



KENDRA
KREDIVE
PËR SHETËP



24
ORË

Ë treguar edhe për 10 gjatës kartat e bankave të tjera
4 22 66 288 | www.bkt.com.al
0674000018 | WhatsApp

KREDITË HIPOTEKORE NË SHQIPËRI

ÇFARË DUHET TË DINI NËSE MERRNI
NJË KREDI HIPOTEKORE



4 22 66 288 | www.bkt.com.al

Udhëzues Edukativ

(Botim i dytë)

QËLLIMI I BOTIMIT

Ky botim i ri është një version i përmirësuar dhe i zgjeruar i një publikimi të përgatitur nga Banka Kombëtare Tregtare në Shkurt 2009 me synimin e vetëm, informimin edukativ të publikut të gjerë mbi kreditë hipotekore.

Veçanërisht, ky udhëzues edukativ i referohet atyre që duan të marrin një kredi hipotekore për: të blerë shtëpinë e parë apo të dytë, rindërtim shtëpie, rregullim shtëpie, blerje dyqani, në përgjithësi për investime në pasuri të paluajtshme.

Ky botim përmban informacion mbi: pasuritë e paluajtshme, të cilat hipotekohen në favor të kredive individuale, kërkesave ndaj një kredimarrësi potencial, shpenzimet hipotekore, praktika të ndryshme mbi kredidhënien.

Ky botim i dytë përmban informacion të përditësuar dhe informacion dhe materiale shtesë mbi çështjet e kreditimit. Gjithashtu, ky botim përmban një seksion të ri mbi çështjen nëse duhet të blej shtëpi apo ta mar me qera. Për të dyja variantet, janë paraqitur avantazhet dhe disavantazhet për të fokusuar më mirë klientin për të marrë vendimin më të mirë. Të gjitha seksionet e publikimit të mëparshëm, janë pasuruar me informacion shtesë dhe gjithashtu është shtuar një shtojcë e re: Informacioni parakontraktor për Kreditë Hipotekore.

Ky udhëzues edukativ ka në përmbajtjen e tij një fjalor kredie dhe shpjegon teorikisht konceptin e kriterëve bazë të kredidhënies. Ky informacion ndihmon lexuesin të komunikojë me oficerët e kredisë.

Ky udhëzues edukativ është përgatitur për të dhënë informacion për kreditë hipotekore për konsumatorin dhe ka vetëm qëllim edukativ. Në rastin e përzgjedhjes finale të një kredie hipotekore, lexuesi duhet të kërkojë këshilla profesionale nga një oficer kredie i autorizuar pranë çdo banke.

Fillimisht procesi i aplikimit për kredi mund të duket i vështirë, por në të vërtetë, ky proces është relativisht i drejtpërdrejtë. Vështirësia, zakonisht qëndron në mbledhjen e dokumentacionit dhe dhënien e informacionit të nevojshëm nga ana e aplikantit në procesin e marrjes së kredisë. Personat që janë të mirë organizuar dhe ruajnë dokumentet zakonisht nuk hasin probleme, por edhe anasjelltas. Në çdo rast, oficerët e kredisë do të qëndrojnë përkrah tyre, duke u përpjekur bashkarisht për zgjidhjen e vështirësive.

Siç thotë shprehja, “Ne jemi pranë jush, për të bërë zgjedhjen e duhur”.

Autorë të botimit të parë janë:

1. Eriguc, Cuneyt– Ish Drejtor i Grupit të Bankingut Individual;
2. Shkodra, Liljana – Zv. Drejtore e Grupit të Bankingut Individual;
3. Av.Prifti, Veronika –Ish Drejtuese e Departamentit të Çështjeve Ligjore;
4. Shehu, Albert – Drejtues i Departamentit të Kredive Hipotekore;
5. Zejnati, Arber – Ish Asistent Specialist i Kredive Hipotekore

Ky botim i dytë është përgatitur nga:

1. Frida Dhefto - Senior Specialiste e Departamentit të Kredive Hipotekore;
2. Albert Shehu - Drejtues i Departamentit të Kredive Hipotekore;
3. Fatih Karli - Drejtor i Grupit të Bankingut Individual

Ky udhëzues nuk është botim reklamues, por pjesë e një fushate edukimi dhe sensibilizimi me qendër “Klientin”, ndërmarrë nga BKT.

Ky botim u bë i mundur falë mbështetjes financiare të Bankës Kombëtare Tregtare.
© Tiranë, Nëntor 2017 Banka Kombëtare Tregtare

Pasqyra e lëndës

Hyrje

1. Çfarë është hipoteka?
2. A duhet të blej shtëpi apo duhet të marr shtëpi me qera?
3. Si të vlerësoni aftësinë tuaj ripaguese dhe kushtet optimale të huadhënies
4. Informacioni i nevojshëm që një kredimarrës potencial duhet të zotërojë para se të marrë vendimin final në lidhje me kredinë hipotekore
5. Dokumentacioni i nevojshëm për të marrë kredi hipotekore
6. Llojet e sigurimeve të aplikueshme në kredinë hipotekore
7. Si të veprojmë në rast pamundësi shlyerje?
8. Fjalori i kredisë hipotekore

Shtojca

1. Shembull i Vetë-vlerësimit të Aftësisë për të ripaguar
2. Llogaritja e Skemës së Shlyerjes së Kredisë
3. Kushtet e kredive hipotekore të ofruara nga bankat tregtare që operojnë në Shqipëri
4. Informacioni parakontraktor për Kreditë Hipotekore



Hyrje

Për shumë prej nesh, blerja e një shtëpie është një nga vendimet më të rëndësishme si dhe ndonjëherë transaksioni më i madh financiar që mund të bëhet në jetë. Të qartësosh pyetjet përpara se të zgjedhësh një kredi do të thotë të bësh krahasimin mes marrjes së një kredie që mund ta përballosh dhe humbjen e të drejtës mbi pronën. Zhvillimi dhe zgjerimi i tregut bankar gjatë viteve të fundit, me krijimin e produkteve dhe programeve të reja, e ka bërë të rëndësishëm kuptimin e kushteve të ofruara për të bërë një zgjedhje racionale. Nëse mendoni të merrni një kredi hipotekore, ne ju këshillojmë të konsideroni të gjitha mundësitë tuaja. Jeni të interesuar të blini një shtëpi? Shkëlqyeshëm! Me siguri që ju nuk do donit të shpërdoronit të ardhurat e fituara me mund. Por kini kujdes! Mund të jetë një ëndërr, por pa planifikimin dhe informacionin e duhur, mund të kthehet në një makth. Si mund të veproni kundër kësaj? Hapi i parë është të edukohemi pasi “dija” është “aftësi”.

Ky udhëzues i shkurtër do ju mundësojë: informacionin e nevojshëm mbi kredinë hipotekore, në mënyrë që të jeni të aftë për të zgjedhur kushtet më optimale dhe shmanhur shpenzimet e tepërta, ju jep një bazë teorike dhe praktike njëkohësisht, që do t’ju ndihmojë të komunikoni me një oficer kredie në kushte të barabarta, të mësoni qëllimet e kredive hipotekore dhe çfarë dokumentacioni do t’ju kërkohet për të marrë një kredi, si të përgatisni këtë dokumentacion dhe si të llogarisni këstet e kredisë, etj. Mos harroni shprehjen, “dija është aftësi”. Në këtë rast, dija mund të jetë gjithashtu para të kursyera!

1. ÇFARË ËSHTË HIPOTEKA?



Fjala **hipotekë** (në Anglisht mortgage) mendohet t'a ketë origjinën nga Frëngjishtja e vjetër, **mort**-që do të thotë vdekje dhe **gage**-që do të thotë peng. Nëse huamarrësi dështonte të paguante detyrimin mbi huanë, huadhënësi mernte pasurinë e lënë peng, duke e kthyer atë pasuri në të "vdekur" për huamarrësin. Nëse huamarrësi paguante borxhin, më pas pengu do të konsiderohej i vdekur për huadhënësin. Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë ka këtë përkufizim për hipotekën:

"Hipoteka është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e debitorit ose të një të treti, në dobi të kreditorit, për të siguruar përmbushjen e një detyrimi". Në këtë Kod përcaktohet gjithashtu, se sendet e hipotekueshme janë sendet e paluajtshme, si toka, ndërtesat dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën. Kur kërkon kredi hipotekore për blerje shtëpie, apartamenti, zyre, dyqani, klienti mund të hipotekojë tokë, shtëpi, apartament, ndërtesa, që në përgjithësi i quajmë pasuri të paluajtshme.

Në kuptimin e ligjit, pronar është personi, emri i të cilit është regjistruar si zotërues i pasurisë së paluajtshme. Pronësia mbi një pronë të paluajtshme vërtetohet me një dokument të lëshuar nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP-ja), e quajtur "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie" ose siç quhet ndryshe "Titull Pronësie". Dokumenti i pronësisë ka bashkangjitur kartelën dhe hartën e pasurisë së paluajtshme.

Si origjinë për fitimin e titullit të pronësisë për një pasuri të paluajtshme, njihen të gjitha kontratat e kalimit të pronësisë, vendimet e gjykatës, hipotekimet, aktet e trashëgimisë, dokumente të tjera ligjore që kanë efekt mbi të drejtat mbi pasurinë e paluajtshme. Nëse merret një kredi për blerje shtëpie apo apartamenti, prona regjistrohet në emër të blerësit, i cili njëkohësisht duhet të nënshkruajë edhe një kontratë hipotekimi, e cila regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme, që përdoret si garanci për përmbushjen e detyrimit kontraktor, e cila quhet barrë hipotekore.

Hipotekuesi/pronari i kolateralit në asnjë rast nuk mund të transferojë titullin e pronësisë, tek një palë e tretë deri në momentin, që huamarrësi të ketë shlyer plotësisht kredinë ndaj Huadhënësit / Bankës, e cila nëpërmjet një Deklarate Noteriale shprehet

dakort për fshirjen e hipotekës ose jep miratimin për transferimin e titullit të pronësisë, duke ruajtur “barrën hipotekore”.

Tashmë që ju keni një përceptim më të qartë se çfarë është kredia hipotekore, le të shqyrtojmë elementet e saj.

Një kredi hipotekore përbëhet nga tre elemente, pa të cilët kredia nuk do të ishte e zbatueshme. Çdo element duhet të marrë një vlerë, përndryshe kredia nuk mund të llogaritet. Këta elementë janë:

- Shuma e kredisë
- Norma e interesit
- Afati i kredisë

Shuma e kredisë i referohet vetëm vlerës nominale; me fjalë të tjera, sasisë së parave që ju dëshironi të kreditoheni (merrni hua).

Norma e interesit është kostoja e rregullt që huadhënësi vendos për fondet e huazuara. Kjo shprehet zakonisht si përqindje e shumës së kredisë, dhe llogaritet në bazë vjetore. Kjo ka një impakt të pashmangshëm në shumën e këstit tuaj mujor. Në rastin kur dy komponentët e tjerë (Shuma dhe Afati i kredisë) mbeten të pandryshuar, sa më e vogël të jetë norma e interesit, aq më i vogël do të jetë kësti juaj mujor; sa më e lartë të jetë norma e interesit, aq më i lartë do të jetë kësti.

Afati i kredisë nënkupton kohën që duhet për të amortizuar ose shlyer kredinë. Kjo mund të shprehet në muaj ose vite.

2. TË BLEJ SHTËPI APO TA MARR ME QIRA?



Blerja e shtëpisë është një vendim shumë i rëndësishëm. Përpara se të interesoheni për marrjen e një kredie hipotekore ju duhet të mendoheni mirë nëse doni të blini një shtëpi apo doni të vazhdoni të jetoni në shtëpi me qira. Është e rëndësishme të peshoni avantazhet dhe disavantazhet e të pasurit një shtëpi. Disa persona që duan të blejnë shtëpi mendohen nëse vendimi për të blerë shtëpi është vendimi më i mirë pasi shumë njerëz ndryshojnë mendim në lidhje me vendimet e marra më parë. Duke marrë në konsideratë këtë të dhënë, shumë njerëz mendojnë nëse blerja e një shtëpie është alternativa më e mirë.

Gjithsesi, blerja e një shtëpie ka shumë avantazhe por ka edhe disavantazhe të cilat nënkuptojnë se marrja e shtëpisë me qira mund të jetë një alternativë më e mirë. Mënyra më e mirë për të kuptuar se cili është vendimi më i mirë; blerja e shtëpisë apo marrja me qira është analizimi i situatës në mënyrë që gjithsecili të marrë vendimin e duhur. Kur vendosim për të blerë një shtëpi apo për t'a marrë me qira, përveç planeve që çdokush mund të ketë për të qëndruar në një shtëpi për një kohë të gjatë, duhet të merret parasysh edhe aftësia për të përballuar kostot që lidhen me blerjen e shtëpisë.

Përpara se të zhvendoseni në shtëpinë e re, secili duhet të mendojë se sa do të jenë kostot që duhet të përballojë për të qëndruar në këtë shtëpi. Shumë ekspertë financiarë sugjerojnë që kësti juaj mujor i kredisë të mos kalojë 28% të të ardhurave mujore bruto dhe se detyrimet totale mujore të mos kalojnë 36% të të ardhurave mujore bruto.

Nëse ju i kaloni këto limite, atëherë mund të keni probleme pasi në vend që të paguani këstin mujor të kredisë, ju duhet të kujdeseni për mirëmbajtjen e shtëpisë, si psh pllakat apo dritaret e shtëpisë, pasi të gjitha kushtojnë dhe asgjë nuk zgjat përgjithmonë.

Marrja me qira mund të jetë më e lehtë pasi ajo është e përcaktuar si një shpenzim mujor fikse, pra pagesa e qirasë mujore. Në vend të shpenzimit të parave për mirëmbajtjen e shtëpisë, ju mund t'i investoni apo shpenzoni paratë tuaja si të dëshironi.

Nëse jeni duke menduar për të blerë një shtëpi, më poshtë janë disa pyetje të cilat duhet t'i konsideroni:

- A planifikoni të jetoni aty për të paktën disa vite?
- A keni një buxhet të mirë, histori të mirë kreditimi dhe kursime të tjera në rast emergjencash?
- A keni sasi të mjaftueshme parash për të përballuar pjesën e parë të çmimit të blerjes së shtëpisë dhe shpenzime të tjera të lidhura me këtë proces?
- A keni të ardhura të qëndrueshme?
- A mund të përballoni kostot e mirëmbajtjes së shtëpisë?

Për më tepër, ju duhet të dini dhe të keni informacionin e nevojshëm përpara se të zgjidhni për të blerë një shtëpi. Gjithashtu, ju duhet të konsideroni avantazhet dhe disavantazhet e blerjes së shtëpisë nëpërmjet financimit me kredi hipotekore. Më poshtë do të gjeni disa çështje kryesore.



Çështjet kryesore për t'u marrë në konsideratë në rastin e blerjes së një shtëpie:

- Mendoni nëse planet tuaja janë afatgjata ose jo dhe mendoni për rishitjen e shtëpisë: A po planifikoni të keni fëmijë? Ju ndoshta planifikoni të jetoni në shtëpinë tuaj të parë vetëm për disa vite. Në këtë rast, kushdo të jetë grupi i interesuar i personave për të blerë shtëpinë tuaj? Nëse ju bleni një shtëpi në një rrugë shumë të zhurmshme, në momentin që ju doni ta shisni këtë shtëpi, shumica e familjeve me fëmijë do të jenë jashtë listës së blerësve potencialë.
- Bëni një listë të gjërave për t'u kontrolluar: Blerja e një shtëpie është një proces emocional. Në rastin kur bëni vlerësimin e një shtëpie, do të ishte ideale t'i lini emocionet tuaja. Bëni një listë të gjërave të domosdoshme që duhet të ketë një shtëpi, një listë të gjërave që do të ishte mirë t'i kishte dhe një listë të gjërave të tjera të nevojshme. Çdo herë që vizitoni një shtëpi, merrni listën me vete. Bëni fotografi në mënyrë që të kontrolloni çdo gjë sipas listës që keni përgatitur. Nëse

dashuroheni me shtëpinë që keni pare, por ajo nuk ka asgjë nga elementët e listës që ju keni bërë, të paktën kjo gjë do ju bëjë juve të ndaloni dhe të mendoni.

- Kini parasysh të gjitha shpenzimet kur jeni duke llogaritur buxhetin për blerjen e shtëpisë. Kur bëni këto llogaritje, mos ndaloni vetëm tek principli, interesat, taksat dhe sigurimet; shtoni dhe shpenzimet utilitare, kostot e ndryshimeve të nevojshme dhe kostot e mirëmbajtjes së shtëpisë. Llogaritni të gjitha këto shpenzime dhe analizoni nëse përsëri mund ta përballoni blerjen e një shtëpie.
- Sigurohuni që ta lexoni shumë mirë kontratën e shitblerjes së shtëpisë përpara se ta nënshkruani atë. Blerja e shtëpisë me shumë mundësi është blerja më e madhe që ju mund të bëni në jetën tuaj, kështu që sigurohuni që i kuptoni mirë të gjitha termat e kontratës. Nëse nuk i kuptoni, pyesni oficerin e kredisë apo agjentin e pikës së shitjes.
- Mësoni mbi përbërjen demografike të lagjes: Nëse po bleni shtëpi në një lagje në të cilën mbizotërojnë qeramarrësit, pasi mjaftojnë vetëm disa qeramarrës të këqinj ose qeradhënës të këqinj për të prishur të gjithë lagjen.

Avantazhet e blerjes së shtëpisë mund të jenë si më poshtë:

- Ka raste që kostot e blerjes së shtëpisë janë më të vogla se kostot e marrjes me qera.
- Ju jeni duke blerë shtëpinë tuaj dhe nuk do të “shpërdoroni” paratë tuaja për shpenzime qeraje.
- Ju keni kontroll mbi pasurinë tuaj dhe për më tepër, blerja e një shtëpie është një fitim kapital.
- Keni liri në mobilimin e shtëpisë apo rregullimin e shtëpisë sipas dëshirës suaj.
- Përballeni me kufizime më të pakta. Ka më pak rregulla të cilat duhet t'i zbatojë një person i cili zotëron një shtëpi.

Avantazhet e marrjes së shtëpisë me qira mund të jenë si më poshtë:

- Investimi fillestar për marrjen me qira të një shtëpie ose të një apartamenti është relativisht i vogël
- Qiramarrja kushton më pak para në këndvështrimin afatshkurtër. Fondet të cilat do të përdreshin për të paguar pjesën e parë të çmimit të blerjes së shtëpisë apo pagesa më të larta kredie mund të investohen në llogari kursimi të cilat sjellin të ardhura më të larta. Kjo është veçanërisht e vërtetë në rastet kur personat jetojnë për një kohë të shkurtër me qira.
- Qiramarrësi ka përgjegjësi të kufizuar pasi ato nuk kujdesen për riparimet e shtëpisë. Zakonisht qiradhënësi është përgjegjës për këto riparime. Ndërsa në rastin kur bëhesh pronar shtëpie, pronari është përgjegjës për të gjitha riparimet.
- Qiramarrësi ndikohet më pak nga taksat mbi pasuritë e paluajtshme në buxhetin e tij. Taksa mbi pasuritë mund të ndryshojë shpesh dhe qiramarrësi nuk ndikohet në këtë rast.
- Qiramarrësi e ka më të lehtë të hartojë buxhetin e tij. Qiraja është një shpenzim mujor fiks dhe ka raste që përfshin edhe pagesat utilitare. Një shpenzim fiks e lejon qiramarrësin të vendosë më lehtë për buxhetin e tij, pasi qeraja është e përcaktuar.

- Qiramarrësi ka më shumë lirshmëri për të shkuar në një shtëpi tjetër dhe është më fleksibël, pasi qiraja zakonisht është afat shkurtër.
- Kosto për të lëvizur në shtëpi tjetër është më e ulët. Qiramarrësi nuk ka bërë ndonjë parapagim.

Nga ana tjetër ka disa disavantazhe nga marrja e shtëpisë me qira:

- Nuk ka fitime kapitale nga marrja me qira e shtëpisë. Megjithëse po paguan për një shërbim (vendim për të jetuar), paratë tuaja janë para e humbur. Përfituesi real është qiradhënësi, i cili fiton një të ardhur dhe me këtë të ardhur, paguan detyrimet që mund të ketë.
- Jo të gjithë qiradhënësit janë njerëz të sjellshëm. Ju mund të përballeni me njerëz të cilët janë të vështirë në komunikim ose nuk kanë vullnetin e mirë për të përfunduar në kohë rregullime të ndryshme për shtëpinë.
- Ju ndoshta nuk do të keni mundësi të rinovoni kontratën e qirasë me të njëjtat terma dhe kushte si më parë. Kjo mund të çojë në një rritje të paparashikuar të qirasë dhe do të detyroheshi të largoheni nga kjo shtëpi.
- Ju nuk do të keni mundësinë të bëni rinovime apo ndryshime të shtëpisë sipas nevojave tuaja dhe mund të keni kufizime për mbajtjen e kafshëve.
- Ju nuk do të keni ndonjë nxitje nga ana financiare për të rregulluar apo zbukuruar shtëpinë pasi çdo investim shkon drejtpërdrejt tek qiradhënësi.
- Çdo herë që ju do të ndërroni shtëpi (ose si zgjedhje ose si nevojë) do të ketë kosto për të realizuar lëvizjen.

Pasi të keni vendosur që vota juaj shkon për blerjen e shtëpisë dhe kundër marrjes me qira, ju duhet të bëni një analizë tjetër dhe të konsideroni avantazhet dhe disavantazhet e blerjes së shtëpisë nëpërmjet kredisë hipotekore:

Avantazhet kryesore për blerjen e shtëpisë nëpërmjet financimit me kredi hipotekore, janë si më poshtë:

- Me marrjen e një kredie hipotekore, huamarrësi vë në zbatim një nga parimet bazë të blerjes së pasurive të paluajtshme: blerjen me paratë e të tjerëve. Kjo eliminon nevojën e përdorimit të parave (cash) ose rezervave (depozitave), të cilat janë aq të vlefshme në raste urgjence, apo për mundësi të tjera investimi. Po aq i rëndësishëm mbetet fakti, që ju mund të mos i zotëroni këto para për ekzekutimin e këtij transaksioni.
- Me blerjen e pasurisë suaj ju nuk do të shpërdoroni më paratë në shpenzime qeraje. Gjithashtu, ju mund ta përdorni pasurinë e paluajtshme si kolateral për një kredi të dytë në të ardhmen.
- Kredia hipotekore mund të shërbejë për realizimin e qëllimeve të ndryshme si: blerja e një shtëpie, blerja e një dyqani, ndërtimin e një shtëpie, ndërtimin e një shtëpie verore, rinovimin e shtëpisë suaj etj.
- Pasuria e paluajtshme mund të përdoret si një residencë e dytë ose mund ta jepni me qira, të ardhura këto me të cilat mund të shlyeni këstet mujore të kredisë.

- Krahasuar me mënyrat e tjera të huamarrjes, Kredia Hipotekore është kosto efektive. Normat e interesit të Kredive Hipotekore tentojnë të jenë më të ulta në krahasim me mënyrat e tjera të huamarrjes, sepse kredia sigurohet nëpërmjet një prone të paluajtshme.

Megjithatë, marrja e një kredie hipotekore ka edhe disavantazhe:

- Ekziston risku i mospagimit në kohë, si pasojë e papunësisë, sëmundjeve, apo ndonjë ngjarjeje të paparashikueshme, e cila nuk mbulohet nga policat e sigurimeve.
- Mund të përballeni me uljen e vlerës së shtëpisë tuaj; si pasojë, çmimi i shtëpisë tuaj mund të rezultojë më i vogël sesa borxhi ndaj huadhënësit.
- Norma e interesit mund të luhatet përderisa kreditë jepen me norma të ndryshueshme interesi. Nëse interesi rritet, kësti mujor i kredisë do të rritet.
- Përgjithësisht detyrimi për kredinë hipotekore është afatgjatë.
- Nëqoftëse e “sforconi” buxhetin tuaj për blerjen e shtëpisë, ju ndoshta nuk mund të keni para për të përballuar pagesa për në restorante, pushime apo argëtime të tjera.
- Tregu i shtëpive ka luhatje. Vlerësimi apo zhvlerësimi i pronës varet nga koha kur është blerë shtëpia; nëse shtëpia është blerë në periudhë lulëzimi apo në periudhë vështirësie të tregut të shtëpive. Shtëpia mund të mos ketë të njëjtën vlerë si në kohën e blerjes, duke bërë që pronari të mos ketë fitim në momentin që planifikon shitjen e shtëpisë.

3. SI TË VLERËSONI AFTËSINË TUAJ PAGUESE DHE KUSHTET OPTIMALE TË HUADHËNIES

Ju nevojitet një kredi hipotekore për të blerë shtëpinë tuaj të ëndrrave? Bankat duhet të japin kredi në mënyrë që të gjenerojnë fitime dhe të mbajnë biznesin. Secila palë ka nevojë të ndihet e sigurtë në kryerjen e aktivitetit. Bankat do të përpiqen të dinë gjithçka rreth teje. Por, ky nuk është dhe as nuk duhet të jetë proces i njëanshëm. Ju gjithashtu do të duhet të zbuloni sa më shumë rreth tyre.

Hapi i parë në procesin e aplikimit për kredi do të ishte parapërgatitja, për kontaktin me bankën. Kërkoni për ofertën më të mirë, sepse konkurenca ndërmjet bankave është e egër, dhe megjithëse interesat mund të mos kenë shumë ndryshim, kostot që bankat vendosin për shërbimet e tyre në formën e tarifave mund të variojnë. Pas kërkimit për ofertën më të mirë, ngushtojeni rrethin e bankave në një apo dy banka me reputacionin më të mirë dhe që kanë një sërë programesh kredie.

Pasi të jeni gati për të aplikuar për kredi, do të duhet të takoheni me një oficer kredie, i cili do t'ju ndihmojë të bëni aplikimin dhe do t'ju kërkojë mjaft informacion. Por mos harroni, se ndërkohë kjo është mundësia juaj për të njohur bankën. Përcaktoni pyetjet përkatëse që do të doni të bënit. Pas këtij takimi duhet të jeni gati për intervistën e radhës.

Para së gjithash, filloni të bëni disa llogari të thjeshta. Llogarisni në detaje të ardhurat dhe shpenzimet tuaja mujore. Në këtë mënyrë do të mund të vlerësoni pozitën tuaj financiare, por edhe të kurseni kohë në plotësimin e formularëve të aplikimit në bankë.

Ju shpenzoni para për: ushqim, veshje, transport, argëtim (këto janë shpenzime të rregullta ditore), shërbime komunale, shkollim, mirëmbajtje makine, kosto rimobilimi, mirëmbajtje shtëpie dhe shlyerje të kredive të mëparshme, etj.

Pasi të jenë llogaritur të gjitha zërat e buxhetit, jeni gati të përcaktoni tepricat në para, d.m.th. diferencën midis të ardhurave dhe shpenzimeve mujore. Ndërkohë, në bazë të vlerës që del nga përlogaritja, ju mund të përcaktoni afërsisht shumën e kredisë që mund të përballohet nga familja juaj.

Procedurat e brendshme të bankave, përcaktojnë sa përqind e të ardhurave tuaja mujore zë kësti mujor i kredisë. Kjo përqindje mund të variojë nga 30% deri në 50%. Disa banka kanë udhëzues për shpenzimet minimale të konsumit për çdo anëtar të familjes.

Për një shembull të vetë – vlerësimit të mundësisë për të ripaguar, shihni shtojcën 1.

4. INFORMACIONI I NEVOJSHËM QË DUHET TË KETË NJË KREDIMARRËS POTENCIAL



Pas vetë – vlerësimit të aftësisë shlyese, ju do të jeni të ndërgjegjshëm për shumën maksimale të huasë që mund t’ju akordohet, ndërkohë do të jeni gati të ndërmerrni hapin tjetër, d.m.th të vizitoni bankën që ju përshtatet më mirë. Por, ndërkohë mos harroni këshillat tona.

Më poshtë do të gjeni disa nga pyetjet të konsideruara si më të rëndësishme kur kërkonti të merrni kredi:

Cili duhet të jetë afati i shlyerjes për huanë tuaj hipotekore?

Shumica e kredive hipotekore janë krijuar në bazë të një plani shlyerje 20 vjeçar, por mund të variojnë nga 10 deri 30 vjet. Pasi të përcaktoni afatin e përshtatshëm të shlyerjes, përcaktoni shumën që mund të paguani çdo muaj. Sa më i shkurtër të jetë afati i maturimit, aq më i lartë do të jetë kësti mujor, por në vlerë absolute do të paguani më pak interes gjatë ripagimit të kredisë. Për llogaritjen e skemës së shlyerjes së kredisë, shihni shtojcën 2

Çfarë është norma e interesit të kredisë?

Interesi është kryesisht çmimi që ju i paguani institucionit huadhënës për përdorimin e parave të tyre. Sigurisht, sa më e ulët të jetë norma e interesit (kur shumat dhe afati i kredisë mbetën të pandryshuar) aq më të ulta do të jenë këstet mujore. Huadhënësit konkurojnë egërsisht në treg, kështu që kërkonti për normat më të ulta të interesit që mund të përfitoni. Bëni kujdes në dallimin e ndryshimit midis normës nominale dhe asaj reale të interesit.

Norma nominale siç komunikohet shpesh në spotet televizive nuk përfshin kostot shtesë mbi huanë (komisionet, tarifat, primet e sigurimeve, etj), ndërsa norma reale i përfshin të gjitha këto kosto shtesë. Norma reale i lejon aplikantëve për kredi të krahasojnë ofertat e ndryshme në treg.

Sa është minimumi i këstit të parë? (Kapari)

Varion ndërmjet bankave, por shpesh është midis kufirit 15 % deri në 40% të vlerës së objektit të kredisë. Kjo shumë përgjithësisht është rezultat i kursimeve familjare. Është e rëndësishme të dish se shtëpia e re kërkon edhe shpenzime të tjera si p.sh shpenzime për mobilimin e shtëpisë. Në mënyrë që të përballoni këto shpenzime, ju mund të likuidoni minimumin e kaparit të kërkuar dhe të përdorni pjesën tjetër të kursimeve për të blerë mobiliet e shtëpisë dhe për të shlyer detyrime të tjera. Sa më e ulët pjesa e kaparit të paguar, aq më i lartë do të jetë kësti mujor i kredisë.

Çfarë është shuma e kredisë hipotekore ?

Shuma e kredisë hipotekore është shuma e parave që ju po merrni hua. Kur blini një shtëpi, kjo shumë është zakonisht çmimi i shtëpisë plus çdo komision dhe kosto minus këstin e parë (kapari). Sa më i ulët kapari i paguar, aq më e madhe është shuma e kërkuar e kredisë. Nëse po rifinancoheni, shuma e rifinancimit të kredisë suaj, duhet të jetë shlyerja e kredisë aktuale plus çdo tarifë shtesë.

Çfarë është kërkimi në regjistrin e kredive?

Kur ju aplikoni për një kredi hipotekore, oficeri i kredisë duhet të marrë një klauzolë nga secili aplikant, bashkë-kredimarrës dhe dorëzanës në mënyrë që të bëjë një kërkim në Regjistrin e Kredive, për secilën palë të përfshirë në kredi. Regjistri i Kredive, është një bazë elektronike të dhënash për kredimarrësit dhe dorëzanësit, sipas sistemit bankar dhe institucioneve të tjera financiare në Shqipëri. Kërkimi në regjistrin e kredive, i gjeneruar për Kredimarrësin/Dorëzanësin, përmban informacion mbi shumën e kredisë, pagesat, shumat në vonesë, kolateralet, linjat e kredive në rastin kur kredimarrësi është person i lidhur dhe historikun e pagesës së kredive për dy vitet e fundit. Ju duhet të jeni shumë të kujdesshëm në procesin e ripagimit të kredisë, në mënyrë që të keni një historik kredie të mirë. Klientët me historik kredie të keq, do të kenë vështirësi në rastin kur kërkojnë të rifinancohen.

Sa do të jetë pagesa mujore totale e kredisë time?

Si ndahet kjo pagesë ndërmjet interesit dhe principalit për afatin e kredisë?

Ju duhet të dini shumën totale të këstit mujor për të përcaktuar nëse mund ta përballoni marrjen e një kredie të caktuar. Vetëm për faktin se huadhënësi thotë se ju kualifikoheni për një shumë të caktuar kredie nuk do të thotë se ajo kredi mund të jetë e përballueshme prej jush. Disa produkte kredie ofrojnë “norma joshëse”, norma interesi të ulta për një kohë të shkurtër që më pas rriten duke rezultuar në pagesa mujore shumë më të larta.

A përfshijnë këstet mujore të kredisë sigurimet e pronës dhe të jetës?

Kur huadhënësi ju shpjegon pagesën “principali dhe interesi mujor”, ai nuk përfshin shumën që duhet të paguani çdo muaj apo vit për sigurimin e jetës dhe pronës. Pothuajse të gjitha kontratat e kredisë hipotekore përmbajnë kërkesën që tregon se huamarrësi duhet të paguajë të dyja sigurimet. Nëse pagesa mujore që huadhënësi cakton nuk përfshin sigurimin, ju duhet të shtoni ato kosto për të përcaktuar këstin total mujor të shtëpisë.

Norma e interesit të kredisë është “fikse” apo “e ndryshueshme?”

Kjo normë në parim mund të jetë “normë fikse,” domethënë mbetet e njëjta gjatë gjithë afatit të kredisë, por ky produkt kredie ende nuk është hedhur në treg në Shqipëri. Ekzistojnë gjithashtu norma kredie hipotekore të ndryshueshme ose të rregullueshme ku norma e interesit mund të ndryshojë gjatë afatit të kredisë. Shpesh, një kredi ofron një normë interesi më të ulët në fillim të afatit të kredisë, që rezulton në një pagesë mujore më të ulët. Megjithatë, norma e interesit mund të rritet ose ulet dhe ju mund të keni një pagesë mujore më të lartë ose më të ulët, ndërkohë që për pagesën e lartë mund të jeni ose nuk mund të jeni në gjendje të paguani.

Çfarë është komisioni i anagazhimit dhe kujt i paguhet?

Kostot e marrjes së kredisë mund të jenë të vështira për t'i dalluar sepse shpesh ato paguhen në datën e disbursimit të kredisë që po merrni dhe jo nga buxheti juaj por ju akoma vazhdoni ti paguani ato! Disa nga këto kosto janë: komision disbursimi, pagesat për sigurimin e pronës dhe të jetës, etj. Sigurohuni të kuptoni çdo element të koston dhe kujt po i paguhen paratë. Për detaje, shihni shtojcën 4.

A përmban kontrata e kredisë komision parapagimi?

Komisioni i parapagimit është një tarifë që ju ngarkohet nëse e shlyeni kredinë para afatit të maturimit. Penalitetet aktuale për shlyerje të kredisë para afatit të maturimit tëaplikueshme nga bankat bazuar në rregulloren e Bankës së Shqipërisë janë 2% të shumës së kredisë së paguar para afatit, nëse periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit të kredisë është mbi 1 vit dhe 1% të shumës së kredisë së paguar para afatit, nëse periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit të kredisë nuk kalon 1 vit. Megjithatë, disa banka mund të aplikojnë 0% penalitet për shlyerje të parakohshme.

Çfarë monedhe duhet të zgjidhni në marrjen e kredisë?

Kredia për shtëpi në monedhën vendase mund të shlyhet vetëm në Lek, ndërsa ajo në monedhë të huaj mund të shlyhet në valutë tjetër dhe jo në Lek. Huamarrja në Lek është avantazh kryesor i kredisë hipotekore meqenëse siguron një plan vjetor shlyerje constant, duke mos ofruar surpriza përgjatë kësaj periudhe. Duke e marrë kredinë në Lek, ju do të mund të menaxhoni lehtësisht portofolin personal si dhe minimizoni rreziqet që do të ndikonin shpenzimet tuaja ditore ose mujore. Megjithëse, çmimi i pasurisë së paluajtshme i nënshkruar në kontratë mund të jetë përcaktuar në valutë, këshillohet që kredia të merret në Lek dhe të kryhet vetëm një shkëmbim valutor po atë ditë, dhe jo të bëhet çdo muaj deri në maturim të plotë të kredisë.

Norma e interesit që caktohet për kredinë në monedhë të huaj bazohet në normat e interesit të zbatueshme në valutën në të cilën është vendosur dhe jo mbi normat e interesit të zbatueshme në Lek. Kreditë hipotekore në valutë paraqesin rreziqe shtesë si për huamarrësin dhe për huadhënësin (banka). Për huamarrësin, huamarrja në valutë pa informacionin e duhur përbën përfundimisht një nga format e spekulimit valutor, e cila ekspozon huamarrësin përballë rrezikut valutor.

Kreditë në valutë të huaj janë preferencë e spekulatorëve të vetëdijshëm ndaj ekzistencës së rrezikut. Luhatjet e këmbimit valutor janë të paparashikueshme dhe ndërkohë ju thjesht tentoni të parashikoni nëse valuta do të forcohet ose dobësohet kundrejt Lekut.

Kreditë hipotekore në valutë kërkojnë një përkujdesje të veçantë.

Në rastin e emigrantëve, të cilët kanë të ardhurat dhe asetet e tyre në valutë, mund të jetë e arsyeshme, që të marrin një kredi hipotekore në valutë.

Siç mund ta keni ndjekur vazhdimisht në reklama televizive ose spote radiofonike, Banka Kombëtare Tregtare (BKT) është munduar të theksojë rëndësinë e huamarrjes në Lek, në qoftë se të ardhurat tuaja janë në Lek. Megjithëse shpenzimet e kësaj fushate përbëjnë një pjesë të konsiderueshme të buxhetit të marketingut, destinacioni nuk është ai, por mbrojtja e klientit për faktin se politika e huadhënies në BKT është ndërtuar mbi nevojat dhe mundësitë financiare të klientit. Qëllimi i vetëm është rritja e ndjeshmërisë së huamarrësve potencial kundrejtë ekzistencës së rreziqeve dhe pasojave të huamarrjes në valutë.

Në shtojcën 3 ju do të gjeni informacionin e duhur lidhur me afatet dhe kushtet e kredive hipotekore të ofuara nga bankat tregtare duke përfshirë regjimin e normës së interesit.

A duhet t'i kuptoj të gjitha pikat në dokumentet e nënshkruara?

Ju duhet të lexoni me kujdes dhe të kuptoni marrëveshjen e kredisë, kontratën e hipotekës, kushtet dhe termat e policave të sigurimit me qëllim që të kuptoni të drejtat dhe përgjegjësitë tuaja. Mund të hasni vështirësi në të kuptuarit e afateve dhe kushteve të kredisë, prandaj mos hezitoni të pyesni palën tjetër (oficerin e kredisë) ose avokatin tuaj personal për t'ju shpjeguar ato në detaje.

Kini kujdes dhe sigurohuni se çdo gjë që keni diskutuar dhe pranuar gjatë procesit të kredisë, është materializuar në dokumente ligjore. Çfarë mbetet në fund është kontrata, e cila është baza e zgjidhjes së problemeve tuaja në të ardhmen.

A mund ta transferoj principalin e mbetur të kredisë në një bankë tjetër?

Ju mund ta transferoni principalin e mbetur të kredisë suaj në një bankë tjetër nëqoftëse kjo bankë ofron kushte dhe terma më të mira kredie. Kjo vjen si rezultat i uljes së vazhdueshme të interesit të kredisë (normës baze dhe marzhit). Nëçdo rast ju duhet të keni në vëmendje kostot e transferimit të kredisë dhe të bëni analizën nëse ia vlen ta transferoni kredinë në bankë tjetër; të krahasoni kostot dhe benefitet nga ky transferim. Kostot mund të jenë: penalteti për shlyerje të parakohshme të kredisë, shpenzimet për noterizimin e kontratës së kredisë dhe kontratës së hipotekës, shpenzime hipotekore, shpenzime për sigurimin e pronës dhe jetës (nëse aplikohen) dhe shpenzime të tjera. Përfitimi kryesor për transferimin e kredisë është norma më e ulët e interesit. Transferimi i kredisë mund të ketë edhe përfitime të tjera në varësi të karakteristikave të produkteve të bankave.

Çfarë është informacioni parakontraktor për kreditë hipotekore?

Pasi keni diskutuar me oficerin e kredisë të gjitha kushtet dhe termat e kredisë për kreditë hipotekore dhe keni rënë dakort mbi këto kushte dhe terma, oficeri i kredisë duhet t'ju japi të gjithë këtë informacion në formë të shkruar, bazuar në rregulloren e Bankës së Shqipërisë. Ky informacion përfshihet në Fletën e Standartizuar të Informacionit Parakontraktor (shihni shtojcën 4) dhe hartohet bazuar në termat e zgjedhur nga ju. Kushtet dhe termat për të cilat keni rënë dakort nuk ndryshojnë për një periudhë të shkurtër kohe. Këtë dokument ju duhet ta merni nga banka të ndryshme dhe mund të krahasoni kushtet dhe termat e kredive hipotekore në mënyrë që të zgjidhni termat dhe kushtet më të mira për ju.

5. DOKUMENTET QË DUHEN PËR TË MARRË KREDI

Dokumentet e kërkuara mund të variojnë nga njëra Bankë në tjetrën, por në përgjithësi kërkohen dokumentet vijuese:

- Dokument identifikimi i kohëve të fundit
- Çertifikatë familjare
- Dokumente për të vërtetuar të ardhurat tuaja
- Për individët: vërtetim page

Për profesionistët dhe personat juridikë të vetëpunësuar: Dokumentet ligjore të aktivitetit të tyre, kompanisë (ekstrakt i QKR-së) dhe bilancet financiare

- Vërtetim nga Gjykata, Prokuroria
- Dokumentet e pasurisë së paluajtshme që do të ofroni si garanci: “Çertifikatë pronësie” ose “Vërtetim pronësie”
- Dokument i objektit të kredisë nëse ndryshon nga pasuria e paluajtshme që do të ofroni si garanci.

6. LLOJET E SIGURIMIT NË HUADHËNIEN HIPOTEKORE

Risku është ngjarja që mund të çojë në humbje të papritura. Disa nga rreziqet kryesore me të cilat ju mund të përballeni përfshijnë rrezikun e dëmtimit të pronës së blerë me kredi hipotekore dhe rreziku i mospagimit si rezultat i humbjes së jetës. Me qëllim që të reduktojnë pasigurinë, bankat bashkëpunojnë me kompanitë e sigurimit, të cilat ju sigurojnë ndaj surprizave të pakëndshme të jetës.

Kërkoni ofertat më të mira nga sigurores të ndryshëm, ju nuk duhet të kërkoni një sigurores të veçantë përderisa bankat kanë nënshkruar marrëveshje kontraktuale me kompani sigurimi të çertifikuara, të cilat ofrojnë paketa sigurimi për qëllime huadhënie. Mos kërko vetëm për ofertën më të mirë (çmim) por edhe për kompaninë sigurorese më të mirë. Çmimi është i rëndësishëm por jo kryesor, përderisa mirëbesimi dhe mundësia e siguroresit për të ripaguar rreziqet e mbuluara janë shumë më të rëndësishme.

Policat e sigurimit që kërkohen nga bankat që operojnë në Shqipëri janë si vijon:

Sigurimi i pronës

Sigurimi i pronës është një produkt, i cili siguron huadhënësit ndaj humbjes ose dëmtimit të pronës të ofruar si kolateral.

Sigurimi i pronës është i detyrueshëm sipas kontratës së kredisë hipotekore. Nëse prona që keni blerë me fonde të marra hua dëmtohet ose shkatërrohet, ju do të humbni në kolateral. Me fjalë të tjera, policat e sigurimit të pronës siguron që edhe nëse prona bëhet shkrumb e hi, në çdo rast shuma e kredisë së mbetur do të mbulohet nga një kompani sigurimi.

Sigurimi i pronës i kërkuar nga disa banka do të mbulojë në çdo kohë të paktën bilancin

e papaguar dhe interesin rrjedhës. Kjo do të thotë se ndërsa kredia amortizohet shuma e siguruar reduktohet. Nëse prona për shembull digjet, do t'ju duhet të ndërtoni një pronë të re që ka të ngjarë të kushtojë më shumë se balanca e papaguar e kredisë. Si rrjedhim rekomandohet të pritet ajo policë sigurimi që të paktën të mbulojë vlerën e zëvendësimit të objektit të siguruar.

Përderisa sigurimi i pronës duhet për të dhënë siguri për huadhënësit atëherë ata janë të parët që përfitojnë prej sigurimit të pronës. Por jo vetëm, blerësit e shtëpive përfitojnë gjithashtu nga sigurimi i pronës.

Aktualisht, sigurimi i pronës mbulon dy grupe bazë rreziqesh ndaj aksidenteve. Këto janë rreziqe të lidhura me zjarrin (zjarr, shpërthim gazi, vetëtimja) dhe tërmete.

Me fjalë të tjera, jeni të mbuluar nga sigurimi si në rastin e katastrofave natyrore dhe në rastin e gabimeve njerëzore.

Sigurimi i jetës

Sigurimi i jetës për mbrojtjen e kredisë hipotekore është thjesht një sigurim që shlyen kredinë hipotekore në rast vdekje nëse kredia hipotekore nuk është paguar plotësisht. Lloji origjinal i sigurimit të kredisë hipotekore ndiqet nga balanca e kredisë hipotekore, kur ulet detyrimi juaj i kredisë hipotekore, ulet edhe shuma për të cilën do të bëni sigurimin e jetës.

Sigurimi i kredisë hipotekore, nuk ofrohet vetëm për përfitimin e bankës. Nëse ju ndodh ndonjë e papritur gjatë jetës suaj, pasuesit tuaj mund të mos jenë në gjendje për të paguar kredinë. Një mënyrë për ti mbrojtur ata nga vështirësitë financiare dhe mbajtjen e standartit të jetesës është duke blerë sigurimin e jetës për kredinë hipotekore, përderisa nuk është e mundur që të parashikohet se çfarë do ti ndodhë një huamarrësi në 10 deri 20 vjet (kreditë hipotekore shpesh merren për periudha afatgjata). Nëse huamarrësi ndërrohet jetë, pa siguruar jetën, dhe pasardhësit që mbeten nuk mund të ripaguajnë kredinë hipotekore, huadhënësit i duhet ti heqë të drejtën mbi pronën huamarrësit, ti përjashtojë pasardhësit e tij, të shesë pronën etj. Dhe nëse ju siguron jetën, atëherë kompania e sigurimit do ta shlyejë kredinë dhe pasardhësit tuaj mund të vazhdojnë të jetojnë në pronën e blerë. Megjithatë, kredimarrësi mund të zgjedhi të bëjë sigurimin e jetës ose të paguajë një normë më të lartë interesi.

7. SI TË VEPROJMË NË RAST PAMUNDËSI SHLYERJE



Gjatë periudhës të shlyerjes së kredisë ju mund të përballeni me situata të vështira, si: përfitimi i pagës jo në kohë, pushim nga puna, divorc apo ndonjë ngjarje jo e favorshme, të cilat do të bëheshin pengesë në përmbushjen e detyrimeve ndaj huadhënësit.

Nëse ndodh diçka e tillë, mos zgjidhni “heshtjen”, por flisni hapur me huadhënësin.

Në situata të tilla, është mirë të aplikoni menjëherë për ristrukturim të kredisë. Në lidhje me këtë, ju duhet të shkoni në bankë, të regjistroni aplikimin për ristrukturim (në përgjithësi aplikimi bëhet falas) dhe shpjegoni arsyet oficerit të kredisë. Përderisa huadhënësit janë të interesuar të kenë huamarrës të cilët pajtohen me programet e tyre të pagesës, ekziston mundësia që huadhënësi juaj të rishikojë programin e ripagimit në mënyrë që të jetë i përshtatshëm për ju. Zakonisht, bankat e marrin vendimin për ristrukturim brenda një kohe të shkurtër.

Të flasim hapur: ato nuk do të tregojnë keqardhje, sepse nuk janë institucione bami-rësie, por mund të tregojnë mirëkuptim dhe të jenë në gjendje t’ju ndihmojnë me ristrukturimin e pagesave. Nëse vendimi i huadhënësit është pozitiv, do t’ju duhet të shkoni në bankë dhe të nënshkruani një kontratë shtesë. Mos u habisni nëse huadhënësi ju ngarkon një pagesë përkatëse ose rrit lehtë normën e interesit, kjo ndodh sepse bankës i kushton më shumë një kredi e ristrukturuar.

Për më tepër, nëse ndodhëni në një situatë delikate, por ndërkohë e keni informuar huadhënësin tuaj keni shpresë që ai të jetë më pak i vrazhdë me veprimet ligjore për të shlyer kredinë. Gjithashtu do të keni më shumë mundësi të mbani shtëpinë dhe të shmangni ndonjë shënim negativ në historikun e kredisë suaj.

8. FJALORI I KREDISË HIPOTEKORE

Norma efektive e interesit

Eshtë norma e interesit që reflekton koston e kredisë në bazë të një norme vjetore. Kjo normë ka të ngjarë të jetë më e lartë se norma e deklaruar ose norma e reklamuar e huasë, sepse merr parasysh kosto të tjera kredie siç është komisioni i angazhimit. Norma efektive e interesit i lejon blerësit të krahasojë lloje të ndryshme kredish hipotekore bazuar mbi koston vjetore.

Raport Vlerësimi

Vlerësim i pronës, i bërë nga një vlerësues profesionist i kualifikuar dhe i autorizuar nga autoritetet e bankës, që quhet ndryshe “vlerësues”. Vlerësuesi përgatit një raport vlerësimi në të cilin ai/ajo paraqet dy vlera për pronën; VLI – Vlera e Likuidimit Imediat dhe VT – Vlera e Tregut

Huamarrës (Debitor)

Ai që merr një kredi në formën e kredisë hipotekore.

Normë e rregullueshme

Kur huadhënësi vendos normën e interesit në kredinë hipotekore duke ulur normën e interesit gjatë viteve të para të kredisë. Ndërsa pagesat në fillim janë të ulta për vitet e para, ato do të rriten kur përfundon zbritja.

Raporti i kredisë

Një raport që dokumenton historikun e kredisë dhe statusin e gjendjes së kredisë së huamarrësit. Raporti lëshohet nga Banka e Shqipërisë.

Raporti i mbulimit

Raporti ndërmjet vlerës së çmuar të pronës së ofruar si garanci dhe shumës së kredisë hipotekore të shprehur në përqindje.

Kësti i huasë-ndaj-raportit të të ardhurave

Raporti midis këstit mujor të kredisë afatgjatë dhe të ardhurave mujore bruto (si përqindje).

Mospagimi

Mosarritja e përmbushjes së detyrimeve ligjore në kontratë, në mënyrë specifike, mos shlyerja e kestëve mujore të kredisë.

Pamundësia për të shlyer

Pamundësia për të bërë pagesat në kohë. Nëse zgjat, mund të çojë në heqjen e së drejtës mbi pronën.

Paradhënie (kapari)

Paratë e paguara për të bërë ndryshimin ndërmjet çmimit të blerjes dhe shumës së kredisë.

Heqja e së drejtës mbi pronën

Një proces ligjor, me anën e të cilit huadhënësi ose shitësi detyron shitjen e një prone hipotekore sepse huamarrësi nuk i ka përmbushur kushtet e kredisë hipotekore. Gjithashtu njihet si, rizotërim prone.

Dorëzanës (Sigurues)

Premtimi nga njëra palë për të paguar një borxh ose të mbështesë një detyrim të kontraktuar nga një tjetër (huamarrësi) nëse pala origjinale nuk arrin ti paguajë ose ti përmbushë detyrimet sipas kontratës.

Kredia-ndaj-Raportit të vlerës

Raporti ndërmjet shumës së kredisë hipotekore dhe vlerës së përcaktuar të pronës së ofruar si kolateral, shprehur si përqindje.

Vlera e tregut

Vlera e çmuar me të cilën do të këmbehej prona në datën e vlerësimit ndërmjet një blerësi dhe një shitësi të gatshëm pas marrëveshjes së duhur në të cilën palët kanë vepruar në dijeni, korrektësi dhe pa detyrim.

Kreditor

Huadhënësi / Banka që ofron fondet për kreditë hipotekore. Huadhënësit manaxhojnë informacionin financiar, vlerësimin e pronës dhe gjithë procesin e aplikimit për kredi deri në likuidimin total të kredisë.

Debitor

Huamarrësi ose pronari i kolateralit.

Komisioni i angazhimit (tarifë e sheshtë)

Komision i vendosur nga huadhënësi mbi përgatitjen e dosjes së kredisë, shqyrtimin e saj, kqyrjen dhe në disa raste vlerësimin e pronës; zakonisht llogaritet si përqindje e vlerës së kredisë.

Prokurë

Një dokument ligjor, që autorizon një person për të vepruar në emër të dikujt tjetër.

Akti i pasurisë

Një dokument që vërteton pronësinë e një individi mbi një pronë.

Procesi i vlerësimit të huamarrësit

Procesi dhe vendimi nëse i duhet dhënë kredi një blerësi të mundshëm bazuar mbi kriterin e besueshmërisë së konsumatorit siç është punësimi, historia e kredisë, pasuria neto etj, nga njëra anë dhe vlera e çmuar dhe tregtueshmëria e kolateralit të ofruar në anën tjetër.

Amortizim i Kredisë

Pagesa e kredisë me këste të barabarta mujore e llogaritur për të ripaguar të gjithë

borxhin e marrë në fund të një periudhë fikse, përfshirë edhe interesat.

Kolaterali

Pasuria e cila përdoret për të siguruar huanë. Në rastin e kredive hipotekore, kolateral mund të jetë një shtëpi, një apartament, Truall dhe Ndërtese ose Ndërtese.RI

Bashkë – kredimarrës

Çdo kredimarrës shtesë, emrat e të cilëve rezultojnë në kontratat e kredisë dhe për të cilët janë marrë në konsideratë të ardhurat dhe historiku i kredisë në mënyrë që të vendoset për marrjen e kredisë.

Sigurimi

Sigurimi që mbron huadhënësit në rast të mospagimit të kredisë nga ana e huamarrësit.

Officeri i Kredisë

Oficeri i Kredisë është specialist për kreditë hipotekore; ai/ajo do të përdorin informacion tuaj mbi historikun e kredisë, situatën financiare dhe informacionin mbi punësimin për të analizuar nëse kualifikoheni për të marrë një kredi hipotekore dhe më pas t'ju sugjerojnë opsione të ndryshme financimi të cilat përputhen me kapacitetet tuaja financiare.

Detyrime

Detyrimet tuaja dhe detyrime të tjera financiare.

Principali

Shuma e parave e marrë borxh nga huadhënësi për të blerë shtëpinë ose shuma e kredisë hipotekore e cila nuk i është ripaguar huadhënësit. Kjo shumë nuk përfshin interesat që ju paguani për marrjen e kësaj kredie. Balanca e principalit (e thënë ndryshe principali i papaguar) është shuma e marrë e kredisë minus shuma e ripaguar.

Agjenti i Pasurive të Paluajtshme

Agjenti i Pasurive të Paluajtshme mund t'ju ndihmojë për të gjetur shtëpinë që kërkoni, të bëjë krahasimin e shtëpive të ndryshme dhe të krahasojë lagje të ndryshme.

Bono e Thesarit

Është një instrument i negociueshëm borxhi me maturim deri në një vit, që emetohet dhe garantohet nga Qeveria e Republikës së Shqipërisë. Bonot e Thesarit emetohen në monedhë kombëtare (Lek) dhe kanë afate maturimi 3, 6 dhe 12 –muajore.

TRIBOR (Tirana interbank offer rate)

Është norma fikse e interesit e llogaritur bazuar në kuotimet e bankave referencë për të vendosur depozita në tregun ndërbankar të parasë.

Shtojca 1

Shembull i Vetë-vlerësimit të Aftësisë për të Ripaguar

Me qëllim që të ilustrojmë ushtrimin e vetë-vlerësimit të aftësisë shlyerëse, do të përdorim shembullin e një familjeje që është e gatshme të marrë kredi hipotekore.

Familja përbëhet nga gjashtë anëtarë, që jetojnë në shtëpinë e tyre në Tiranë. Ata kanë menduar të marrin një kredi hipotekore me qëllim që të blejnë një shtëpi më të madhe meqënëse shtëpia e tyre aktuale nuk është më e rehatshme, e përshtatshme dhe nuk plotëson nevojat e tyre.

Familja: Z. Agim Mali (47 vjeç), dhe gruaja e tij Znj. Lindita Mali (45 vjeç), dy fëmijët, djali Ermal (23 vjeç) dhe vajza Anduela, (17 vjeç). Bashkë me ata jetojnë edhe prindërit e kryefamiljarit.

Punësimi: Huamarrësi është specialist marketingu në kompaninë e komunikimit celular EAGLE Mobile, dhe gruaja e tij punon si pedagoge në Universitetin e Tiranës, Fakulteti i Ekonomisë. Djali i tyre sapo është diplomuar dhe ka filluar punë në një OJQ (Organizatë Jo Qeveritare).

Pasuritë e familjes: 2,000,000 lekë depozitë me interes vjetor; 500,000 lekë para cash; një makinë Volkswagen e re.

Të ardhurat familjare: rroga mujore e huamarrësit është 80,000 lekë. Ai merr bonuse tremujore dhe vjetore të cilat janë përkatësisht 10% (2.666 Lekë në muaj) dhe 20 % (1.333 Lekë në muaj) të rrogës bazë. Gruaja e huamarrësit përfiton një rrogë prej 59,000 Lekë në muaj dhe djali 44,350 Lekë.

Shpenzimet dhe detyrimet e familjes: kredia e makinës prej 500,000 Lekë të ripaguhet për katër vjet me këste mujore prej 15,000 Lekë; 10,000 lekë pagesat shërbime komunale; 100,000 Lekë është pagesa vjetore e shkollimit (djali i huamarrësit ndjek studimet pasuniversitare, Master) 8,000 Lekë shpenzohen çdo muaj për kurset private që ndjek vajza.

Le të fillojmë me të ardhurat. Tabela e mëposhtme tregon të ardhurat mujore familjare nga të gjitha burimet:

Burimet e të ardhurave	SHUMA(Lekë)
Të ardhurat e huamarrësit nga rroga	80,000
Bonuset	4,000
Rroga e bashkëshortes së huamarrësit	59,000
Interesi mbi depozitën*	12,500
Të ardhurat e djalit të huamarrësit	44,350
Të ardhurat në total	199,850
Të ardhurat në total(duke përjashtuar interesin mbi depozitë)	187,350

Interesi mbi depozitën nuk do të merret parasysh pasi huamarrësi mund t'i tërheqë këto para për pagesën e paradhënies (kapari).

Të ardhurat bonus u llogaritën mbi rrogën bazë:

Bonuse tremujore - Lekë $80,000 * 10\% = \text{Lekë } 8,000 * 4$ (tremujor) = 32,000 Lekë/Vit.

Bonuse vjetore - Lekë $80,000 * 20\% = 16,000$ Lekë/Vit

Bonuse në total = Bonuse tremujore + vjetore = $32,000 + 16,000 = 48,000$ Lekë/Vit

Bonuset total në muaj = Bonuset në total/12 muaj = $48,000/12 = 4,000$ Lekë

Bonuset total në muaj = Bonuset në total/12 muaj = $48,000/12 = 4,000$ Lekë

Tani është koha për të llogaritur shpenzimet dhe detyrimet mujore të familjes.

Shpenzimet	SHUMA (Lekë)
Shpenzime kryesore (ushqimi, veshja, etj)	40,000
Faturat e shërbimeve komunale	8,000
Mirëmbajtja e makinës (garazh, pjesët, nafta)	3,000
Pagesa për shkollim**	8,300
Shpenzimet për kurse private	8,000
Kësti mujor i huasë së makinës	15,000
Shpenzimet në total	82,300

Shpenzimet për riparimet dhe mirëmbajtjen e shtëpisë vlerësohen si zero, duke ditur që familja blen një pronë të sapo-ndërtuar. Përveç kësaj ju duhet të keni gjithashtu fonde të caktuara për shpenzime të paparashikuara.

** Tarifa e shkollimit llogaritet si shpenzim, përderisa djali i z. Agim ndjek një Master duke paguar një tarifë vjetore shkollimi në vit prej 100,000 Lekë. Shpenzimi mujor është $100,000/12 = 8,300$ Lekë

Aftësia e familjes për të shlyer kredinë është diferenca ndërmjet të ardhurave dhe shpenzimeve. Në rastin e dhënë është, $187,380 \text{ Lekë} - 82,300 \text{ Lekë} = 105,080 \text{ Lekë}$

Shtojca 2

Llogaritja e Planit të Shlyerjes së Kredisë

Për përcaktimin e shumës së kredisë, ju duhet të krahasoni dy gjëra:

1. Shumën e kredisë, të cilën ju jeni në gjendje ta shlyeni bazuar mbi aftësinë tuaj për të paguar;
2. Shuma e kredisë së nevojshme, le të themi, për të blerë një apartament ose shtëpi (kjo shifër varet gjithashtu nga paradhënia).

Shuma më e vogël ndërmjet (1) dhe (2) do të përcaktojë edhe shumën e huasë që një bankë mund t'ju japë. Më poshtë tregohet një ilustrim i pagesës mujore bazuar mbi vitet e përzgjedhura të maturimit dhe masës së kredisë.

Kësti mujor për një hua me normë interesi fikse (për një vit) si një funksion i shumës dhe afatit të kredisë. Interesi 2.9% në vit.

Shuma e Kredisë (Lekë)	Maturiteti				
	10 vjet	15 vjet	20 vjet	25 vjet	30 vjet
2,000,000	ALL 19,220	ALL 13,716	ALL 10,992	ALL 9,381	ALL 8,325
3,000,000	ALL 28,830	ALL 20,573	ALL 16,488	ALL 14,071	ALL 12,487
4,000,000	ALL 38,440	ALL 27,431	ALL 21,984	ALL 18,761	ALL 16,649
5,000,000	ALL 48,050	ALL 34,289	ALL 27,480	ALL 23,451	ALL 20,811
6,000,000	ALL 57,660	ALL 41,147	ALL 32,976	ALL 28,142	ALL 24,974
7,000,000	ALL 67,270	ALL 48,005	ALL 38,472	ALL 32,832	ALL 29,136
8,000,000	ALL 76,880	ALL 54,863	ALL 43,968	ALL 37,522	ALL 33,298

Shënim: Të dhënat në tabelë janë bazuar mbi një bazë interesi nominal prej 2.9% dhe duke mos llogaritur komisionin e angazhimit.

Kësti i kredisë nuk ndryshon për 12 muajt e parë të kredisë ose deri në 1 Janar të vitit pasardhës. Norma nominale e interesit (2.9%) llogaritet bazuar mbi normën e interesit së Bonos së Thesarit një vjeçare plus marzhin, për shembull në rastin konkret interesi i bonove të thesarit është konsideruar 1.4%, dhe marzhi prej 1.5%. Disa banka aplikojnë norma minimum interesi pas vitit të parë ose të dytë të kredisë nga data e disbursimit të kredisë. Disa banka bëjnë ndryshimin e normës së interesit të kredisë cdo fillim viti bazuar në normën e interesit të Bonove të Thesarit 1 vjeçare në kohën e ndryshimit të normës dhe disa banka të tjera bëjnë ndryshimin e normës së interesit cdo 12 muaj nga data e disbursimit të kredisë.

Le t'i rikthehemi shembullit të përdorur në shtojcën 1 me familjen Mali.

Le të supozojmë se çmimi i kontratës për shtëpinë është 7,000,000 Lekë, dhe depozita prej 2,000,000 Lekë përdoret për paradhënie (kapari). Si rrjedhojë familja do të ketë nevojë për një kredi prej 5,000,000 Lekë që është e barabartë me 71% të çmimit të blerjes.

Bazuar mbi shtojcën 1, diferenca mujore e familjes ndërmjet të ardhurave dhe shpenzimeve është 105,080 Lekë. Familja preferon një kredi 20 vjeçare dhe nga tabela më lart, ju do të gjeni se pagesa mujore për një kredi prej 5,000,000 Lekë dhe me një afat 20 vjet (tregohet me të zezë në tabelë), e cila është më e vogël se 105,080 Lekë. Supozojmë se Banka në këtë shembull kërkon që koston mujor i kredisë të mos i kalojë 30% të të ardhurave bruto të familjes. 30% i të ardhurave bruto të familjes është i barabartë me 56,205 Lekë (30% prej 187,350 Lekë) ndërsa koston mujor i kredisë arrin në 27,480 Lekë, aplikanti është i pranueshëm për kredinë.

Shtojca 3

Kushtet e Kredive Hipotekore të Ofruara nga Bankat

Monedha / Kushtet e Kredisë	LEK	EURO	USD
Kolaterali	Subjekti i kredisë ose një apartament tjetër	Subjekti i kredisë ose një apartament tjetër.	N/A
Norma e Interesit*	Bono Thesari + 1,3 % -	Euribor + 4 % - Euribor	
Afati i maturimit	Bono Thesari + 3,2 % Deri në 30 vjet	+ 6 Deri në 20 vjet	
Raport LTV	60 % - 85%	60 % - 85%	
Shuma e kredisë (Min-Max)	50,000,000	400,000	
Paradhënia (kapari)	15 % - 40 %	15 % - 40 %	
Komisioni i angazhimit	0% - 1.5%	0% - 1.5%	
Komisioni i parapagimit	1% - 2 %	1 % - 2 %	
Tarifa e noterit	2,000 Lekë - 15,000 Lekë	EUR 15 - EUR 110	
Tarifa e vlerësimit	10,000 Lekë - 25,000 Lekë	EUR 70 - EUR 180	
Primi i sigurimit të jetës**	0.45 % - 0.65 %	0.45 % - 0.65 %	
Primi i sigurimit të pronës***	0.07% - 0.14 %	0.07% - 0.15 %	
Llojet e produktit	Blerja e Shtëpisë Rregullimi i shtëpisë Ndërtimi i Shtëpisë Blerja e dyqanit	Blerja e Shtëpisë Rregullimi i shtëpisë Ndërtimi i Shtëpisë Blerja e dyqanit	

Të dhënat e tabelës së mësipërme paraqesin kushtet për kreditë hipotekore në sektorin bankar në Shqipëri sipas muajit Prill 2017.

*Bankat e nivelit të dytë përdorin si normë bazë të llogaritjes së interesit të kredive kryesisht normën e Bonos së Thesarit 1 vjecare dhe në disa raste TRIBOR-in. Përgjithësisht norma e TRIBOR-it është më e lartë se norma e Bonos së Thesarit dhe klientët duhet ta kenë në vëmendje këtë ndryshim përpara se të vendosin për produktin e kredive hipotekore që do të zgjedhin.

**Pagesat e sigurimit të jetës varen nga mosha e aplikantit, seksi dhe shuma e kërkuar e kredisë për thjeshtësi kemi marrë një rast konkret në mënyrë që të nxjerrim një koeficient mbi vlerën e kredisë së kërkuar.

***Pagesat e sigurimit të pronës llogariten duke u bazuar mbi llojin e ndërtesës dhe shumën e kërkuar të kredisë.

Shtojca 4

Fleta e Standartizuar e Informacionit Parakontraktor

Zërat	Përshkrimi
Teksti prezantues	Informacioni parakontraktor 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 përbën detyrimin e kësaj të fundit për të akorduar kredi.
1. Banka	Emri i Bankës Adresa gjeografike per tu perdorur nga klienti Adresa e web-it Email Numri i telefonit
2. Qëllimi i produktit	Nëpërmjet kredive hipotekore synohet të përmbushen nevojat personale të individëve (blerje, ndërtim ose rindërtim shtëpie, etj).
3. Përshkrimi i produktit	Ky seksion paraqitet nje pershkrim te shkurter dhe te qarte te produktit. Ky produkt përdoret për qëllimin e parashikuar në pikën 2 ku si garanci banka do të kërkojë hipotekë të pasurive të paluajtshme. Sende të hipotekueshme janë pasuritë e paluajtshme, si toka, ndërtesat dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën. Prona e hipotekueshme mund të jetë e ndryshme nga objekti i kredisë. Raporti i vlerësimit të pasurive të paluajtshme kryhet nga vlerësues të pavarur të autorizuar nga banka dhe kjo kosto mbulohet nga aplikanti. Shlyerja e kredisë do të kryhet me këste të barabarta mujore (kryegjë + interes) sipas aneksit të shlyerjes dhe jo si shlyrje e njëhershme në fund të afatit të maturimit.

4. Norma e interesit për Kredi për shtëpi / Kredi për Ndërtim Shtëpie	<p>Ky seksion tregon llojin e interesit dhe kohëzgjatjen e periudhës së përcaktuar, oferta te ndryshme dhe monedhen Lekë/Euro. Gjithashtu, ky seksion mund të paraqesi norma interesi bazuar ne kategori te ndryshme klientesh sipas kategorizimit te bankave.</p>
5. Norma efektive e interesit	<p>Norma efektive e interesit (NEI) shpreh totalin e kostos së kredisë duke përfshirë dhe interesat , komisionet dhe çdo lloj tjetër shpenzimi që kredimarrësi paguan në lidhje me kontratën e kredisë brenda kushteve të kësaj kontrate kredie. Për qëllime të llogaritjes së NEI totali i koston së kredisë nuk përfshin shpenzime që nuk njihen në datën e llogaritjes së NEI, shpenzime të pagueshme nga kredimarrësi të detyrimeve për moszbatimin e kushteve të parashikuara në këtë kontratë, kostot e pagueshme nga klienti lidhur me marrëveshjen e kredisë për persona të tjerë (për shembull, një noter, autoriteti i taksave, regjistri i hipotekave) dhe çdo shpenzim në përgjithësi të detyruar për regjistrimin dhe garancitë; shpenzimet për siguracionin dhe/ose garancitë jo të detyrueshme, shpenzime per komisione të aplikuara për fondet e papërdorura dhe shpenzime komisionesh për ndryshim të kushteve kontraktore. NEI do të llogaritet me supozimin që :</p> <ul style="list-style-type: none"> - kontrata kredisë është e vlefshme për periudhen e rënë dakord, dhe - palët plotësojnë detyrimet e tyre, sipas kushteve dhe datës së rënë dakord në këtë kontratë kredie, dhe - përqindja e interesit dhe shpenzimet e tjera që përfshihen në llogaritjen e NEI mbeten të pandryshuara (fikse) deri në fund te kontratës së kredisë.
6. Vlera e kredisë dhe monedha në të cilën ofrohet	<p>Shuma maksimale e kredisë</p> <p>Monedha e kredisë : Lekë/Euro</p>
7. Kohëzgjatja e kontratës së kredisë hipotekore	<p>Afati Maksimal për Kredi për shtëpi / Kredi për Ndërtim Shtëpie në Lekë dhe Euro</p> <p>Afati maksimal për kredi për dyqan në Lekë dhe Euro</p>

<p>8. Çelja dhe Lëvrimi i Kredisë</p>	<p>- Si kusht për levrimin e kredisë, Kredimarrësi do të hapë një ose më shumë llogari rrjedhëse pranë Bankës Kombëtare Tregtare, e quajtur “llogaria e kredisë”, në të cilën Banka do të bëjë disbursimin e fondeve dhe nëpërmjet së cilës do të bëhet ripagimi kredisë.</p> <p>- Tërheqja e kredisë do të bëhet në një nga menyrat: më anë të tërheqjes në të holla, me anë të tërheqjes me mjete elektronike, me anë të një ceku të lëshuar nga vetë klienti mbi bankën, me anë të urdhër-pagesës së dhënë me shkrim në favor të të tretëve.</p> <p>- Kur gjatë disbursimit Banka konstaton se Kredimarrësi ka dale jashtë kushteve të parashikuara në Kontratën e Kredise nënshkruar nga palet, Banka ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kësaj kontrate që do të shoqërohet me kthimin e shumave të përdorura deri në atë moment dhe interesin përkatës.</p>
<p>9. Numri dhe frekuenca e pagesave</p>	<p>Shlyerja e kredisë do të kryhet me këste mujore të barabarta. Numri i kësteve varion sipas afatit të maturimit.</p>
<p>10. Vlera e çdo kësti për shlyerjen e kredisë hipotekore</p>	<p>Kësti mujor = Shuma e kryegjësë + shumën e interesit</p>
<p>11. Tabela e amortizimit të kredisë (plani i shlyerjeve)</p> <p>Tabela per llogaritjen e NEI (norma efektive e interesit)</p>	<p>Ky seksion paraqet tabelen e ripagimit te kredise dhe llogaritjen e normes efektive te interesit bazuar ne termat e kredise (shuma e kredise, maturiteti i kredise, kategoria e klientit) dhe dhe komisionet e ndryshme si sigurim jete, sigurim prone, etj.</p>
<p>12. Kosto shtesë të pakthyeshme në rastin kur aplikohen të tilla</p>	<p>Per shembull: Shpenzime për raportin e vlerësimit të pasurisë</p> <p>Kosto e përmendur më lartë klasifikohet si kosto para aprovimit dhe mbulohet nga aplikanti, pavarësisht vendimit përfundimtar. Kjo kosto është e pashmangshme nga aplikanti. Ky shërbim nuk ofrohet nga banka por nga ekspertë të autorizuar.</p>
<p>13. Kosto shtesë të tjera</p>	<p>Kosto të tjera mund të jenë shpenzime noteriale dhe ligjore,</p>

13. Kosto shtesë të tjera	<p>Kosto të tjera mund të jenë shpenzime noteriale dhe ligjore, policia për sigurimin e jetës, shpenzimet e hipotekës, sigurimin e pronës dhe komisionin e disbursimit. Kostot e mësipërme klasifikohen si kosto pas miratimit të kredisë. Këto shpenzime janë të pashmangshme dhe të detyrueshme para disbursimit të kredisë. Shpenzimet e hipotekimit, noterizimet e kontratave të kredisë dhe komisioni i angazhimit ekzekutohen vetëm një herë, ndërsa primet e policave të sigurimit të pronës dhe jetës përsëriten çdo vit.</p>
14. Penaliteti per shlyerje para afatit të maturimit (kur është e aplikueshme)	<p>Penaliteti per shlyerje te parakohshme te principalit te kredisë</p>
15. Njoftimi zyrtar midis paleve	<p>Të gjithë njoftimet, komunikimet midis palëve do të bëhen me shkrim dhe me pëlqimin e dy paleve të dorëzuara personalisht ose me postë të regjistruar (rekomandë) në adresën e përcaktuar në Kontratën e Kredisë ose kur është e mundshme me një mjet të qëndrueshëm komunikimi (e-mail përcaktuar në Kontratën e Kredisë, disketë, CD-ROM, DVD) .</p> <p>Kredimarrësi/Dorëzanësi deklaron dhe pranon që të gjithë llojet e njoftimeve të bëra në këto adresa do të konsiderohen si të marra nga ai. Klienti mund t'i paraqesë Bankës reklamimet e tij, për sa njoftohet, brenda një afati prej 15 ditësh kalendarike.</p> <p>Kredimarrësi/ Dorëzanësi është i detyruar që për çdo ndryshim në adresat e tij të njoftojë Bankën brenda 15 ditëve kalendarike për këto ndryshime. Për sa kohë që ai nuk ka njoftuar adresën e re, Kredimarrësi nuk ka të drejtë të kundërshtojë njoftimet e bëra në adresën e mëparshme.</p>
16. E drejta e tërheqjes nga kontrata e kredisë	<p>Klienti ka të drejtë të tërhiqet nga kontrata e Kredisë brenda një periudhe kalendarike 7 ditore. Ky afat fillon nga data e nënshkrimit të kësaj kontrate. Në rastet kur shumica e kredisë është disbursuar në llogarinë e klientit dhe ky i fundit ushtron të drejtën për t'u tërhequr nga Kontrata e Kredisë, atëherë klienti pranon dhe merr përsipër të shlyejë kryegjënë dhe gjithë detyrimet për interesa dhe /ose penalitete, si dhe shpenzime të tjera të mundshme të bankës të krijuara me palë të treta për efekt të disbursimit të kësaj shume.</p>
17. Skemat e brendshme të ankimit	<ul style="list-style-type: none"> - Paraqitja e kërkesës me shkrim pranë çdo dege. - Vizitë pranë çdo dege.

	- NËPËRMJET adrese elektronike
18. Penalitete të tjera	<p>- Në rast se Banka zbulon që kredia nuk është përdorur për qëllimin e akorduar, atëherë ajo ka të drejtë që të kërkojë menjëherë rikthimin e kredisë dhe interesave të akumuluar, ose në rast se e gjykon të arsyeshme në vend të aplikimit të veprimit të sipër përmendur, mund të aplikojë penalitetet mbi shumën fillestare të kredisë.</p> <p>- Në rast të mospagimit të komisioneve dhe interesit, Banka ka të drejtë të aplikojë një penalitet ne baze mujore mbi shumën e papaguar të komisionit dhe interesit.</p> <p>- Në rast se Kredimarrësi është në pamundësi për të ripaguar në kohë këstin e maturuar (interesin ose kryegjënë), Banka përvec normës së interesit normal, ka të drejtë të aplikojë penalitet ne baze mujore, i llogaritur mbi detyrimin e këstit të rradhës së pa paguar (kryegjë + interes) për periudhën në të cilën ai është më vonësë në bazë të kushteve të kësaj kontrate.</p>
19. Periudha kohore e vlefshmërisë së informacionit parakontraktor	Periudha kohore e vlefshmërisë së informacionit parakontraktor është 7 (shtatë) ditë kalendarike nga data e nënshkrimit të këtij informacioni nga klienti.

Shqipëri

Tiranë/Dega	QËNDRORE	Tel: +355	42-266-276
Tiranë/Dega	ISMAIL QEMALI	Tel: +355	42-264-947
Tiranë/Dega	RR. ELBASANIT	Tel: +355	42-347-552
Tiranë/Dega	LAPRAKË	Tel: +355	42-413-177
Tiranë/Dega	KOMBINAT	Tel: +355	42-351-672
Tiranë/Dega	MEDRESE	Tel: +355	42-379-380
Tiranë/Dega	STACIONI I TRENIT	Tel: +355	42-230-748
Tiranë/Dega	MUSTAFA.Q.ATATURK	Tel: +355	42-245-868
Tiranë/Dega	ABDYL FRASHERI	Tel: +355	42-265-865
Tiranë/Dega	DAJTI	Tel: +355	42-370-256
Tiranë/Dega	HOXHA TAHSIN	Tel: +355	42-268-201
Tiranë/Dega	LIQENI	Tel: +355	42-465-314
Tiranë/Dega	QYTETI NXENESVE	Tel: +355	42-200-211
Tiranë/Dega	PIAZZA	Tel: +355	42-443-073
Tiranë/Dega	CONCORD	Tel: +355	42-460-310
Tiranë/Dega	IBRAHIM RUGOVA	Tel: +355	42-243-940
Tiranë/Dega	TREGU AGRO	Tel: +355	48-332-275
Tiranë/Dega	MYSLYM SHYRI	Tel: +355	42-243-206
Tiranë/Dega	KAMËZ	Tel: +355	47-200-440
Tiranë/Dega	KOMUNA E PARISIT	Tel: +355	42-320-671
Tiranë/Dega	SAUK	Tel: +355	42-467-921
Tiranë/Dega	RR. DURRESIT	Tel: +355	42-400-261
Tiranë/Dega	ALI DEMI	Tel: +355	42-358-946
Tiranë/Dega	SHKOLLA BALETIT	Tel: +355	42-379-603
Tiranë/Dega	KRISTAL	Tel: +355	42-322-295
Tiranë/Dega	DON BOSKO	Tel: +355	42-404-208
Tiranë/Dega	VORË	Tel: +355	47-600-375
Tiranë/Dega	KASHAR	Tel: +355	42-291-727
Dega	DURRËS	Tel: +355	52-220-060
Dega	ALEKSANDER GOGA DURRËS	Tel: +355	52-222-179
Dega	PLAZHI DURRES	Tel: +355	52-263-415
Dega	SHKOZET	Tel: +355	52-265-413
Dega	ELBASAN	Tel: +355	54-241-183
Dega	RINIA ELBASAN	Tel: +355	54-240-270
Dega	KORÇE	Tel: +355	82-251-916

Dega	BULEVARDI REPUBLIKA KORCE	Tel: +355	82-246-905
Dega	LUSHNJE	Tel: +355	35-224-574
Dega	VLORE	Tel: +355	33-222-090
Dega	PAVARSIA VLORE	Tel: +355	33-238-368
Dega	GJIROKASTER	Tel: +355	84-267-129
Dega	SHKODER	Tel: +355	22-245-049
Dega	ÇLIRIMI SHKODER	Tel: +355	22-246-496
Dega	FIER	Tel: +355	34-228-455
Dega	KASTRIOTI FIER	Tel: +355	34-233-801
Dega	BERAT	Tel: +355	32-236-470
Dega	POGRADEC	Tel: +355	83-225-705
Dega	SARANDË	Tel: +355	85-225-705
Dega	LEZHË	Tel: +355	21-522-602
Dega	KUKËS	Tel: +355	24-222-434
Dega	PESHKOPI	Tel: +355	21-825-535
Dega	FUSHE KRUIJE	Tel: +355	56-322-927
Dega	GRAMSH	Tel: +355	51-322-050
Dega	COROVODE	Tel: +355	31-223-104
Dega	BILISHT	Tel: +355	81-123-682
Dega	DELVINË	Tel: +355	81-523-711
Dega	KAVAJË	Tel: +355	55-247-744
Dega	LAÇ	Tel: +355	53-222-512
Dega	RRËSHEN	Tel: +355	21-623-142
Dega	BUSHAT	Tel: +355	26-620-262
Dega	KOPLIK	Tel: +355	21-123-170
Dega	LIBRAZHID	Tel: +355	51-422-177
Dega	PEQIN	Tel: +355	51-223-746
Dega	RROGOZHINE	Tel: +355	57-723-207
Dega	ORIKUM	Tel: +355	39-122-941
Dega	KUCOVE	Tel: +355	31-122-234
	AirPort Rinas	Tel: +355	42-381-963
	Dogana Porti Durres	Tel: +355	52-220-161

Kosovë

Dega Pejton	Tel: +381 (0) 38 222 910
Dega Kodra e Diellit	Tel: +381 (0) 38 233 910
Dega Dardania	Tel: +381 (0) 38 500 910
Agjencioni Nënë Tereza	Tel: +381 (0) 38 225 911
Dega Fushë-Kosovë	Tel: +381 (0) 38 534 910
Dega Podujeva	Tel: +381 (0) 38 571 996
Dega Lipjan	Tel: +381 (0) 38 580 910
Agjencioni Aeroport	Mob: +377 (0) 45 700 742
Dega - Albi	Tel: +381 (0) 38 522 910
Dega Shatervan	Tel: +381 (0) 29 223 910
Dega Prizren	Tel: +381 (0) 29 222 910
Dega Teuta	Tel: +381 (0) 39 423 910
Agjencioni Elkos - Peje	Mob: +377 (0) 45 700 721
Dega Gjakova	Tel: +381 (0) 390 330 910
Dega Rahovec	Tel: +381 (0) 29 276 910
Dega Ferizaj	Tel: +381 (0) 29 032 6910
Agjencioni Fitorja	Mob: +377 (0) 45 700 741
Dega Mitrovice	Tel: +381 (0) 28 536 910
Dega Vushtri	Tel: +381 (0) 28 573 910
Dega Drenas	Tel: +381 (0) 38 584 910
Dega Skenderaj	Tel: +381 (0) 28 582 909
Dega Gjilan	Tel: +381 (0) 28 0320 910
Dega Viti	Tel: +381 (0) 280 380 910
Agjencioni Grand Store	Mob: +377 (0) 45 700 770
Dega Mati 1	Mob: +377 (0) 45 400 771



4 22 66 288 | www.bkt.com.al