



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BANKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI MBIKËQYRËS**

V E N D I M

Nr. 05, datë 11.02.2009

**PËR MIRATIMIN E RREGULLORES
“PËR KREDINË KONSUMATORE DHE KREDINË HIPOTEKARE PËR INDIVIDËT”**

Në bazë dhe për zbatim të nenit 12, shkronja “a” dhe të nenit 43, shkronja “c” të ligjit nr. 8269, datë 23.12.1997 “Për Bankën e Shqipërisë” i ndryshuar, të nenit 44 pika 4 të ligjit nr.9902, datë 17.04.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorve”, Këshilli Mbikëqyrës i Bankës së Shqipërisë, me propozimin e Departamentit të Mbikëqyrjes,

V e n d o s i :

1. Të miratojë rregulloren “Për kredinë konsumatore dhe kredinë hipotekare për individët” , sipas tekstit bashkëlidhur këtij vendimi.
2. Ngarkohet Departamenti i Mbikëqyrjes me ndjekjen e zbatimit të këtij vendimi.
3. Ngarkohet Departamenti i Marrëdhënieve me Jashtë, Integritimit Evropian dhe Komunikimit, për publikimin e këtij vendimi në Fletoren Zyrtare të Republikës së Shqipërisë dhe në Buletinin Zyrtar të Bankës së Shqipërisë.
4. Kjo rregullore hyn në fuqi 15 (pesëmbëdhjetë) ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare të Republikës së Shqipërisë.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë

SEKRETARI

Ylli Memisha

KRYETARI

Ardian Fullani

BANKA E SHQIPËRISË KËSHILLI MBIKËQYRËS

Rregullore

“Për kredinë konsumatore dhe kredinë hipotekare për individët”

(Miratuar me vendimin nr. 05, datë 11.02.2009 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë, ndryshuar me vendimin nr. 13, datë 09.03.2011 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë .)

Kreu I

Të përgjithshme

Neni 1 Objekti

Objekt i kësaj rregulloreje është përcaktimi i kërkesave mbi përmbajtjen dhe mënyrën e dhënies së informacionit parakontraktor dhe kontraktor për kredimarrësin, përpara lidhjes dhe gjatë ekzekutimit të kredisë konsumatore dhe kredisë hipotekare për individin, si dhe rregullimi i kredisë konsumatore.

Neni 2 Qëllimi

Qëllimi i kësaj rregulloreje është mbrojtja e interesave të kredimarrësve të kredisë konsumatore dhe kredisë hipotekare për individin, nëpërmjet sigurimit të transparencës dhe pajisjes së tyre me informacionin e nevojshëm, për të kryer krahasueshmërinë e ofertave në treg.

Neni 3 Subjektet

Subjekte të kësaj rregulloreje janë bankat, degët e bankave të huaja të cilat ushtrojnë veprimtari bankare dhe financiare në Republikën e Shqipërisë, si dhe subjektet financiare jobanka që ushtrojnë veprimtarinë financiare të kredidhënies, në përputhje me licencën e lëshuar nga Banka e Shqipërisë. Këto subjekte në vijim për thjeshtësi, në këtë rregullore, do të quhen “banka”.

Neni 4 Baza ligjore

Kjo rregullore nxirret në bazë dhe për zbatim të nenit 12, gërma "a" të ligjit nr.8269, datë 23.12.1997 "Për Bankën e Shqipërisë"; të nenit 53, pikat 4 dhe 5, nenit 56, nenit 69, neneve 124 dhe 125 të ligjit nr. 9662, datë 18.12.2006 "Për bankat në Republikën e Shqipërisë", që më poshtë do të quhet ligji për bankat, dhe neneve 44 dhe 45 të ligjit nr. 9902, datë 17.4.2008 "Për mbrojtjen e konsumatorëve".

Neni 5 Përkufizime

Për qëllime të zbatimit të kësaj rregulloreje, termat e përdorur në nenin 4 të ligjit nr. 9662, datë 18.12.2006 "Për bankat në Republikën e Shqipërisë" kanë të njëjtin kuptim edhe në këtë rregullore. Termat e mëposhtëm do të kenë këto kuptime:

- a. "normë efektive e interesit" – do të ketë të njëjtin kuptim me përkufizimin sipas shkronjës "a", të pikës 2, të nenit 4 të rregullores së Bankës së Shqipërisë "Mbi transparencën për produktet dhe shërbimet bankare e financiare", miratuar me vendimin nr. 59, datë 29.08.2008, duke aplikuar njëkohësisht edhe përcaktimet e kësaj rregulloreje;
- b. "normë e interesit" - është interesi i kredisë, i shprehur si një përqindje periodike fikse ose e ndryshueshme, e aplikuar për një periudhë të dhënë për vlerën e kredisë të vlefshme sipas kontratës së kredisë;
- c. "konsumator" - do të ketë kuptimin e përcaktuar në pikën 6 të nenit 3 të ligjit nr. 9902, datë 17.4.2008 "Për mbrojtjen e konsumatorëve";
- d. "kontratë/marrëveshje e kredisë konsumatore" – do të ketë kuptimin e përcaktuar në nenin 44 të ligjit nr. 9902, datë 17.4.2008 "Për mbrojtjen e konsumatorëve";
- e. "kontratë/marrëveshje e kredisë kufi (overdraft)" - është marrëveshja e kredisë konsumatore nëpërmjet të cilës banka i jep konsumatorit mundësinë e disponimit të fondeve në llogarinë e tij rrjedhëse, që tejkalojnë gjendjen aktuale të fondeve në këtë llogari;
- f. "kontratë/marrëveshje e kredisë për kartë krediti" - është marrëveshja e kredisë konsumatore sipas të cilës një bankë i jep ose premton t'i japë kredi mbajtësit të kartës së kreditit për qëllime blerjeje ose tërheqjeje të parave *cash*, deri në një kufi të paracaktuar në kontratën e kredisë;

g. "kontratë/marrëveshje e kredisë hipotekare për individin" - është marrëveshja sipas të cilës një bankë i jep ose premtan t'i japë kredi një individ, e cila plotëson njëkohësisht karakteristikat e mëposhtme:

- i) ka si objekt blerjen ose ndërtimin e plotë ose të pjesshëm të një prone të destinuar për banim (shtëpi, apartament); dhe
- ii) kredimarrësi është blerësi ose poseduesi i kësaj prone të destinuar për banim.

Kreu II

Informacioni parakontraktor dhe kontraktor

Neni 6

Informacioni parakontraktor

1. Banka i paraqet konsumatorit në formë të shkruar informacionin e duhur dhe kryesor, përpara lidhjes së kontratës së kredisë konsumatore, në mënyrë që ai të ketë njohuri të plota për transaksionin e lidhjes dhe ekzekutimit të kontratës, si dhe të ketë mundësi të zgjedhë ofertën më të leverdisshme në treg.

2. Informacioni parakontraktor përfshin:

- a. vlerën totale të kredisë ose kufirin e kredisë në rastin e kredisë kufi (*overdraftit*) dhe/ose kartës së kredisë;
- b. kushtet për lëvrimin dhe tërheqjen e kredisë;
- c. kohëzgjatjen e kontratës së kredisë;
- d. normën efektive të interesit nëpërmjet një shembulli përfaqësues dhe të dhënat financiare dhe supozimet e përdorura për llogaritjen e kësaj norme (sipas aneksit 2 bashkëngjitur dhe pjesë përbërëse e kësaj rregulloreje), kur janë të aplikueshme;
- e. normën e interesit dhe çdo indeks ose normë reference të aplikueshme mbi këtë normë interesi, si dhe periudhat, kushtet dhe procedurat për ndryshimin e saj;
- f. vlerën e këstit, numrin e kësteve dhe periodicitetin e shlyerjeve të kësteve (pagesave), si dhe të paraqitet një plan i shlyerjes së kredisë duke përfshirë totalin e detyrimit (kryegjë dhe interes) për të gjithë kredinë¹;
- g. kushtet e përdorimit dhe të shlyerjes në rastin e kredisë kufi (*overdraftit*) ose kartës së kredisë;
- h. mënyrën e njoftimit të konsumatorit në rastin e ndryshimeve të kushteve të cilat sjellin pasoja për detyrimet pasurore të konsumatorit në bazë të kontratës;

¹ Ndryshuar me vendimin nr.13, date 09.03.2011 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë

- i. koston e mbajtjes së një llogarie për kryerjen e transaksioneve të lëvrimin të kredisë dhe të pagesave, koston e përdorimit të një karte apo mjeti tjetër pagese për transaksionet e lëvrimin të kredisë dhe të pagesave, kosto të tjera lidhur me transaksionet e pagesave (kur është e aplikueshme);
 - j. çdo kosto shtesë që është e detyrueshme për përfitimin e kredisë;
 - k. garancitë/kolateralin dhe sigurimin e kërkuar (kur është e aplikueshme);
 - l. ekzistencën e të drejtës së tërheqjes nga kontrata, periudhën gjatë të cilës mund të ushtrohet kjo e drejtë dhe procedurat për ushtrimin e kësaj të drejte;
 - m. të drejtën për të shlyer para afatit si dhe kostot që rrjedhin nga kjo (kur është e aplikueshme), duke treguar vlerën dhe metodën e llogaritjes;
 - n. kushtet penale dhe kamatëvonesat në rastin e pagesave që kryhen pasi u ka kaluar afati, siç janë të zbatueshme në kohën kur jepet ky informacion, si dhe penaltitetet në rast të mosrespektimit të kushteve dhe/ose afateve të tjera të kontratës;
 - o. detyrimin për konsumatorin, në rastin kur në kontratën e kredisë kufi (*overdraftit*) parashikohet që kredia të shlyhet në çdo kohë me kërkesën e bankës, me një këst të vetëm ose brenda një afati tremujor, nëse është e aplikueshme;
 - p. kohën e vlefshmërisë së informacionit parakontraktor për konsumatorin.
3. Banka i sugjeron konsumatorit, llojin dhe vlerën më të përshtatshme të kredisë, ndërmjet kredive që ajo ofron, duke marrë parasysh gjendjen financiare dhe/ose aftësinë paguese të konsumatorit, avantazhet dhe disavantazhet që shoqërojnë produktin e propozuar dhe qëllimin e kredisë.
4. Banka, me kërkesë të konsumatorit, plotëson kërkesat e informacionit parakontraktor të përcaktuara në pikën 2 të këtij neni si dhe jep shpjegime shtesë, me qëllim që konsumatori të jetë në gjendje të marrë vendimin e duhur.
5. Banka informon konsumatorin në rastin e mosmiratimit të kredisë konsumatore të shoqëruar me arsyet përkatëse.
6. Informacioni i treguar më lart duhet t'i vihet në dispozicion konsumatorit edhe në rastin kur ai hap një llogari rrjedhëse dhe ka të drejtë që të përdorë shuma më të mëdha se sa gjendja e kësja llogarie, në formën e kredisë kufi (*ovedraftit*).

Neni 7

Informacioni kontraktor

1. Kontrata e kredisë konsumatore përfshin elementet e mëposhtme:
- a. qëllimin e kredisë;
 - b. të dhëna të plota për identitetin dhe adresat e palëve kontraktore;

- c. vlerën totale të kredisë dhe kushtet për lëvrimin e saj;
- d. afatin e maturimit të kredisë;
- e. normën e interesit, kushtet që përcaktojnë mënyrën e zbatimit dhe përlllogaritjes së kësaj norme, çdo indeks ose normë reference të zbatueshme, si dhe periudhat, kushtet dhe procedurat për ndryshimin e normës së interesit, duke përcaktuar dhe mënyrën e njoftimit të konsumatorit për çdo ndryshim të mundshëm;
- f. normën efektive të interesit dhe totalin e kostos së kredisë për konsumatorin, të llogaritur në kohën që lidhet kjo kontratë kredie:
 - i) të dhënat financiare dhe të gjitha supozimet e përdorura për llogaritjen e kësaj norme,
 - ii) kushtet sipas të cilave mund të ndryshojë kjo normë, ose
 - iii) në rastet kur është objektivisht e pamundur të jepet norma efektive e interesit, konsumatorit i jepet informacion i mjaftueshëm në kontratën e shkruar për kostot/shpenzimet e kredisë;
- g. çdo shpenzim që nuk përfshihet në llogaritjen e NEI-t, por që do të paguhet nga konsumatori në rrethana të caktuara duke treguar qëllimin si dhe vlerën në rastet kur është e njohur;
- h. shumën e këstit, numrin dhe periodicitetin ose datat e çdo kësti (pagesave të konsumatorit) për të shlyer kredinë, dhe çdo shpenzim tjetër lidhur me dhënien dhe përdorimin e kredisë, të paraqitur në një plan shlyerjeje të kredisë (kryegjë dhe interes)²;
- i. koston e mbajtjes së një llogarie apo të përdorimit të një mjeti pagese për transaksionet e lëvrimin të kredisë dhe të shlyerjeve/pagesave, dhe kosto të tjera lidhur me transaksionet e pagesave (kur është e aplikueshme);
- j. garancitë e vendosura për të siguruar ekzekutimin e kontratës së kredisë, dhe sigurimi i jetës ose i pronës (kur janë të aplikueshme);
- k. të drejtën e tërheqjes nga kontrata e kredisë, sipas përcaktimit të nenit 11 të kësaj rregulloreje;
- l. të drejtën për shlyerjen e kredisë para afatit dhe të përfitimit të një reduktimi të koston totale të kredisë;
- m. koston/penalitetet si dhe procedurat dhe metodologjinë e llogaritjes së tyre, të cilat konsumatori duhet t'i paguajë në rastin e shlyerjes së pjesshme ose të plotë të kredisë, përpara afatit të maturimit;
- n. formën juridike të vendosjes së kolateralit, vlerësimin dhe mënyrën e vënies në ekzekutim të tij (kur është i aplikueshëm);
- o. penalitetet lidhur me mosrespektimin e detyrimeve kontraktore të cilat nuk janë përfshirë në llogaritjen e normës efektive të interesit, por të cilat paguhet nga konsumatori në rrethana të caktuara si dhe përcaktimi i këtyre rrethanave. Në rast se njihet vlera e saktë e këtyre penaliteteve që në momentin e lidhjes së kontratës jepen shumat respektive dhe në rast të kundërt, jepet metoda e përlllogaritjes së tyre.

² Ndryshuar me vendimin nr.13, date 09.03.2011 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë

2. Në rastin e kredisë konsumatore e cila shlyhet me këste, si pjesë të kontratës ose si aneks të saj, banka paraqet edhe:

- a. planin e shlyerjes së kredisë në momentin e dhënies së kredisë; dhe
- b. mënyrën e llogaritjes së normës efektive të interesit (duke përfshirë në llogaritje të gjitha pagesat e paracaktuara që kredimarrësi paguan në momentin e marrjes së kredisë dhe gjatë gjithë kohëvazhdimin të saj) duke dhënë një shembull të detajuar.

3. Një bankë mund të përfshijë në kontratë me vullnetin e saj edhe informacion tjetër shtesë, përveç informacionit të përcaktuar në pikat 1 dhe 2 të këtij neni.

Neni 8

Kërkesa të përgjithshme mbi kontratat e kredisë

1. Kontratat e kredisë që përbëjnë objektin e kësaj rregulloreje bëhen në të gjitha rastet me shkrim dhe një kopje e kontratës së firmosur nga palët, i jepet personalisht konsumatorit në momentin e lidhjes së kontratës ose i dorëzohet apo dërgohet nga banka me postë të regjistruar në adresën e konsumatorit, brenda një periudhe prej 10 (dhjetë) ditësh pune nga nënshkrimi i kontratës.

2. Në rastin e çdo kontrate garancie që siguron shlyerjen e detyrimit që lind nga kontrata kryesore e kredisë, kopje e kontratës së garancisë dhe e kontratës së kredisë i jepet edhe garantuesit të kredisë, në rast se ky i fundit është një person i ndryshëm nga kredimarrësi.

3. Një kontratë kredie konsumatore në çdo rast përcakton qartë kushtet e lëvrimin, qëllimin e përdorimit të kredisë si dhe kushtet dhe afatet e shlyerjes së kredisë, së bashku me penalitetet përkatëse.

4. Kontrata e kredisë konsumatore përmban një dispozitë të veçantë për periudhën që konsumatori ka të drejtë të tërhiqet nga kontrata sipas përcaktimeve të nenit 11 të kësaj rregulloreje.

Neni 9

Kërkesa të veçanta për kontratat e kredisë kufi (*overdraft-i*) dhe për kartë krediti

1. Një kontratë kredie kufi (*overdraft-i*) ose për kartë krediti përfshin informacionin e kërkuar sipas nenit 6, pika 2 e kësaj rregulloreje.

2. Konsumatori informohet rregullisht por jo më pak se një herë në vit për gjendjen e llogarisë së tij, nëpërmjet një dokumenti “gjendja e llogarisë” (*statement of account*) që përmban informacionin e mëposhtëm:

- a. periudha së cilës i përket gjendja e llogarisë (data e fillimit dhe data e fundit);
- b. gjendja në fillim të periudhës;
- c. vlerat/shumat, si dhe datat përkatëse kur kredia është vënë në dispozicion të konsumatorit me përshkrimin përkatës;
- d. gjendja e llogarisë pas xhirimit të shumës/shumave të kredisë (bilanci i ri);
- e. vlerat/shumat e pagesave dhe datat përkatëse kur janë kryer pagesat nga konsumatori, përshkrimi i veprimit/eve;
- f. normën e fundit të interesit të rënë dakord;
- g. çdo shpenzim/pagesë për interesat apo/dhe komisioni që është aplikuar, përshkrimi përkatës ;
- h. gjendja e llogarisë në fund të periudhës.

2. Banka njofton konsumatorin gjatë kohëzgjatjes së kontratës së kredisë, për ndryshimet në normën e interesit ose në kostot e pagueshme, siç përcaktohet në rregulloren “Mbi transparencën për produktet dhe shërbimet bankare e financiare”.

Neni 10

Kërkesa të veçanta për kontratën e kredisë hipotekare për individin

1. Në rastin e një individi që aplikon për kredi hipotekare, banka është e detyruar t'i paraqesë atij informacionin standard parakontraktor të plotësuar dhe personalizuar sipas formatit të dhënë në aneksin 1, bashkëngjitur dhe pjesë përbërëse e kësaj rregulloreje.
2. Në çdo kontratë kredie hipotekare për individin, banka plotëson kërkesat e parashikuara në nenin 7 të kësaj rregulloreje, me përjashtim të kërkesës së shkronjës “k” të këtij neni.
3. Banka publikon në ambientet e saj dhe pajis individin me informacion në formë të shkruar mbi mënyrën e përlllogaritjes dhe/ose të ndryshimit të normës së interesit të kredisë hipotekare për individin, duke i ofruar klientit si një nga mënyrat e kuotimit të kredisë hipotekare, indeksimin e normës së interesit të kësaj të fundit me normën bazë të interesit të Bankës së Shqipërisë për marrëveshjet e riblerjes dhe të anasjellta të riblerjes (repo).

KREU III

Rregullimi i kontratës së kredisë konsumatore

Neni 11

E drejta e tërheqjes nga kontrata/marrëveshja e kredisë konsumatore

1. Konsumatori ka të drejtën të tërhiqet nga marrëveshja dhe/ose kontrata e kredisë konsumatore pa dhënë ndonjë arsye për këtë qëllim, brenda një periudhe kalendarike 14 (katërbëdhjetë) ditore. Ky afat fillon nga dita e arritjes së marrëveshjes ose lidhjes së kontratës, ose nga data kur konsumatori merr dijeni për kushtet kontraktuale (nëse kjo e fundit është e mëvonshme).
2. Përpara ushtrimit të kësaj të drejte konsumatori njofton bankën për synimin e tij (brenda afatit prej 14 ditësh) për t'u tërhequr nga kontrata e kredisë.
3. Në qoftë se kredia është disbursuar dhe përfituar nga konsumatori dhe në qoftë se ky i fundit ushtron të drejtën për t'u tërhequr nga kontrata, banka njofton konsumatorin për vlerën e kredisë që duhet t'i rikthehet nga konsumatori. Kjo vlerë përbëhet nga shuma e kryegjësë dhe interesit për ditët përkatëse, si dhe shpenzimet e mundshme të bankës të krijuara nga veprime me palë të treta për efekt të disbursimit të kësaj kredie.
4. Shpenzimet e mundshme të bankës të krijuara nga veprime me palë të treta për efekt të disbursimit të kësaj kredie, përfshihen në çdo rast në informacionin kontraktor, ndërsa interesi llogaritet mbi bazën e normës së interesit të rënë dakord.
5. Nëse pala konsumatore përbëhet nga disa persona, dhe njëri prej tyre ushtron të drejtën për t'u tërhequr nga kontrata e kredisë konsumatore, sipas pikave të mësipërme të këtij neni, atëherë dhe personat e tjerë që përbëjnë palën konsumatore kanë të drejtën të tërhiqen nga kjo kontratë.
6. Nëse një konsumator tërhiqet nga kontrata e kredisë, edhe personi që ka hyrë në detyrime kontraktore duke dhënë garanci për detyrimet e konsumatorit sipas kësaj kontrate, mund të tërheqë gjithashtu garancinë/të e vendosura prej tij për ekzekutimin e kësaj kontrate.

Neni 12

Të drejtat dhe detyrimet në rastin e shlyerjes (pagesës) së kredisë para afatit të maturimit

1. Konsumatori ka të drejtë të kryejë në çdo kohë, edhe para afatit të maturimit, shlyerje të pjesshme ose të plotë të detyrimeve të tij të lindura nga kontrata e kredisë konsumatore³. Në këtë rast, banka duhet të bëjë një reduktim të kostos totale të kredisë. Ky reduktim konsiston në uljen e interesave dhe kostove të aplikuara mbi pjesën e pashlyer të kredisë, për periudhën e mbetur sipas kontratës së kredisë.

³ Ndryshuar me vendimin nr.13, date 09.03.2011 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë

2. Në rastin e shlyerjeve të kredisë para afatit, banka ka të drejtën për një kompensim të drejtë dhe objektiv, për kosto të mundshme të lidhura direkt me shlyerjen/et e kredisë para afatit, me kusht që shlyerja para afatit t'i përkojë një periudhe për të cilën norma e interesit është fikse, sipas përcaktimit në kontratën e kredisë⁴.
3. Nëse periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit të kredisë është mbi 1 vit, kompensimi i përcaktuar në pikën 2 të këtij neni, nuk tejkalon 2 për qind të shumës së kredisë së paguar para afatit dhe nëse kjo periudhë nuk kalon 1 vit, kompensimi nuk tejkalon 1 për qind të shumës së kredisë së paguar para afatit⁵.
4. Kompensimi për shlyerjet e parakohshme nuk aplikohet në rastet e mëposhtme⁶:
 - i. nëse shlyerja realizohet në bazë të një kontrate sigurimi, e cila ka si qëllim shlyerjen e kredisë;
 - ii. për kredinë kufi (overdraft-in); dhe
 - iii. nëse shlyerja e kredisë para afatit i përkon një periudhe për të cilën norma e kredisë nuk është fikse.

KREU IV

Dispozita të fundit

Neni 13 Mbikëqyrja

Banka e Shqipërisë, në rast mosplotësimi të detyrimeve të kësaj rregulloreje, zbaton dispozitat e parashikuara në nenet 74 deri 80 dhe në nenin 89, të ligjit “Për bankat në Republikën e Shqipërisë” dhe në aktet e tjera nënligjore në zbatim të tij.

Neni 14 Fusha e përbashkët e zbatimit

Kërkesat e përcaktuara në rregulloren “Mbi transparencën për produktet dhe shërbimet bankare dhe financiare”, miratuar me vendimin nr.59, datë 29.08.2008 të Këshillit Mbikëqyrës, zbatohen edhe për kredinë konsumatore dhe kredinë hipotekare për individin, për aq sa nuk parashikohet ndryshe në këtë rregullore.

⁴ Shtuar me vendimin nr.13, date 09.03.2011 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë

⁵ Shtuar me vendimin nr.13, date 09.03.2011 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë

⁶ Shtuar me vendimin nr.13, date 09.03.2011 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë

Neni 15
Hyrja në fuqi

Kjo rregullore hyn në fuqi 15 ditë pas publikimit të saj në Fletoren Zyrtare të Republikës së Shqipërisë.

KRYETARI I KËSHILLIT MBIKËQYRËS

Ardian Fullani

Aneks 1:

FLETË E STANDARDIZUAR E INFORMACIONIT PARAKONTRAKTOR PËR KREDINË HIPOTEKARE PËR INDIVIDIN

Zërat	Përshkimi
Teksti prezantues.	Ky dokument nuk përbën një ofertë ligjore detyruese. Shifrat janë dhënë në mirëbesim dhe janë një prezantim i saktë i ofertës që banka do të bëjë sipas kushteve aktuale të tregut, bazuar në informacionin e dhënë. Megjithëkëtë, këto shifra mund të luhaten sipas kushteve të tregut. Dhënia e këtij informacioni nuk parasheh detyrimin e kësaj të fundit për të akorduar kredi.
1. Banka.	
2. Qëllimi i produktit.	Qëllimi për të cilin akordohet kredia hipotekare për individin (blerjen ose ndërtimin e plotë ose të pjesshëm të një prone të destinuar për banim).
3. Përshkrimi i produktit.	<p>Ky seksion duhet të japë një përshkrim të shkurtër, por të qartë të produktit. Duhet të shprehet qartë nëse si garanci do të përdoret një hipotekë mbi një pasuri ose garanci tjetër që përdoret zakonisht dhe nëse është i nevojshëm një vlerësim i kolateralit, dhe nëpërmjet kujt do të kryhet ky vlerësim.</p> <p>Po kështu në këtë seksion përshkruhet nëse produkti i ofruar parashikon pagesën (gjatë periudhës që zgjat kredia) e interesit dhe të kryegjësë me një pagesë të vetme në fund; dhe/ose nëse produkti parashikon pagesën si të kryegjësë dhe interesit gjatë gjithë periudhës së kredisë etj.. Gjithashtu, duhet të shprehet qartë nëse kushtet e kredisë hipotekare varen a) nga pagesa e një shume të caktuar nga konsumatori, e shprehur kjo si një përqindje e vlerës së objektit; dhe/ose b) nga një garanci e një pale të tretë.</p>
4. Norma e interesit (tregon llojin e interesit dhe kohëzgjatjen e periudhës së përcaktuar).	Ky seksion duhet të japë informacion mbi kushtin kryesor të kredisë hipotekare për individin - normën e interesit. Përshkrimi duhet të përfshijë të dhëna a) se si do të ndryshojë norma e interesit duke konsideruar për shembull rishikimin e periudhave, mbylljet e tyre, çështjet që lidhen me penalitetet etj.; b) të dhëna mbi indeksimin e normës së interesit, qoftë e ndryshuar apo fikse, përkundrejt normës bazë të interesit të Bankës së Shqipërisë (normën e interesit të marrëveshjeve të riblerjes dhe të anasjellta të riblerjes); c) mënyrën dhe kohën e njoftimit për çdo ndryshim të normës së interesit.
5. Norma efektive e	

interesit.	
6. Vlera e kredisë dhe monedha në të cilën kërkohet.	
7. Kohëzgjatja e kontratës së kredisë hipotekare (për shtëpi).	
8. Numri dhe frekuenca e pagesave.	
9. Vlera e çdo kësti për shlyerjen e kredisë hipotekare.	
10. Tabela ilustrative e amortizimit të kredisë (plani i shlyerjeve).	<p>Banka duhet të japë një tabelë përmbledhëse të amortizimit të kredisë e cila duhet të përmbajë të paktën:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pagesat mujore ose tremujore sipas frekuencës (periodicitetit) të pagesave të përcaktuara në pikën 8 për të gjithë kohëzgjatjen e kredisë; <p>Tabela duhet të përmbajë të dhëna mbi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vlerën e kryegjësë së paguar; - vlerën e interesit; - kryegjënë e papaguar; - vlerën e çdo kësti; - shumën e kryegjësë dhe interesit. <p>Duhet të shprehet qartë që kjo tabelë është vetëm një tabelë ilustruese dhe përmban një shënim nëse kredia hipotekare e propozuar mbart një normë interesi të ndryshueshme.</p>
11. Kosto shtesë të pakthyeshme në rastin që aplikohen të tilla.	<p>Duhet të paraqitet një listë e kostove të pakthyeshme të cilat duhet t'i paguajë konsumatori me marrjen e kredisë hipotekare. Kur këto kosto janë nën kontrollin direkt ose indirekt të bankës, duhet të jepet një vlerësim i tyre si dhe duhet të bëhet e qartë që këto kosto do të paguhen pavarësisht rezultatit të aplikimit për kredi. Kosto të tilla mund të përfshijnë për shembull: kostot administrative, komisionet ligjore, vlerësimin e pasurisë etj..</p> <p>Duhet të shprehet qartë rasti kur një ofertë varet nga fakti nëse konsumatori do të pranojë që këto shërbime t'i kryhen nëpërmjet bankës.</p>
12. Kosto shtesë të	Kjo listë duhet të përfshijë, për shembull:

tjera.	<ul style="list-style-type: none"> - sigurimin ndaj mosplotësimit të pagesave (papunësi/vdekje); - sigurimin ndaj zjarrit; - sigurimin e ndërtesës dhe/ose të ambienteve shtesë. <p>Duhet të shprehet qartë rasti kur një ofertë varet nga fakti nëse konsumatori do të pranojë që këto shërbime t'i kryhen nëpërmjet bankës.</p>
13. Shlyerja para afatit të maturimit (kur është e aplikueshme).	<p>Banka duhet të shpjegojë:</p> <ul style="list-style-type: none"> -kushtet e shlyerjes së parakohshme (nëse ka); dhe -shpenzimet e tjera që sjell kjo shlyerje. <p>Kur nuk është e mundur të përcaktohen shpenzimet që në këtë moment, duhet të shprehet qartë që një shumë e tillë e mjaftueshme do të jetë e pagueshme për të kompensuar kostot e bankës për kryerjen e transaksioneve.</p>
14. Skemat e brendshme të ankimit.	Emri, adresa dhe numri i telefonit të pikës së kontaktit për rastet e ankimit.
15.Penalitete të tjera.	Në këtë seksion jepet informacion mbi penaltetet që rrjedhin nga shkeljet e detyrimeve kontraktuale, të cilat nuk janë përfshirë në llogaritjen e NEI-t. Kur njihet vlera e saktë e tyre jepen shumat respektive dhe në rast të kundërt jepet metoda e llogaritjes.

Aneks 2:

Disa supozime mbi llogaritjen e NEI-t për kreditë kufi (*overdraftin*) dhe për kartat e kreditit.

1. Nëse një kontratë kredie i jep të drejtën konsumatorit për të tërhequr fondet në çdo kohë, do të supozohet që vlera e kredisë tërhiqet menjëherë dhe në total.
2. Nëse një kontratë kredie parashikon mënyra të ndryshme tërheqjeje nëpërmjet aplikimit të komisioneve dhe normave të ndryshme të huamarrjes, do të supozohet që vlera totale e kredisë tërhiqet me komisionin më të madh dhe me normën më të lartë të interesit të zbatueshme për tërheqjen më të zakonshme të kësaj kontrate kredie.
3. Nëse një kontratë kredie i jep konsumatorit të drejtën e tërheqjes në përgjithësi të fondeve, dhe vendos midis mënyrave të ndryshme të tërheqjes një kufizim për shumën dhe periudhën e kohës, do të supozohet që shuma e kredisë tërhiqet në datën më të hershme të parashikuar në marrëveshje dhe në përputhje me limitet e tërheqjeve.
4. Nëse nuk ka një plan fiks pagesash, do të supozohet që:
 - a. kredia jepet për një periudhë njëvjeçare; dhe/ose
 - b. kredia do të paguhet me 12 këste të barabarta mujore.
5. Nëse ka një plan fiks pagesash për shlyerjet, por shuma e pagesave është e ndryshueshme, do të supozohet që shuma e secilës pagesë është më e vogla nga vlerat që parashikon kontrata.
6. Me përjashtim të rasteve në të cilat është përcaktuar ndryshe, kur kontrata e kredisë parashikon më shumë se një datë shlyerjeje, do të supozohet që kredia bëhet e disponueshme dhe pagesat kryhen në datën më të hershme të parashikuar në kontratë.
7. Nëse në një kontratë kredie nuk është përcaktuar kufiri i saj, do të supozohet që ky kufi është 200,000 lekë ose kundërvlehtë në monedhë të huaj.
8. Në rastin e kontratës për kredi kufi (*overdraft*), do të supozohet që kredia është tërhequr në total dhe për të gjithë kohëzgjatjen e kontratës së kredisë. Nëse nuk dihet kohëzgjatja e kontratës së kredisë, NEI do të llogaritet duke supozuar që kohëzgjatja e kredisë është tre muaj.
9. Nëse për një periudhë ose një shumë të kufizuar kredie ofrohen norma interesi dhe komisione të ndryshme, do të supozohet që norma e interesit dhe komisionet janë më të lartat për të gjithë kohëzgjatjen e kontratës së kredisë.

10. Në kontratat e kredisë konsumatore për të cilat është vendosur një normë fikse interesi në lidhje me periudhën fillestare, në fund të së cilës është vendosur një normë e re huamarrjeje dhe që më pas ndryshohet periodikisht sipas një indeksi të rënë dakord, llogaritja e NEI-t do të bazohet në supozimin që, në fund të periudhës me normë fikse interesi, norma e interesit do të jetë e njëjtë si në momentin e llogaritjes së NEI-t, bazuar në vlerat e indekseve të rëna dakord në atë moment.