11

Politikat dhe Dokumentimi i Kredidhënies për Kreditë Hipotekare

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. Aprovimi i kredisë,
 - 1.6. Financimin,
 - 1.7. Menaxhimin e ankesave,
 - 1.8. Servisimin e rregullt,
 - 1.9. Servisimin e veçantë,
 - 1.10. Procedurën përbarimore, dhe
 - 1.11. Shuarjen e kredisë hipotekare.

2. IF duhet të mirëmbajë një dosje kreditore të plotë për çdo kredi hipotekare. 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,
 - 2.8. Një kopje të marrëveshjes së shitblerjes,
 - 2.9. Planin e amortizimit të pagesave,
 - 2.10. Forma e shpalosjes para-kontraktuale,
 - 2.11. Të gjitha korrespondencat gjatë kohëzgjatjes së kredisë,
 - 2.12. Hollësitë mbi përsëritjet e mos-pagesave, procedurës përbarimore dhe çdo ristrukturimi, dhe

2.13. Njoftimin për shuarje të kredisë hipotekare.

Kapitulli IV

Procesi i Aplikimit për Kredinë Hipotekare

Neni 12

Procesi i shitjes dhe marketingut për konsumatorin

1. I gjithë marketingu i produkteve hipotekare duhet të jetë në përputhje me Rregulloren për Normën Efektive të Interesit dhe Kërkesat për shpalosje dhe dispozitat 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 kredisë hipotekare dhe tarifatat për ofertat e tyre për këto kredi.
3. Kur IF ofron një produkt të veçantë të kredisë hipotekare apo një kuotë për kredi hipotekare ndaj një debitori të mundshëm, këtij të fundit duhet ti ipet edhe Fletë Informacioni i Standardizuar i BQK-së, siç përkufizohet në Instruksionet për Fletë Informacionin e Standardizuar.
4. Vetëm personeli i një IF të mund të ofrojnë kredi hipotekare rezidenciale për personat fizik në emër të IF.

Neni 13

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 ofroj për debitorin potencial çdo shpalosje që kërkohet nga BQK-ja.
5. IF duhet të mbledh të gjitha dokumentet e nevojshme për të vërtetuar pronësinë duke përfshirë marrëveshjen mbi shitblerjen dhe certifikatën e pronësisë.

Neni 14

Verifikimi i Aplikacionit për Kredi

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 vërtetoj dokumentacionin e pronësisë së patundshmërisë, për qëllimet e tyre të kreditimit.
 - 2.1. Me përjashtim të kredive hipotekare rezidenciale me garantues (KHRG), kredimarrësi duhet të jetë pronar i pronës së paluajtshme të përdorur si kolateral për kredi hipotekare ose të përdorë mjetet e kredisë hipotekare për tu bërë pronar i saj.
 - 2.2. Nëse kredia është kredi hipotekare rezidenciale me garantues (KHRG), garantuesi duhet të jetë pronar i pronës së hipotekuar dhe debitori duhet të përdorë të hyrat e kredisë hipotekare për tu bërë pronar i pronës së financuar.
3. Nëse kredimarrësi ofron informata çorientuese apo të falsifikuara në aplikacionin e tij për kredi hipotekare ose nuk e informon bankën 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 V

Procesi i kreditimit të kredive hipotekare

Neni 15

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 kredisë, 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 miratoj kredisë hipotekare. Përmes procesit të kreditimit të kredisë, IF duhet të dokumentoj se si ka ardhur në përfundim që:
 - 2.1. Huamarrësi ka **kapacitet** apo të ardhura të mjaftueshme për të kryer obligimet e pagesës së kredisë hipotekare;
 - 2.2. Huamarrësi demonstroi **aftësi kredimarrëse** apo pre-dispozita 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 del në vonësë.
3. IF duhet të përcaktoj kërkesat për procesin e kreditimit për kreditë hipotekare rezidenciale të veçanta nga kërkesat për kreditë hipotekare komerciale.

Neni 16

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.
 - 2.5. Mund të përfshijë burime tjera të të ardhurave të verifikueshme siç janë investimet në letra me vlerë.
 - 2.6. Të ardhura tjera mund të përfshihen nëse janë të dokumentuara dhe të vazhdueshme.

3. IF duhet të verifikoj shumën dhe burimet e fondeve që kredimarrësi do ti ketë të gatshme për të paguar pjesën e tij të 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 tregon pagesën e mjeteve të bashkëfinancimit tek shitësi.
 - 3.2. Për kreditë hipotekare rezidenciale të pakualifikuara, pagesa e bashkëfinancimit mund të ketë formë tjetër të vetë-financimit.
 - 3.3. IF duhet të kërkojë nga kredimarrësi që të siguroj deklaratë me shkrim që e vërteton se fondet për pjesën e bashkëfinancimit nuk janë marrë hua.
 - 3.4. Nëse pjesa e bashkëfinancimit të huamarrësit vjen nga donacioni:
 - 3.4.1. Vetëm donacionet nga familjaret, punëdhënësit, agjencionet qeveritare apo OJQ-të janë të pranueshme.
 - 3.4.2. Donatori i pjesës së bashkëfinancimit duhet të nënshkruaj një letër që vërteton se kredimarrësi nuk ka asnjë obligim për të kthyer fondet.

Neni 17

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 tejkaloj pesëdhjetë përqind (50%) për KHRK apo gjashtëdhjetë përqind (60%) për kredi tjera hipotekare.
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 lartë 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.

3. Për kreditë hipotekare komerciale 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 18

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. Kur raporti kreditor nuk mjafton 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 gjithë informatat që ka në dispozicion, IF përgatit një përmbledhje të vlerësimit të aftësisë kredimarrëse dhe cilëson kredimarrësin si të pranueshëm apo të papranueshëm.

Neni 19

Vlerësimi i Pronës së Paluajtshme

1. Vlerësimi i pronave të paluajtshme të cilat përdoren si kolateral për qëllimin e sigurimit të kredisë hipotekare duhet të bëhet në pajtim me rregulloren e BQK-së për vlerësimin e pronave të paluajtshme.
2. Për KHRG, IF duhet të bëjë vlerësimin për pronën e paluajtshme të blerë si dhe për pronën e paluajtshme të garantuesit, 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 20

Vlerësimi i mjaftueshmërisë së kolateralit

1. IF duhet ta përcaktojë **raportin kredi-ndaj-vlerës së kolateralit (KNV)** për kredinë hipotekare 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 krijimin e kredisë hipotekare.
2. KNV për kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuara (KHRK) nuk duhet të kalojë tetëdhjetë përqind (80%).
3. KNV për kredi hipotekare rezidenciale me garantues të kualifikuara (KHRG) nuk duhet të tejkaloj 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, dhe njëkohësisht nuk duhet të tejkaloj tetëdhjetë përqind (80%) të vlerës së vlerësuar të pronës së paluajtshme të garantuesit që përdoret si instrument sigurie për kredinë hipotekare.

Neni 21

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 më 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.
 - 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 me udhëzime do të paraqes në mënyre më të detajuar formatin për dokumentin parakontraktual.
 - 5.4. IF duhet të siguroj nga debitori dokumentacion me shkrim për kohën e pranimit të dokumentit parakontraktual.
 - 5.5. Të gjitha udhëzimet që duhet ti sigurohen debitorit, do të inkorporon 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 jep afat debitorit, jo më pak se katër (4) ditë kalendarike dhe jo më shumë se dhjetë (10) ditë kalendarike 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 kalendarike 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 VI

Procesi i përmbylljes së kredisë hipotekare

Neni 22

Sigurimi

1. Nëse vlera e kredisë hipotekare tejkalon shumën prej pesëdhjetë mijë euro (50,000), IF duhet të kërkoj nga debitori të bëj 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 shuma 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 kërkoj nga debitori i kredisë hipotekare të bëj sigurimin e jetës dhe të mirëmbaj atë apo ndonjë metodë tjetër të planit për sigurimin e pagesës së kredisë që të ofroj siguri më të mirë IF, në mënyrë që debitori të ketë mundësinë e përmbylljes së kërkesave të kreditimit të IF-së. Shuma e kërkuar për sigurim jetësor (mbulesa siguruese) të kredimarrësit të hipotekës nuk do të jetë më e lartë se ofrimi i sigurisë për shumën e kredisë hipotekare apo pagesat e kredisë në çdo kohë.
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 23

Shpenzimet Administrative

1. IF mund të ngarkoj 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 tejkaloj dy përqind (2%) të shumës së kryegjësë të kredisë hipotekare përkatëse.

Neni 24

Disbursimi

1. IF duhet t'i dorëzoj kredimarrësit një listë të dokumenteve që IF do t'i përgatisë dhe kredimarrësi duhet t'i nënshkruaj ato para disbursimit.
2. IF duhet të vërtetoj 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 verifikoj se marrëveshja mbi hipotekën është regjistruar në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme në Kadastër.
4. IF duhet t'i dorëzoj debitorit kopjet përfundimtare të nënshkruara të të gjitha dokumenteve, përfshirë marrëveshjen mbi hipotekën, marrëveshjen mbi kredinë hipotekare dhe detyrime tjera kontraktuale përkatëse të kredimarrësit, dhe sipas nevojës edhe të garantuesit.
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 tjera nga qëllimet e aplikimit të kredisë hipotekare, IF mund ta deklarojë marrëveshjen e kredisë hipotekare si të shkelur sipas ligjit të aplikueshëm.

Kapitulli VII

Servisimi i Kredisë Hipotekare

Neni 25

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 26

Llogaria Kalimtare “Escrow”

1. Në vend që të kërkohet nga debitori të paguaj veçmas për sigurim të pronës, tatimet mbi pronë, dhe tarifa tjera që kërkohen sipas marrëveshjes mbi hipotekën, IF mund të krijoj 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 tarifat 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:
 - 2.1. 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 tarifat e sigurimit të pronës, tatimet mbi pronë dhe tarifat tjera që duhet paguar sipas afatit.
 - 2.1.1. Shuma që paguhet në përmbyllje dhe ajo mujore duhet të mjaftojë për të paguar shpenzimet e parapara në lidhje me marrëveshjen mbi hipotekën.
 - 2.1.2. IF duhet të paguaj preminë e sigurimit, tatimet mbi pronën dhe shpenzimet tjera në baza kohore në emër të debitorit.
 - 2.1.3. 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 ndodh të kërkohet nga debitori të paguaj më shumë apo më pak varësisht nga kërkesat për pagimin e plotë të shpenzimeve brenda vitit.
 - 2.1.4. Bilanci i llogarisë kalimtare duhet të fitoj interes për debitorin në bazë të normës së interesit të depozitit që mbizotëron në IF

- 2.2. 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 paguaj sigurimin e patundshmërisë, tatimet mbi pronën dhe tarifatat tjera sipas afatit. Këto mjete të paguara në avans konsiderohen si kredi për debitorin.
 - 2.2.1. Debitori paguan koston e këtyre pagesave me këste në baza mujore.
 - 2.2.2. Gjendja e llogarisë duhet të barazohet në vit për të siguruar se kontribuimi 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.
 - 2.2.3. Bilanci i llogarisë kalimtare duhet të fitoj interes për IF në normën e interesit të kredisë hipotekare.
- 2.3. 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.
 - 2.3.1. Debitori paguan koston e shpenzimeve të IF sipas nevojës.
 - 2.3.2. Gjendja e llogarisë duhet të barazohet në vit për të siguruar se kontribuimi i debitorit është i mjaftueshëm për të paguar shpenzimet që kërkojnë. Mund të kërkojë nga debitori të paguaj më shumë apo më pak varësisht nga kërkesat që duhet paguar për të mbuluar shpenzimet brenda vitit.
 - 2.3.3. IF apo debitori nuk do të ngarkoj apo fitoj interes nga pagesat. Mund të ngarkohet një tarifë e vogël për shërbim.
- 2.4. Tarifatat mund të paguhet duke përdorur kombinimin e llogarive në njërin nga opsionet e lartpërmendura.

Neni 27

Servisimi standard i kredisë hipotekare

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 mospërbushjeve kreditore, përfshirë por duke mos u kufizuar në procedurën e përmbarimit.
2. IF duhet të mirëmbaj 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 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 kufizoj parapagimin e plotë të **kredisë hipotekare rezidenciale**.
 - 4.1.1. Nëse kërkohet nga ana e debitorit, IF duhet ta lejoj debitorin të bëjë parapagim të pjesërishëm të shumës së kryegjësë së kredisë hipotekare rezidenciale.
 - 4.1.2. Parapagimi i pjesërishëm mund të bëhet në një shumë të vetme apo shuma të barabarta përgjatë periudhës dymbëdhjetë (12) muajshe. Parapagimi i pjesërishëm duhet të kërkohet në mënyrë të veçantë për çdo periudhë dymbëdhjetë (12) muajshe.
 - 4.2. IF mund të ngarkoj debitorin me tarifë ndëshkimi të parapagimit për kredinë hipotekare rezidenciale siç vijon:
 - 4.2.1. IF mund të ngarkoj tarifë deri në pesë përqind (5%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e parë të kredisë.
 - 4.2.2. IF mund të ngarkoj deri në katër përqind (4%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e dytë.
 - 4.2.3. IF mund të ngarkoj deri në tre përqind (3%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e tretë.
 - 4.2.4. IF mund të ngarkoj deri në dy përqind (2%) të shumës së parapagimit të kryegjësë për vitin e katërt.
 - 4.2.5. IF mund të ngarkoj 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. Nuk duhet të ngarkohet 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 pjesërishëm është caktuar të bëhet.
 - 4.2.9. IF me kërkesë të debitorit brenda dhjetë (10) ditë pune, do të siguroj një sqarim me shkrim mbi kalkulimin e tarifave të parapagimit, kur tarifa e parapagimit të ngarkohet.
 - 4.2.10. Parapagimi nuk do të ndryshoj pagesat mujore përveç:
 - 4.2.10.1. nëse amortizimi është ricaktuar mbi normën variabile të interesit apo mbi kredinë e ristrukturuar.
 - 4.2.10.2. debitori kërkon plan të ri të amortizimit dhe IF pajtohet me këtë pas parapagimit të pjesërishëm.
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 kamatëvonesës 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 garantuesi (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 tridhjetë e një (31) 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, me anë të njoftimeve me shkrim, në formën e përshkruar me udhëzimet e BQK-së për këtë rregullore:
 - 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 kamatëvonesa do të fillojë të përllogaritet 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 përbarimit. Në rast të kredisë hipotekare me garantues, garantuesi duhet të njoftohet.
 - 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 përbarimit 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 përbarimore 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 përbarimit nuk ka filluar, IF duhet ta njoftojë kredimarrësin që IF është duke filluar procedurën përbarimore.
9. IF duhet t'i dokumentojë rezultatet e çdo ndërveprimi të rëndësishëm me debitorin në vonesë.
10. IF mund të fillojë procedurën përbarimore në çdo kohë nëse IF vendosë që debitori nuk është në gjendje të përmirësojë pagesat e kredisë në të ardhmen e afërt.
 - 10.1. Para fillimit të procedurës përbarimore, 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 përbarimore 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 përbarimit të kredisë duhet të fillojë sa më shpejtë që është e mundshme.
- 10.3. IF mund të vendos në mos-përbarimin e hipotekës nëse IF ka marrë vendim dhe ka dokumentuar se nuk ka përfitim ekonomik nga ky përbarim.
11. IF mund ta ri-inspektojë pronën kohë pas kohe derisa kredia hipotekare të kalojë në gjendje normale apo të përfundojë përbarimi. IF mund të ndërmarrë dhe të paguaj për ndonjë veprim të arsyeshëm dhe të duhur për të mbrojtur interesat e IF në pronë dhe të drejtat e tij sipas marrëveshjes mbi hipotekën.

Neni 28

Ristrukturimi i kredisë

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 përbarimin.
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 përmirësuar 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. **Shtyerja e veprimit ligjor të kredisë.** IF mund ta reduktojë apo suspendojë një detyrim pagese të debitorit në vonesë për një periudhë të caktuar kohore që nuk do të tejkaloj dymbëdhjetë (12) muaj, dhe pastaj ta rikthej detyrimin mujor të plotë për pagesë. IF ka të drejtën që të kërkojë nga debitori pagesën e plotë të shumave të pagesave të pakryera si ndëshkimet dhe tarifatat tjera relevante.
 - 2.4. **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.

- 2.5. **Shitja në emër të kredidhënësit.** IF mund t'i lejoj debitorit në vonesë me pagesat e kredisë që ta shesë pronën e hipotekuar dhe ti transferoj 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.
- 2.6. **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, ai mund ta zgjidhe mospërmbushjen përmes **ndërmjetësimit apo arbitrazhit.**
4. Kreditë hipotekare që modifikohen apo ristrukturohen duhet të trajtohen sipas rregulloreve të BQK-së për menaxhimin e rrezikut kreditor. Kredia hipotekare do të ri-shqyrtohet për klasifikimin e kredisë pas përfundimit të ristrukturimit të kredisë.

Kapitulli VIII **Përmbartimi**

Neni 29 **Përmbartimi i kredisë hipotekare**

1. IF do t'i përfshijë në llogarinë e kredisë të gjitha shpenzimet lidhur me menaxhimin e mospagesave, duke përfshirë tarifën e avokatëve, inspektimet e pronës dhe tarifën 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 përmbartjes së shitjes IF do t'i përdorë të hyrat si në vijim:
 - 4.1. IF përdorë 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 tarifën 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 shlyej bilancin e papaguar sipas ligjeve dhe rregulloreve në fuqi.
 - 5.1. IF mund ta padisë debitorin për mjetet e mbetura vetëm duke ju nënshtruar ligjit të aplikueshëm.
 - 5.2. Arsyet për padi të tillë duhet të dokumentohen në dosjen e kredisë.

Neni 30 **Shuarja e Kredisë**

1. Kur kredia hipotekare mund të shuhet sipas LPDTS, IF duhet ta shuaj kredinë hipotekare duke përgatitë një njoftim për shuarje të kredisë për debitorin. Njoftimi për shuarje 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 shuarjen duhet t'i dorëzohet debitorit me shkrim përmes njëres nga mënyrat e miratuara të njoftimit dhe një kopje të mbahet në dosjen e kredisë. IF duhet të njoftoj debitorin se ai është përgjegjës për të fshirë barrën e tij nga Kadastrri.
3. IF duhet ta regjistrojë shuarjen e kredisë hipotekare në Regjistrin e Kredive të Kosovës.
4. Kredia hipotekare duhet të hiqet nga sistemi i pagesave të IF.
5. Kur kredia hipotekare me garantues konvertohet në kredi hipotekare (p.sh. një kredi hipotekare rezidenciale me garantues konvertohet në kredi hipotekare rezidenciale të kualifikuar), garantuesit të kredisë hipotekare duhet ti dorëzohet njoftimi për shuarjen e marrëveshjes mbi hipotekën për garantuesin.
6. Njoftimi mbi shuarjen do të përkufizohet më hollësisht me Udhëzimet e BQK-së për implementimin e kësaj rregullore.

Kapitulli IX

Dispozitat finale

Neni 31

Raportimi në BQK

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

Neni 32

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 33

Dispozitat kalimtare

1. Kjo rregullore aplikohet për të gjitha kreditë hipotekare të lëshuara nga IF pas hyrjes në fuqi të kësaj rregullore.
2. Ndërsa për kreditë hipotekare të lëshuara para hyrjes në fuqi të kësaj rregullore, më së largu deri me datën 01 janar 2016, IF-të duhet të:
 - 2.1. Aplikojnë kapitujt VII dhe VIII të kësaj rregullore, përveç nëse marrëveshja ekzistuese për hipotekën dhe/apo për kredinë hipotekare specifikon veprime tjera nga ana e IF-së;
 - 2.2. Kryejnë klasifikimin e tyre në pajtim me nenin 10 të kësaj rregullore dhe ti peshojnë me rrezik duke u bazuar në KNV e kredisë hipotekare në kohën e lëshimit dhe në kërkesat e përcaktuara me rregulloren për adekuatshmërinë e kapitalit.
3. Nëse klasifikimi dhe peshimi me rrezik sipas kërkesave të reja i kredive hipotekare të lëshuara para hyrjes në fuqi të kësaj rregullore rezulton me nevojën që IF të shtoj kapital shtesë, periudha brenda të cilës IF duhet të shtoj kapitalin e nevojshëm do të përcaktohet rast pas rasti nga BQK në konsultim me IF përkatës.

Neni 34
Udhëzimet

BQK-ja do të lëshoj udhëzimet e nevojshme për zbatimin e kësaj rregullore.

Neni 35
Hyrja në fuqi

Kjo rregullore hyn në fuqi me datën 01 janar 2016.

Kryetari i Bordit të Bankës Qendrore të Republikës së Kosovës

Bedri Peci