

UNIVERSITETI I EVROPËS JUGLINDORE
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY



FAKULTETI JURIDIK
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF LAW

STUDIME POSTDIPLOMIKE - CIKLI I DYTË

TEZA:

**Kontrata e kredisë në Republikën e Maqedonisë
prej vitit 2015 e këndej**

Kandidat:

Ilzana Rexhepi

Mentor:

Prof. Dr. Adnan Jashari

Tetovë, 2020

UNIVERSITETI I EVROPËS JUGLINDORE
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY



FAKULTETI JURIDIK
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF LAW

STUDIME POSTDIPLOMIKE - CIKLI I DYTË

TEZA:

**Kontrata e kredisë në Republikën e Maqedonisë
prej vitit 2015 e këndej**

Kandidat:

Ilzana Rexhepi

Mentor:

Prof. Dr. Adnan Jashari

Tetovë, 2020

Përmbajtja

Hyrje.....	3
Lënda e hulumtimit	3
Qëllimet e hulumtimit	4
Metodologjia e hulumtimit	5
Rëndësia e punimit.....	6
KAPITULLI I: BANKAT DHE ORGANIZATAT BANKARE	7
1. Kuptimi i bankave.....	7
2. Llojet e bankave	9
3. Organizatat bankare.....	10
3.1. Kursimoret	10
3.2. Kursimoret postare	11
KAPITULLI II: KUPTIMI DHE KARAKTERISTIKAT E PËRGJITHSHME TË KONTRATËS SË KREDISË.....	13
1. Kuptimi	13
2. Karakteristikat më kryesore	14
3. Lidhja e kontratës së kredisë	16
4. Llojet e kontratave për kredinë	19
4.1. Kredit investuese	23
4.2. Kredit konsumuese	23
4.3. Kredit hipotekare	24
5. Punët e veçanta kredituse.....	25
5.1. Kredia e lombardit	25
5.2. Kredia e relombardit.....	26
5.3. Kredia e eskontit.....	26
5.4. Kredia e reeskontit.....	27
KAPITULLI III: EFEKTET JURIDIKE TE KONTRATA E KREDISË .28	
1. Të drejtat dhe detyrimet e dhënësit të kredisë	28
1.1. Të drejtat e dhënësit të kredisë	28

1.2. Detyrimet e dhënësit të kredisë	28
2. Te drejtat dhe detyrimet e marrësit të kredisë	29
2.1. Të drejtat e marrësit të kredisë	29
2.2. Detyrimet e marrësit të kredisë.....	30

KAPITULLI I IV: TË DHËNAT EMPIRIKE NË LIDHJE ME KONTRATËN E KREDISË NË REPUBLIKËN E MAQEDONISË NË PERIUDHËN 2015-2018	31
1. Ekspozimi total i kredisë në sistemin bankar.....	31
1.2. Ndikimi i rrezikut të kredisë në bilanset e bankave.....	32
2. Instrumentet pagesore	34
3. Ndryshimi i kushteve të Bankës gjatë tre viteve	41
4. Kontrata për kredi banimi.....	46
5. Solemnizimi - Vërtetimi i dokumentit privat	53
6. Kontrata për pengun mbi palujtshmëritë - hipoteka me qëllim të përmbarimit	59
 Përfundimi.....	 69
 Bibliografia.....	 70

Hyrje

Lënda e hulumtimit

Banka si institucion ekonomiko-financiar ju akordon kredi vetëm atyre personave për të cilët beson se ata do të jenë në gjendje që mjetet e marra edhe ti kthejnë. Këtë duhet potencuar për shkak se banka i akordon kreditë zakonisht nga mjetet e deponuesve të saj kështu që shfrytëzusi i mjeteve të marra kredi nuk e bën pagesën e kredis banka mund të gjendet në situatë që nuk do të mund ti kryejë detyrimet e saja ndaj deponuesve të mjeteve.

Kontrata për kredinë është kontratë me të cilën banka obligohet që shfrytëzuesit të kredis ti lë në disponim shumën e caktuar të mjeteve financiare në kohë të caktuar dhe të pacaktuar për ndonjë destinim apo papërcaktim destinimi, kurse shfrytëzusi i kredis obligohet që bankës ti'a paguaj shpërblimin e kontraktuar dhe shumën e marrë të të hollave ti kthejë në mënyrën siç është përcaktuar me kontratë.

Klient të bankës mund të jenë personat fizik dhe juridikë, dhe se këta persona mund të paraqiten ndaj bankës në rolin e kreditorëve dhe të debitorëve. Në rastin tonë banka paraqet punë aktive bankare ku banka paraqitet si kreditor i klientit të saj.

Qëllimet e hulumtimit

Kontrata e kredisë është punë tipike aktive bankare .Qëllimi i këti hulumtimi është që të njiheni me kushtet e bankës për realizimin e kontratës për kredi siç janë: shuma e të hollave e cila jepet kredi, kushtet e dhënjes së kredisë, kushtet e shfrytëzimit të kredis ,kushtet e kthimit të kredis si dhe kamata për shfrytëzim të kredis.Po ashtu do të njiheni edhe me llojet e kredis siç janë kreditë sipas destinimit dhe afatet e kontraktuara per kthimin e kredis.

Kontrata për kredin është kontrat e aderimit, sepse zakonisht lidhet në formularet që banka i ka përgatitur që më parë. Nëse kredia është dhënë për destinim të caktuar shfrytëzuesi është i obliguar që të hollat e marra nga kredia ti shfrytëzojë ne pajtim me atë destinim sepse ndryshe banka ka të drejt të shkëpus kontratën.

Banka mund të shkëpus kontratën edhe para skadimit të afatit të kontraktuar, nëse shfrytëzuesi i kredisë është bërë insolvent apo në rast të vdekjes së tij, respektivisht të shkëputjes së kontratës edhe per shkak të gjendjes jo të mirë financiare edhe të vetë bankës.

Metodologjia e hulumtimit

Në përpunimin e këti punimi hulumtues-shkencor duke parë lëndën dhe qëllimet e hulumtimit do të përdoret metoda e varur shkencore sic është **metoda krahasuse** me të cilën do të krahasohen kushtet e bankës për dhënjen e kredisë gjatë dy viteve të fundit.

Prej metodave të përgjithshme shkencore do të përdoret **metoda statistikore** ku do të jepen të dhëna për shumën e kredis dhe përqindjen e kamatës.

Rëndësia e punimit

Kredit bankare kanë rëndësi të jashtëzakonshme për funksionimin e ekonomisë bashkëkohore. Funksionimi i ekonomisë bashkëkohore nuk është e mundur të mendohet pa kredi sepse, nevojat e llojllojshme të ndërmarjeve ekonomike dhe subjekteve të tjera plotësohen në një masë të madhe në saj të politikës kredituse.

Krahas subjekteve ekonomike edhe qytetarët i plotësojnë nevojat e tyre të llojllojshme në sajë të kredive për këtë arsye punët kredituse janë në qendër të vëmendjes në kuadër të disiplinave ekonomike dhe atyre juridike të cilat punë bankare, bankat i studjojnë dhe i analizojnë së bashku në politikën e kreditimit. Në jetën ekonomike dhe në marrëdhëniet ekonomike qarkullimi i të hollave bëhet nëpërmjet bankave kështu që edhe punët në lidhje me qarkullimin e të hollave quhen punë kredituse bankare.

KAPITULLI I: BANKAT DHE ORGANIZATAT BANKARE

1. Kuptimi i bankave

Bankat janë persona juridik të cilat themelohen për të ushtruar punë kredituese, deponuese dhe punë të tjera bankare të caktuara me ligj dhe aktet e bankës.

“Veprimtari bankare” është pranimi i depozitave monetare ose i fondeve të tjera të ripagueshme nga publiku dhe përdorimi i tyre për dhënie kredie e vendosur në emër dhe për llogari të vet¹.

Duke grumbulluar depozita ajo siguron mjete financiare të cilat i plasohen në kredira apo investime tjera në llogari të vet, me qëllim që të realizoj fitim të caktuar. Si persona juridik, bankat veprimtaritë bankare i ushtrojnë gjithmonë në baze të lejes së dhënë nga Banka Qendrore. Ata konsiderohen si institucione më të rëndësishme të një ekonomie pasi që ata janë burim kryesor i kredive për individët, familjet, si dhe institucionet dhe subjektet e ndryshëm. Për shkak të kësaj rëndësie konsiderohet se gjurmët e para të bankave i gjejmë kah viti 3000 para e.s në Azinë qendrore në civilizimin e sumerëve. Banka të tilla kanë ekzistuar edhe te Asirianët, egjiptasit, babilonasit ku si shtëpi më e njohur bankare njihet me emrin si Murashu, kurse me zhvillimin e tregtisë në Greqinë antike zhvillohen edhe punët bankare ku në veçanti zhvillohen punët e këmbimit të parave nga ana e personave që njiheshin si trapezitë (trapeza-tavolina ku janë kryer punët e këmbimit). Në Romë punët bankare janë zhvilluar nga të ashtuquajturit “argentarius” (lat. argentum- argjend, para). Këta persona kanë dhënë hua me kamatë (fajde), kanë pranuar depozita etj. Bankat nga Roma dhe Greqia dalëngadalë u përhapën edhe në Evropën Veriore dhe Perëndimore. Në mesjetë në Italinë Veriore paraqiten të ashtuquajtura “cambiores” (lat. cambio-këmbyese) të cilët pranonin depozita. Banka e para në kuptimin e plotë të fjalës, konsiderohet së është themeluar në Gjenovë në vitin 1407 e njohur “Casa di San Giorgio”

Themelimi, funksionimi dhe organizimi i bankave është rregulluar me ligj të veçantë të bankave. Përveç bankave, si organizata bankare sipas legjislatcionit në fuqi, llogariten edhe organizatat dhe kursimoret kredituese siç janë kursimoret dhe kursimoret postale, bashkësia e bankave dhe kursimoreve si dhe Fondi për sigurimin e depozitave në kursim. Të gjitha këto organizata ekonomike financiare janë persona juridik të cilët në mënyrë të pavarur ushtrojnë

¹ Ligji për Bankat në Republikën e Shqipërisë, nr.9662/2006

veprimtari të caktuara me qëllim që të realizojnë fitim në bazë të parimit të likuiditetit, sigurisë dhe rentabilitetit.

Secili person juridik është i obliguar që ta ruajë aftësinë e vete për të përmbushur obligimet e arritura në të holla e që do të thotë të bëjë likuidimin e obligimit. Likuiditeti është aftësia e bankës që me kohë dhe në afat më të shkurtë ti përmbushë obligimet e arritura, pa mos shfrytëzuar mjete nga rezerva e obligueshme duke ruajtur kështu aftësinë për punë normale. Banka popullore i përcakton obligimet për mbajtjen e likuiditetit të bankës dhe ndërmer masa të caktuara ndaj bankave jo likuide². Në këtë drejtim nëse banka nuk i përmbush obligimet e arritura në shtet dhe jashtë shtetit ose në vend të bankës obligimet i përmbush personi tjetër juridik ose shteti në bazë të garancionit, atëherë konsiderohet se banka është jo likuide. Kur banka është jo likuide nuk mund të bëhen pagesa komitentëve të vet nga xhiro llogaria e saj edhe pse me dispozita ligjore mund të parashihen edhe përjashtime të caktuara.

Parimi i sigurisë te bankat dhe organizatat tjera bankare, paraqet aftësinë pagesore absolute që arrihet në atë mënyrë që mjetet të cilat janë në disponim të bankës dukshëm i tejkalojnë obligimet e arritura. Kështu p.sh. konsiderohet se egziston siguri nëse debitorët e bankave i kthejnë kredirat e marra në afat të caktuar.

Rentabiliteti nënkupton realizim të rezultateve pozitive financiare ose fitim. Rentabiliteti është kriter për vlersimin e bonitetit dhe suksesit të tyre si për komitentët e vendit ashtu edhe për ata të jashtëm e që një herit paraqet motiv plotësues për sigurimin e tyre nga aspekti i përgjegjësis për obligimet e veta.

² A. Jashari, E drejta afariste (statusore), Tetovë, 2011, fq 446.

2. Llojet e bankave

Në zhvillimin e bankave bashkëkohore kanë ndikuar dhe ndikojnë ligjet e njëjta të afarizmit racional, ekonomik e rentabil, në të cilat bazohet sistemi i tërësishëm bashkëkohor i afarizmit. Në veprimtarin dhe organizimin e bankave, ato ligje ndikojnë me një forcë të veçantë dhe kërkojnë nga ajo që t'u përshtatet nevojave të ekonomisë dhe të tregut të parave³.

Bankat mund të paraqiten në lloje të ndryshme. Për shkak të llojllojshmërisë së tyre klasifikimi mund të bëhet në bazë të kritereve të ndryshme.

Sipas afarizmit të cilin e kryejnë bankat, dallojmë disa lloje të bankave nga të cilat po veçojmë:

- a) Banka emetuese (qendrore), afarizmi kryesor i të cilave është të bëjë emetimin e parave që paraqet mjete ligjore të pagesës në një vend poashtu ushtron punë tjera bankare të përcaktuara me ligj.
- b) Banka investuese, afarizmi kryesor i të cilave është kreditimi i investimeve afatgjate, që kanë të bëjnë me zhvillimin dhe modernizimin e energjetikës infrastrukturës, etj.
- c) Bankat hipotekare, afarizmi kryesor i të cilave është akumulimi i mjeteve financiare dhe dhënia e kredive afatgjatë për sigurimin e të cilave kërkohet lënie peng e sendeve të paluajtshme.
- d) Bankat afariste, afarizmi kryesor i së cilës është ndikimi i zhvillimit të afarizmit të subjekteve afariste në bazë të financimit të projekteve të mëdha investuese.

Sipas llojit të punës bankare që duhet të ushtrohet nga banka e themeluar, i dallojmë:

- a) Banka të specializura, të cilat themelohen për të ushtruar vetëm punë të caktuara bankare siç është p.sh. rasti me Bankën Qendrore, dhe
- b) Banka të përgjithshme që themelohen për të ushtruar të gjitha punët bankare.

Sipas territorit në të cilën banka e themeluar do të ushtrojë punët bankare dallojmë:

- a) Bankat ndërkombëtare (multinacionale), që themelohen për të ushtruar punë bankare në territorin e më shumë shteteve siç është rasti me Fondin monetra ndërkombëtar.
- b) Bankat rajonale ndërkombëtare, që themelohen për të ushtruar punë bankare në rajone të caktuara, siç është p.sh. rasti me Bankën Evropiane investive.
- c) Bankat nacionale që themelohen për të ushtruar punë bankare vetëm në teritorin e një shteti të caktuar.

³ G. Luboteni, Bankat dhe afarizmi bankar, Prishtinë, 2006, fq 11.

3. Organizatat bankare

Disa punë bankare përveç bankave mund ti kryejnë organizatat kursimore kredituese. Veprimtaria e këtyre organizatave manifestohet në tubimin e deponimeve në kursim dhe mjeteve tjera të qytetarëve, dhënien e kredive qytetarëve, kryerjen e pagesave në qarkullim si dhe kryerjen e punëve tjera bankare në llogari të qytetarëve.

Organizatat kursimore janë organizata financiare në cilësi të personit juridik. Këtë cilësi e fitojnë me regjistrim në regjistër gjyqësor. Këto organizata themelohen si shoqëri aksionare dhe si shoqëri me përgjegjësi të kufizuar në kushte të parapara me ligj. Për themelimin dhe ushtrimin e veprimtarisë është e domosdoshme leja prej Bankës Popullore. Veprimtarinë e vet këto organizata e ushtrojnë në kuadër dhe mënyrë të paraparë nga Banka Popullore. Organizata kursimore llogariten kursimoret dhe kursimoret postale.

3.1. Kursimoret

Kursimoret janë organizata të veçanta bankare që mund të ushtrojnë vetëm punë kursimore kredituese⁴. Detyra e kursimoreve është që të merren me tubimin e deponimeve në kursim të personave fizik, tu japë kredi personave fizik dhe individëve të cilët ushtrojnë veprimtari të pavarur pa status të personit juridik, mban llogaritë rrjedhëse dhe xhirollogaritë e qytetarëve dhe të bëjnë kreditimin e popullsisë. Për shkak të detyrave të theksuara kursimorja e parë është themeluar që nga viti 1778 në Hamburg, dhe pas kësaj kursimore themelohen edhe më shumë vende të Evropës si në Angli më 1794, Zvicër(Bern) më 1787, Francë (Paris) më 1798, etj.

Kursimoret të cilat nuk i shfrytëzojnë mjetet për dhënjën e kredive, mund ti shfrytëzojë për blerje dhe shitje të letrave me vlerë afatshkurtër dhe lejimin e kredive personave juridik por me pëlqim të organit kompetent të kursimores. Në këtë rast kredia lejohet vetëm nëpërmes bankës me garancion bankar. Nga ky parim ka përjashtim kur pa ndërmjetsimin e bankës u jepen kredi edhe personave juridik edhe atë nëse kredia u jepet:

- a) Bankave dhe kursimoreve dhe
- b) Personave tjerë juridik në lartësi deri më 30% të kapitalit garantues të kursimores.

⁴ A. Jashari, E drejta afariste (statusore), Tetovë, 2011, fq 470.

Kursimore mund të themelojë shteti dhe persona tjerë juridik me seli në Maqedoni dhe personat fizik-shtetas të Maqedonisë, me nxjerjen e aktit për themelim dhe rregullat e kursimores. Banka nuk mund të themelojë kursimore, prandaj edhe kursimorja nuk mund të punoj nën emrin e bankës. Me aktin mbi themelim të kursimores përcaktohet edhe shuma e përgjithshme e mjeteve në të holla që themeluesi është i obliguar që ti investojë në kapitalin themelues të kursimores i cili nuk mund të jetë më i vogël se shuma minimale e përcaktuar me dispozita ligjore. Kursimoret mund të organizohen si shoqëri aksionare apo shoqëri me përgjegjësi të kufizuar. Edhe këta themelohen në bazë të sistemit të lejes. Lejen për themelimin e tyre e jep Banka Popullore. Përndryshe edhe kursimoret regjistrohen në regjistër tregtar.

3.2. Kursimoret postare

Kursimoret postare i themelojnë subjektet për komunikacionin e PTT me vendim, pas marrjes së lejes për themelim nga ana e Bankës Popullore. Kursimorja postare është person juridik me të drejta dhe obligime të parapara me dispozitat ligjore, vendimin për themelim dhe statutin e saj. Me vendimin për themelim të kursimores postare përcaktohet edhe shuma e përgjithshme e mjeteve në të holla që themeluesi është i obliguar ti investojë në kapitalin themelues të kursimores postare.

Kursimoret postare konsiderohet se janë paraqitur për herë të parë në Angli në vitin 1861, ku për mobilizimin dhe koncentrimin e kursimit shfrytëzohen arkat postare. Në këtë mënyrë janë krijuar lloj specifik i kursimores që ka vepruar dhe në viset më të largëta dhe përfshin shtresat më të gjëra të popullsisë.

Kursimorja postare i kryenë këto punë:

- a) Grumbullimin e deponimeve në kursim të qytetarëve,
- b) Hapë xhiro llogari dhe llogari rrjedhëse dhe bënë qarkullimin pagesorë midis personave fizik,
- c) Jepë kredi,
- d) Merr kredi nga bankat dhe kursimoret,
- e) I llogarit dhe kontrollon pagest e shërbimeve postale,
- f) Bënë shërbimin ndërkombëtar postal të kursimeve shërbimin e dërgesave me shtetet e tjera,
- g) Punë këmbimore,

- h) Kryen punë të qarkullimit pagesor me shtetet e huaja,
- i) Bënë emitimin e letrave me vlerë,
- j) Si dhe shumë punë tjera në emër dhe llogari të ndërmarrjes në komunikacionin e PTT.

Kursimorja postale, kredi u jep personave fizik dhe individëve që ushtrojnë ndonjë veprimtari të caktuar vetëm përmes bankave me garancion bankar. Nga ky parim ka përjashtim kur kredi mund të jepet pa ndërmjeticsim të bankës edhe atë: bankave dhe kursimoreve personave tjerë juridik në lartësi deri në 30% të kapitalit garantues të kursimores postale.

Të gjitha punët në emër dhe llogari të kursimores postale i kryejnë subjektet e komunikacionit për PTT në njesitë e veta postale në kushte dhe mënyrë të paraparë me vendimin për themelimin të kursimores postale.

KAPITULLI II: KUPTIMI DHE KARAKTERISTIKAT E PËRGJITHSHME TË KONTRATËS SË KREDISË

1. Kuptimi

Kontrata për kredinë paraqet punë bankiere të cilat banka i jep hua klientit të saj shumë të caktuar (të kontraktuar) të hollash, kurse klienti detyrohet që atë shumë të kthejë bankës në afatin e kontraktuar, në mënyrë të kontraktuar si dhe bankës të paguaj shpërblimin e caktuar (në formë të kamatës)⁵.

Emri i kësaj kontrate rrjedh nga shprehja latine “credo” (ti besosh, ti huazojë). Sipas natyrës të vetë juridike kjo kontratë ka shumë karakteristika të ngjajshme si kontrata civile juridike për huan. Nga kontrata e huas dallohet pasi që kontrata e kredisë në parim si objekt na paraqiten të hollat, kurse përjashtimisht edhe mallrat, kurse si objekt i huas mund të jenë si sendet konsumuese ashtu edhe ato të zëvendësueshme. Nga ana tjetër kontrata e huas me objektin e saj huamarrësi ka të drejtën e disponimit absolut, kurse te kredia (siç është rasti te kredit e qëllimta) e drejta e disponimit me objektin nuk është absolut por i kufizuar vetëm për qëllimet për të cilën edhe është marrur kredia. Kredia pa qëllim në kushtet bashkëkohore konsiderohet vetëm si kategori teorike, pasi që praktikisht aspak nuk është në zbatimin e sipër. Kredia gjithnjë është me ngarkesë, kurse huaja mund të jetë edhe me ngarkesë, edhe pa ngarkesë.

⁵ A. Jashari, E drejta afariste (kontraktore), Tetovë, 2016, fq 357.

2. Karakteristikat më kryesore

Kontrata e kredisë ka edhe disa karakteristika të veçanta të cilat janë të kushtëzuara nga zhvillimi i ekonomisë. Te ky lloj i kontratës, si palë kontraktuese paraqiten, Banka (e cila kështu ka rolin e kreditori) dhe klienti i bankës (në rolin e debitorit, kredimarrësit). Objekt i kontratës mund të jetë më së shpeshti vetëm një sasi e caktuar e të hollave, andaj kjo punë bankiere shpesh në praktik quhet kredi financiare. Mirëpo ekzistojnë edhe të ashtuquajturat kredi të mallrave. Kjo kontratë është formale, e dyanshme detyruese, me ngarkesë, intuitu personae pasi që pa marrë parasysh mjetet e sigurimit si bazë për dhënjen e kredisë shërben edhe besimi në personin të cilit i jepet kredia dhe aftësitë e tij kredituese. Në numrin më të madh të rasteve kjo kontratë paraqet kontratën e aderimit pasi që të gjitha çështjet me rëndësi lidhur me përmbajtjen e kontratës janë të rregulluara me dispozitat pozitive ose kushtet e përgjithshme të afarizmit bankar.

“Krediti” është vendosja e shumës së mbetur të parasë në këmbim të ripagimit të shumës së aprovuar dhe jomonetare së bashku me huanë ose me depozitat e llogaritura në atë shumë.

“Aktivitete bankare” janë sigurimi i depozitave dhe miratim i kartave të kreditit në emër të tyre dhe për llogari të tyre⁶.

“Kredi” do të thotë çdo angazhim i drejtpërdrejtë apo i tërthortë për dhënien e një shume parash në këmbim të të drejtës për kthimin e shumës së dhënë dhe të papaguar dhe të pagimit të interesit apo detyrimeve të tjera mbi shumën e tillë, madje çdo shtyrje të afatit për pagimin e një borxhi, çdo garancion i dhënë për pagimin e borxhit dhe çdo angazhim për fitimin e të drejtës për pagimin e një shume parash; termi “kredi” nuk do të përfshijë depozitat bankare dhe blerjen e letrave me vlerë të borxhit në tregun dytësor⁷.

Te kontrata e kredisë si elemente esenciale konsiderohet përcaktimi i objektit (të hollave apo mallit) si dhe kamata si “çmim” i kredisë dhe afati i kthimit të kredisë pasi që është i pakuptimtë dhënia e kredisë pa afat të caktuar. Kjo kontratë mund të ketë edhe elemente tjera siç janë klauzolat e ndryshme për sigurimin e pagesës së kredisë. Kushtet e dhënies së kredisë nuk konsiderohen si elemente esenciale pasi që bëhet fjalë për punë të cilët i paraprinë lidhjes së kontratës së kredisë siç është p.sh. vlerësimi i aftësive kredituese të personave që kërkojnë kredi. Në raste të caktuara kur kredimarrësi është insolvent si element mund të inkorporohen të ashtuquajtur klauzola restriktive kredituese me të cilat kufizohet menaxhimi me mjetet

⁶ Ligji për Bankat “Gazeta zyrtare e R.M-së” nr. 67/2007, neni 2.

⁷ Ligji për Bankën Qëndrore të Republikës së Kosovës, nr.03/L-074.

ekzistuese duke krijuar kështu obligim që në çdo moment ai të posedoj minimum të caktuar të mjeteve, kufizimi i shitblerjeve, kufizimi i integritit të tyre me subjektet tjera, kufizimi i pagesës së dividendave të gatshme, kufizimi i blerjes së aksioneve të veta, kufizimi në lidhje me zgjedhjen e organeve administruese etj. Lloj i veçantë i klauzolave kufizuese paraqet e ashtuquajtura klauzola “Sett off” e cila iu jep të drejtë bankave që të bëjnë pagesën e kërkesave të tyre nga mjetet të cilat shfrytëzuesi i kredisë i ka në depozitim të kreditorit, si dhe nga kërkesat e tjera të cilat i ka kreditori kur shfrytëzuesi i kredisë është në vonesë.

3. Lidhja e kontratës së kredisë

Kontrata për kredinë duhet të lidhet me shkrim, sepse përndryshe nuk do të shkaktoj efekt juridik. Kontrata hynë në fuqi pas nënshkrimit nga palët⁸. Kontrata për huanë është kontratë e dyanëshme-detyruese sepse nga ajo dalin të drejta dhe detyra për të dy palët⁹. Kreditori (kredidhënësi) te kjo kontrat ka për obligim që shfrytëzuesit të kredisë t’ia vë në disponim objektin e kredisë në mënyrë dhe kushte të përcaktuara me kontratë. Shfrytëzuesi i kredisë (kredimarrësi) ka disa obligime. Kështu ai është i obliguar që kredinë ta shfrytëzoj sipas qëllimit të paraparë. Prandaj dhënësi i kredisë si kreditor ka të drejtë që të bëj kontrollimin e shfrytëzimit të kredisë. Ai është i detyruar që bankës t’ia kthejë shumën e të hollave të cilat banka ia ka vënë në disponim si kredi. Shfrytëzuesi i kredisë ka për obligim që të paguaj kamatë. Kamata është çmim i kredisë. Kamata mund të jetë e kontraktuar në mënyrë fikse si e pandryshuar dhe variabile si e ndryshueshme. Kamata që paguhet është ajo pjesë e të hollave ose sendeve tjera që paraqiten si ndryshim mes të hollave ose sendeve të cilat huamarrësi duhet t’i kthej huadhënësit dhe të hollave ose sendeve që huadhënësi ia ka dorëzuar huamarrësit¹⁰.

Kamata paraqet sistem të mbrojtjes së vlerës së parave në kohë dhe tregun financiar dhe ajo oscilon në varshmëri nga vlera e të hollave. Kështu nëse vlera e të hollave është në rënie, atëherë shkalla e kamatës është më e madhe dhe anasjelltas. Te na është në zbatim kamata vonuese e cila është e parapar me norma imperative.

Norma e kamatës paraqet instrumentin për baraspeshimin e vëllimit të kursimit dhe të ofertës së kapitalit me kërkesën e resurseve financiare. Kamata e baraspeshuar apo “natyrale” është ajo kamatë që formohet në nivelin e baraspeshës në mes të ofertës së kapitalit (kredisë) dhe kërkesës së kapitalit (kredisë). Në tregun financiar formohet kamata e tregut, në bazë të raportit në mes të ofertës dhe kërkesës së kredisë¹¹.

Gjatë lidhjes së kontratës për kredinë caktohet afati i kthimit të kredisë, përqindja e kamatës si dhe mënyrat e ndërprerjes së kontratës si dhe kushtet e tjera të kontratës. Kjo kontrat mund të ndërpritet si edhe kontratat tjera. Banka mund të heq dorë nga kontrata edhe para skadimit të afatit kontraktues, nëse shfrytëzuesi nuk shfrytëzon në përputhje me qëllimet

⁸ N. Dauti, E drejta kontraktuese (Praktikum) , Prishtinë, 2003, fq 171.

⁹ A. Aliu, E drejta e detyrimeve (material i autorizuar), Tetovë, 2009, fq 182.

¹⁰ A. Aliu, E drejta civile dhe e drejta kontraktuese, Tetovë, 2004, fq 226.

¹¹ S. Jovic, Bankarstvo, Naucna knjiga, Beograd, 1990, fq 461-462.

e kontraktuara. Banka mund të heq dorë nga kontrata edhe në rast të insolvensës së debitorit, nëse shfrytëzuesi nuk kthen në rregull kredinë, etj.

Kohëzgjatja e mardhënjes detyrimore me afat të caktuar të zgjatjes ndërpritet kur afati do të kaloj, veçanarisht kur është e kontraktuar apo me ligj të veçant, se me kalimin e afatit mardhënja detyrimore veçanarisht vazhdonë me afat të pacaktuar nëse nuk ndalohe në kohë¹². Në qoftë se kredia nuk kthehet ashtu siç parasheh kontrata mbi kredinë atëherë dhënësi i kredisë organizon shitjen publike të sendit të pengut ose të hipotekës, ashtu siç parasheh ligji dhe aktet nënligjore¹³.

Sipas afatit të skadimit, kreditë e bankës mund të klasifikohen në:

1. Kredi afatshkurtër,
2. Kredi afatmesëm dhe
3. Kredi afatgjatë¹⁴.

Kredi afatshkurtër zakonisht konsiderohen ato kredi, afati i skadimit të të cilave është një vit apo më pak, afatmesëm janë ato me afat prej 8 deri 10 vjet, kurse afatgjatë janë ato kredi që kanë afat skadimi mbi 10 vjet.

Kreditë afatshkurtër - mund të jenë dy tipash: sipas kërkesës dhe sipas kohës. Kreditë sipas kërkesës janë ato, të cilat huamarrësi mund t'i kthejë, apo kreditori mund të kërkojë pagimin e tyre në çdo kohë. Modeli më tipik i këtyre kredive janë ato kredi që u lejohe brokerëve e dilerëve për financimin e grumbullimit të letrave me vlerë apo llogarive të marzhave të klientëve të tyre. Pasi banka mund të kërkojë kthimin e një kredie të tillë brenda një dite, këto kredi po ashtu quhen edhe kredi sipas thirrjes.

Kreditë sipas kohës jepen për një periudhë definitive (të përcaktuar) deri në një vit. Një tip tradicional i kredisë së tillë është kredia vetëlikuiduese që u lejohet ndërmarrjeve, gjë për të cilën kemi folur më parë. Kjo kredi zakonisht jepet për financimi e nevojave sezonale të ndërmarrjeve dhe kthehet me shitjen e rezervave dhe shëndrimin e tyre në para të gatshme.

Kreditë afatmesëm - janë ato që kanë afatet e skadimit në mes të kredive afatshkurtër e afatgjatë. Një nga llojet e kredive të tilla, është kredia konsumuese që jepet për periudhën dy apo tre vjeçare.

¹² Ligji mbi mardhënjet detyrimore "Gazeta zyrtare e R.M-së", nr 02/2005, neni 346.

¹³ A.S. Alishani, Modelet e kontratave, Prishtinë, 2006, fq 167.

¹⁴ G. Luboteni, Menaxhmenti bankar, Prishtinë, 2008, fq 154.

Kreditë afatgjatë- konsiderohen ato, që kanë si afat skadimi dhjetë vjet apo edhe më shumë. Lloj më i zakonshëm i kredive afatgjatë është kredia për pasuri të patundshme. Një kreditim të tillë, bankat afariste kanë filluar menjëherë pas Luftës së Dytë Botërore dhe ato sot përfaqësojnë kreditorë të rëndësishëm të pasurive të patundshme¹⁵.

¹⁵ G. Luboteni, Menaxhmenti bankar, Prishtinë, 2008, fq 155.

4. Llojet e kontratave për kredinë

Në afarizmin bankier mund të paraqiten lloje të ndryshme të kontratave për kredinë. Rëndom ndarja e këtyre kontratave bëhet sipas qëllimeve të kredisë, mënyrës së formimit të mjeteve për kredi, sigurimit të kredisë si dhe kritere të tjera.

- 1) Sipas qëllimit të kredisë bëhet dallimi në mes të kredive afariste (prodhuese) dhe të atyre konsumuese.

Si kredi afariste konsiderohen ato kredi të cilat bankat u japin subjekteve afarist me qëllim të kryerjes normale dhe përparimit të veprimtaris afariste. Me këto kredi arrihet që të plotësohen nevojat e subjekteve të ndryshme afariste me mjete financiare dhe me të mundësohet zhvillimi normal i këtyre subjekteve dhe të këtyre veprimtarive afariste që ushtrohen nga këto subjekte. Me vetë kontratën për kredinë, përcaktohen kushtet e lejimit, të shfrytëzimit dhe të kthimit të kredisë, të drejtat dhe detyrimet e bankës dhe të shfrytëzuesit të kredisë.

Qëllimi themelor i kredive konsumuese është që tu mundësojnë qytetarëve (personave fizik) furnizim më të lehtë me disa produkte të caktuara apo plotësimin e disa nevojave të tjera të qytetarëve. Prandaj konsiderohet se kredit konsumuese paraqesin lloj të kredive të cilat bankat u lejojnë qytetarëve njete të caktuara financiare dhe të cilat shërbejnë për zgjerimin apo lehtësimin e konsumit personal të qytetarëve prandaj edhe konsiderohet se këto kredi janë jo produktive. Si shfrytëzues të këtyre kredive konsiderohen ekskluzivisht personat fizik. Këto kredi në parim jepen pas dhënies së sigurimit të pagesës së kredisë. Nëse shfrytëzuesi i kredisë gjendet në marrëdhënie të rregullt të punës, dhënësi i kredisë (banka, reaspektivisht subjektet tregtare) ka mundësi që dhënien e kredisë konsumuese ta kushtëzojë me dhënien e ndalesës në të ardhurat personale të shfrytëzuesit të kredisë, si dhe nga ai mund të kërkoj edhe sigurime të tjera. Si mjet për sigurim rregullisht përdoret ndalesa administrative e pagesës deri në 1/3 e rrogës të shfrytëzuesit të kredisë në llogari të kreditorit dhe kambial i avaluar. Dhënsit e kredive konsumuese sot nuk janë vetëm bankat por edhe subjektet tjerë afarist. Në parim pagesa e kredive konsumuese të bëhet me anë të virmanit ose të çeqeve, në mënyrë që të mundësohet kontrolli se debitori kredinë e marrur a po e shfrytëzon për qëllimin e caktuar apo jo.

2) Sipas afatit të pagesës së kredisë, dallojmë: kredi afatëshkurt të cilat afati i kthimit parimisht është deri një vit, kredi afatmesëm të cilat afati i kthimit është prej një deri më pesë vite, dhe kredi afatgjatë nëse afati i kthimit është më i gjatë se pesë vite.

3) Sipas mënyrës së dhënies së kredive bëhet dallim në mes të:

- Kredive të drejtpërdrejta ku banka u jep kredi klientëve të saj nga mjetet e saj (p.sh. nga fondi i saj kreditor, nga mjetet e fituara me anën e kamatës ose të provizionit, etj) dhe
- Kreditë e tërthorta, ku banka në realitet, jep kredi nga mjetet të cilat i takojnë personit të tretë të cilat në ndonjë bazë juridike gjenden te banka (p.sh. nga mjetet e deponimit në kursim etj).

4) Sipas mënyrës së sigurimit të kredisë, dallojmë: kredi personale dhe reale.

Si kredi personale konsiderohen ato të cilat sigurimi i tyre bëhet përmes mjeteve të sigurimit personal siç janë: dhënies së dorëzarisë nga ndonjë person i tretë me çka garantohet se debitori do të kryejë detyrimin e tij kontraktues, (rasti i të ashtuquajturve zhirant të kreditit konsumues), garancioni bankar, kambial i avaluar, sigurimi i kredisë të ndonjë shoqëri e sigurimit, lënia peng e polisës për sigurim jetësor, bllokim i mjeteve të shfrytëzuesit të kredisë nga ana e kreditorit, etj.

Te kreditë reale sigurimi i kërkesës bankiere bëhet në bazë të mjeteve reale të sigurimit siç janë; krijimi i të drejtës së pengut në pasurinë e cila i takon debitorit (në formë të pengut të dorës ose hipotekës). Kredia e siguruar me hipotekë konsiderohet si kredi hipotekare. Si kredi hipotekare nënkuptohen llojet e posaçme të kredive të cilat në llogari të dhënësit të kredisë (bankës) konstituohet e drejta e pengut në pasurinë e palejueshme të debitorit (shfrytëzuesit të kredisë). Hipoteka në palujtshmëritë e debitorit konstituohet me vetë kontratën për kredinë (dhe regjistrohet në librat e tokës). Bankat hipotekare nganjëherë (për të siguruar mjete të nevojshme në momente të caktuara si p.sh për sigurimin e mjeteve për të dhënë kredi ose të realizojnë punë të tjera bankiere), japin dokumente të posaçme të ashtuquajtur “ letër hipotekare”. Këto letra hipotekare janë letra me vlerë, dhe në çdo moment mund të bëhet shitja e tyre, duke iu mundësuar kështu bankës, sigurimin e mjeteve të nevojshme financiare.

5) Në pikëpamje të objektit të kredisë me se shpeshti bëhet dallimi në mes të kredive financiare dhe kredive të mallit.

Si kredi financiare konsiderohen ato kredi të cilat banka u lë në disponim klientëve të saj të holla, në mënyra të ndryshme (përmes xhirollogarisë vijuese, letra kredituese, në ceka dhe instrumentet e tjera të pagimit, në të holla të gatshme etj), si dhe klienti në mënyrë të njëjtë e kthejn kredinë e marur nga banka.

Me kredi të mallit kuptojmë ato kredi të cilat në parim nuk jepen nga vetë banka, por fjala është për kreditimin e subjekteve afariste në mes veti. Ky lloj kredie vjen në shprehje në rastet kur një subjekt afarist i bënë shërbime të caktuara subjektit tjetër (i dërgon mall, kryen punë investuese ose ndonjë shërbim tjetër). Në këtë rast kontrata për kredinë, në esencë, paraqitet si kontratë përcjellëse (aksesore) krahas me kontratën tjetër të lidhur në qarkullimin e mallrave dhe të shërbimeve. Në anën tjetër, dhënësi i kredisë, nën kushte të caktuara, mund të marrë nga banka edhe kredi financiare, që të mund të financojë prodhimin e mallit, respektivisht kryerjen e punës të cilat ai i jep në kredi (p.sh. për financimin e prodhimit të mallit, ndërtimin e objekteve investicionale, etj). Kreditori të kontrata për kredi të mallit, më së shpeshti e lejon kredinë nga mjetet e veta. Kërkesat e tijë në bazë të kësaj kredie sigurohen me kambialin e debitorit në të cilën si avalist paraqitet ndonjë bankë.

6) Sipas destinimit të kredive dallojmë;

- Kredi të destinuara, konsiderohen ato kredite të cilat paraprakisht përcaktohet destinimi i tyre. Sigurimi i realizimit të kredisë për destinim të caktuar arrihet përmes disa metodave edhe atë; kontrollit direkt, shfrytëzimit të metodës së asignacionit, kontraktimit të kredisë së cesionuar. Këto lloje të kredive gjithnjë e më shumë janë në përdorim, për shkak të egzistimit të sigurisë në mënyrën e relizimit dhe kthimit. Të kësaj natyre konsiderohen kreditë konsumuese, kreditë banesore, kreditë bujqësore, etj dhe
- Kredi të padestinuara konsiderohen ato kredi të cilat destinimi i tyre nuk është paraprakisht i caktuar.

7) Sipas mënyrës së kthimit të kredisë dallojmë;

- kredi që kthehen menjëherë, kthimi bëhet edhe i shumës së kredisë edhe kamatës. Këto kredi si zakonisht janë afatshkurtëra.

- kredi që kthehen në këste, konsiderohen kredi të tilla ku me vetë kontratën përcaktohen lartësia e kësteve, afati dhe kushtet tjera. Kjo lloj kredi njihet si kredi me anuitete.
- kredi me pushim të pagesave, konsiderohet lloj i kredisë ku në vetë kontratë përcaktohet afat pushimi për kthimin e kredisë nga momenti i fillimit të shfrytëzimit të kredisë (grace periudhë). Gjatë periudhës së pushimit si zakonisht rrjedh kamata për tërë lartësin e kredisë që njihet si “ kamatë interkalare”. Kjo lloj kredie vjen në shprehje të kreditë afatgjate, dhe
- kredi revolvingu, konsiderohet lloj kredie të cilës ekziston mundësia e përsëritjes automatike pas shfrytëzimit të kredisë deri në limitin e caktuar. Kështu i mundësohet shfrytëzuesit që me harxhimin e transhës së parë, me automatizëm aktivizohet transha e re.

8) Sipas mënyrës së lëshimit në qarkullim të kredisë, dallojmë;

- kredi me të gatshme, që shumë pak vijnë në shprehje në praktikën bankare, pasi që me këtë kredi nuk mund të realizohet qëllimi i kredisë, pas që në vend të mjeteve si zakonisht shfrytëzuesit i jepet letra me vlerë të cilat ai mund ti shfrytëzoj si mjete pagese (çekun) apo për realizimin e punëve kredituese (eskont dhe reskont),
- kredi përmes llogarisë rrjedhëse, konsiderohet si kredi më e shpeshtë në bazë të së cilës banka ia lejon komitentit të vet kredinë deri në shumën e caktuar dhe afat të caktuar. Si bazë juridike në bazë të së cilës lejohet kredia konsiderohet kontrata me anë të së cilës përcaktohet: shuma e kredisë (plafoni i kredisë), afati kohorë në të cilin kredia mund të shfrytëzohet, afati i kthimit të kredisë, afati në të cilin mund të shkëputet kontrata dhe kushtet në të cilat kredia i është lejuar komitentit të vet;
- kredi assignuse, konsiderohet lloj i kredisë të cilës banka pagesën nuk ja bënë shfrytëzuesit por me urdhrin e shfrytëzuesit pagesën ia bënë një personi tjetër;
- kredi në transha, lejohet në përputhje me arritjen e obligimit të shfrytëzuesit të kredisë nga puna themelore, për realizimin e së cilës edhe shërben kontrata e kredisë. Me vetë kontratën caktohet edhe dinamika e kreditimit;
- kredi me dhënien e letrave kredituese, kredituesi me të cilën e autorizon shfrytëzuesin që të ndonjë bankë tjetër të realizojë shumën e caktuar të të hollave;

- kredi akceptuese, konsiderohen kredi të tilla ku banka bënë akceptimin e kambalit të klientit të vet, duke u shëndruar kështu në debitor kryesor. Kambialin e akceptuar, klienti mund ta eskontojë te ndonjë bankë tjetër dhe kështu të vijë në posedim të mjeteve të caktuara, kurse banka nuk ka nevoj të angazhojë menjëherë mjete të gatshme, por me arritjen e kambialit;
- kredi ramburse, është lloj i kredisë, ku banka lejon kredinë pas akceptimit të kambialit, por në këtë rast realizimi bëhet vetëm me prezentimin e dokumenteve mallore. Në këtë rast kemi prezentë tre lloje të punëve; punët e akreditivit dokumentar, punët e lombardit dhe punët e kredisë akceptuese. Këto kredi i mundësojnë shitësit që të vijë në mjete të gatshme me konvertimin monetar të kambialit të akceptuar para afatit të arritjes. Ky lloj kredie siguron edhe blerësin, pasi që shitësi i mallit mund të bëjë pagesën (të fitojë kambialin e akceptuar), vetëm pas dorëzimit të mallit dhe dhënien e dokumentit mallor bankës. Me këtë kredi sigurohet edhe banka, pasi që obligimi kambialor i saj është i mbuluar me dokumentin mallor¹⁶.

4.1. Kredit investuese

Kreditë investuese të cilat zakonisht janë të destinuara për ndërtim apo pajisjen e objekteve investuese që janë cekur në kontratën për kredinë. Në këto raste para se të lidhet kontrata për kredinë banka i bën analizat detale të programit investues, në mënyrë që të vlerësojë se a është programi i përshtatshëm për kreditim¹⁷.

Kur është fjala për kreditë investuese këto zakonisht janë dy lloje:

- 1) Kreditë për investime në ekonomi dhe
- 2) Kreditë për investime jashtë ekonomisë¹⁸.

4.2. Kredit konsumuese

Dikur këto kredi konsideroheshin të dëmshme, kurse në vitet 30 shekullit XX u përhapën shumë, pasi u pa se ato ishin shumë të përshtatshëm për rregullimin e ofertës e të kërkesës në

¹⁶ Grafikone të istrumenteve pagesore mund të gjeni prej fq 31-36.

¹⁷ M. J. Hetemi, E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 1996, fq 489.

¹⁸ Shembull të kontratës për kredi investuese mund të gjeni në fq 54.

treg dhe që tu mundësohet qytetarëve ti blejnë mallrat, që ua rrisin standardin e kulturën. Këto kredi jepen për blerjen e aparateve për amvisëri, mobiljeve, automobilave etj¹⁹

Ndër llojet e kredive me destinim bëjnë pjesë dhe kreditë konsumuese. Shfrytëzues të këtyre kredive janë ekskluzivisht personat fizikë, dhe destinimi i këtyre kredive është kryesisht që shfrytëzuesve të kredive t'u mundësohet që nga mjetet e marra kredi të kenë mundësi t'i kryejnë disa nevoja afatgjate, duke blerë mallra me një vlerë më të madhe se ato të rëndomta. Kreditë konsumuese në mënyrë të rëndësishem veprojnë në pikpamje të orientimit të konsumit të disa mallrave konsumuese. Pra kanë rol të dyfishtë, në njërin anë iu ndihmojnë shtresave të caktuara të popullatës të furnizohen me ato mallra me të cilat nuk do të kishin mundësi të furnizohen me të ardhurat e rëndomta të tyre, dhe në anën tjetër organizatat prodhuese kanë mundësi që të bëjnë shitjen e prodhimeve me lehtësi anë të kredive, sepse këto kredi krahas bankave i lejojnë edhe organizatat tregtare për mallrat të cilat i shesin²⁰.

4.3. Kredit hipotekare

Kredia hipotekare zë vend të rëndësishëm në kuadër të kredive bankare me afat të gjatë. Këto kredi i hasim qysh të të ashtuquajturat “ Banka të shejnta” në Babiloni, Greqi, Egjipt, Romë, më vonë në Mesjetë e deri në ditët e sotme. Karakteristika kryesore e kredive hipotekare që nga filltet e saj, është lejimi i kredisë në bazë të pengut të pasurisë së patundshme të kërkuesit të kredisë. Në fillim këto kredi lejoheshin për zhvillimin e bujqësisë, dhe të zejtarisë, kurse më vonë u bënë forma kryesore të financimit të ndërtimit të banesave²¹.

Me kredi hipotekare nënkuptohen disa lloje të veçanta të kredive investuese tek të cilat në llogari të dhënësit të kredisë-bankës konstituohet hipoteka e caktuar mbi pasurinë e patundshme të debitorit. Hipoteka në patundshmërinë e debitorit konstituohet në kontratën e kredisë²². Banka hipotekare në cilësi të bankës së specializuar e cila akordon kredi hipotekare në rastet më të shpeshta lëshon dokumentacion të posaçëm të ashtuquajtura dokument hipotekar me të cilat mbledh mjete për akordimin e kredive të reja²³.

¹⁹ M. Vuckovic, Bankarstvo, Organizacija i poslovanje banaka, Naucna knjiga, Beograd, 1987, fq 184.

²⁰ Shembull të kontratës për kredi konsumues mund të gjeni në fq 41.

²¹ A. Katunarić, Banka- principi i praksa bankovnog poslovanja, Zagreb, 1985, fq 216.

²² Shembull të kontratës për kredit hipotekare mund të gjeni në fq 48.

²³ A. Krasniqi, E drejta kontraktore biznesore, Pejë, 2015, fq 224.

5. Punët e veçanta kredituse

5.1. Kredia e lombardit

Kreditë e lombardit janë kredi të cilat banka i akordon klientit të saj në bazë të deponimit në bankë të sendeve të luajtshme (siç janë sendet nga ari dhe sendeve të tjera me vlerë, letrave me vlerë etj). Këto sende kryesisht janë përdorur për sigurimin e kredisë në Lombardi (pjesë e Italisë), prej nga ka lindur emërtimi i kësaj kontrate si kontratë e lombardit. Nëse klienti nuk e kthenë kredinë ose kamatën në afatin e paraparë kohor, banka është e autorizuar që të bëjë pagesën nga mjetet (sendet e deponuara).

Nëse shfrytëzuesi i kredisë është subjekt afarist, atëherë me lidjen e kontratës së lombardit, lehet peng malli i cili është deponuar në ndonjë magazinë publike. Në rast të tillë, debitori si deponues i malit të magazinuar e barët në bankë varantin (një pjesë e fletëmagazionimit) si peng për kredinë e marrë. Gjithashtu, huaja në bazë të lombardit mund të merret edhe me lënie peng të mallit, i cili gjendet ende në rrugë (në transportin detar), gjatë së cilës debitori e bart në bankë dokumentin transportues (konosmanin). Kur debitori në tërësi i'a kthen bankës kredinë, banka ia kthen dokumentet e marra. Kredia në bazë të lombardit mund të merret edhe me lënien peng të ndonjë kërkesë me çrast debitori i bankës është i detyruar që në bankë të bart dokumentet me anën e të cilëve dëshmohet një kërkesë. Bartja e këtyre dokumenteve duhet të kryhej në atë formë e cila është përcaktuar për atë lloj të dokumentit (cesionit, indosimit, tradicionit të thjeshtë).

Kontrata e lombardit duhet gjithnjë të jetë e lidhur në formë të shkruar dhe duhet ti përmbajë elementet qenësore të përcaktuara me ligj. Mirëpo, mungesa e ndonjë elementi qenësor nuk shkakton automatikisht nulitetin e kontratës, por vetëm e jep të drejtën shfrytëzuesit të kredisë që të kërkoj anulimin e saj. Banka ka të drejtën e pengut në letrat me vlerë, të cilat i takojnë shfrytëzuesit të kredisë ose ndonjë personi të tretë. Nëse shfrytëzuesi i kredisë nuk e kthen kredinë në afatin kontraktues, banka ka të drejtë që kërkesat e saj nga kontratat për kredinë t'i paguajë nga letrat me vlerë të lënë peng. Sipas kësaj që u tha shihet qartë se për nga konstruksioni juridik, te kjo kontratë janë prezentë edhe elemente të kontratës së kredisë edhe elemente të kontratës së pengut.

5.2. Kredia e relombardit

Kontrata e relombardit konsiderohet një lloj i posaçëm i kontratës për lombardin. Mirëpo te relombardi si palë kontraktuese paraqiten dy subjekte bankare. Kjo do të thotë se në këtë rast fjala është për marrëdhënie midis dy bankave. Nëse njëra bankë, në bazë të kontratës për lombardin, ka marrë nga debitori i saj në peng disa sende të luajtshme (p.sh. letra me vlerë, sende të çmueshme e të tjera), mund të ndodhë që asaj banke t'i nevojiten mjete financiare me qëllim të kryerjes së disa operacioneve tjera financiare. Në raste të këtilla, ajo bankë mund t'i lombardojë sendet e këtilla të luajtshme përsëri te ndonjë bankë tjetër (më së shpeshti te ajo qëndrore) dhe në këtë mënyrë t'i krijojë vetë mjete të duhura financiare. Për relombardin është karakteristik se afatet e kthimit të huasë së marrë janë shumë të shkurtë (kështu që në disa raste afati i tyre është vetëm katërbëdhjetë ditë).

5.3. Kredia e eskontit

Kontrata për kredinë e eskontit është njëra nga më të vjetrat dhe më së shpeshti të shfrytëzuara si kredi afatshkurtëra. Eskonti është punë kreditore e cila ka për qëllim që ti paguhet vlera e letrës me vlerë shfrytëzuesit të saj letrë para arritjes, duke zbritur nga letra provizionet bankare, baza e së cilës është proporcionale me kohën e cila duhet të kalojë deri në arritjen e letrës për pagesë. Në këtë rast poseduesi i letrës bënë shitjen e saj bankës, para arritjes së afatit për realizimin e shumës së caktuar në letër. Kjo do të thotë se në këtë rast si objekt paraqiten letrat me vlerë (kambiali, fletobligacione, varanti, etj) të pa arritura për realizimin.

Për nga natyra juridike kjo kontratë ka si elementet e kontratës për huan, po ashtu edhe elementet e kontratës për shitblerjen. Në bazë të kësaj kontrate, banka paraqitet në cilësinë e blerësit, duke blerë letrat e theksuara me vlerë dhe poseduesit të tyre të deri atëherëshëm i paguan shumën nominalë e shënuar në letër, duke zbritur kamatat e paaritura, shpenzimet bankare edhe provizionin bankar. Në praktik kjo formë quhet "diskont". Banka më së shpeshti blenë ato letra të cilat arrin në afatin e shkurtër dhe nëpërmes tyre i jep kredi poseduesit të letrës (klientit). Në raste të këtilla banka menjëherë ia paguan të hollat klientit dhe ajo i arkëton kërkesat të cilat janë të theksuara në letër më vonë (në kohën e arritjes) nga personat të cilat sipas asaj letrë janë të shënuar si debitor. Lartësia e shumës, të cilën banka do t'ia paguaj klientit varret në shumë raste nga i ashtuquajturit bonitet i letrës (d.m.th. nga aftësia paguese e personave të cilët janë debitorë sipas asaj letrë). Duke marrë parasysh këtë

banka merr mbi vete rrezikun që mund të ndodh nëse nuk ka sukses në arkëtimin e shumës së caktuar në letër. Prandaj në shumë raste bankat blejnë letra me vlerë nga klientët të cilët te ajo bankë kanë hapur xhironlogaritë vijuese. Në këtë rast banka ka pasqyrë të dukshme më të qartë në veprimtarinë afariste dhe aftësinë kredituese të klientit dhe të nënshkruesit të kambialit, në anën tjetër, shumë më lehtë mund të arkëtojë kërkesat e sajë nga llogaria vijuese e debitorit.

5.4. Kredia e reeskontit

Kontrata për reskontin gjithashtu paraqet një lloj të eskontit. Mirëpo për dallim nga eskonti, te reskonti si palë kontraktuese paraqiten bankat. Esenca e reeskontit manifestohet në atë mënyrë që banka, e cila eskontoit ndonjë kërkesë të paaritur të klientit të saj, tani ajo vetëm ja dorëzon atë kërkesë, prapë para arritjes së saj ndonjë banke tjetër. Si zakonisht reeskontimin e letrave të eskontuara e bëjnë bankat qëndrore, duke shfrytëzuar si instrument të politikës monetare dhe duke ndikuar në sasinë e mjeteve monetare në qarkullim.

KAPITULLI III: EFEKTET JURIDIKE TE KONTRATA E KREDISË

1. Të drejtat dhe detyrimet e dhënësit të kredisë

1.1. Të drejtat e dhënësit të kredisë

Banka ka të drejtë që njëanshmërisht të shkëpus kontratën dhe të kërkoj pagesë të parakohëshme, si dhe më herët me njoftim me shkrim do ta lajmëroj dhe do ta thirrë shfrytëzuesin e kreditit në afat prej 15 ditësh të paguaj kërkesën e arritur në rastet në vijim:

- Shfrytëzuesi i kreditit nuk e kthen në rregull kreditin dhe kamatën, veçanarisht nuk paguan dy paga të njëpashnjëshme mujore.
- Ka ndryshime domethënëse në kushtet me të cilat miratohet shfrytëzimi i kreditit të cilat ndikojnë në kapacitetin dhe aftësitë për kryerjen e detyrimeve të shfrytëzuesit të kreditit, bashkshfrytëzuesi dhe zhiranti (ndërprerja e marrdhënjes së punës, ndryshimi i gjendjes pronore, nxjerja e provave gjyqësore, vullnetarisht apo me akt përfundimtar etj).
- Shfrytëzuesi i kreditit jepë të dhëna apo dokumente jo të vërteta dhe të jo të sakta veçanarisht nuk e njofton bankën për ndryshimin e të dhënave.
- Shfrytëzuesi i kreditit nuk jep sigurim të plotë pas vlersimit dhe kërkesës së bankës dhe rastet e tjera pas vlersimit të bankës.
- Pas fillimit të veprimit të ekzekutimit të detyrueshëm kundër shfrytëzuesit prej bankës apo personit të tretë.

1.2. Detyrimet e dhënësit të kredisë

Derisa shfrytëzuesi i kreditit në afatin e caktuar nuk i paguan obligimet kontrata për kredi llogaritet e prishur, veprimi i planit të amortizimit ndërpritet, a banka ka të drejtë të llogarisë dhe të paguaj kamatën dënuese për detyrimet e arritur, dhe shumën e papaguar të kreditit dhe të paguaj shpenzimet për parregullsin apo pagimin e parakohshëm të kreditit.

2. Te drejtat dhe detyrimet e marrësit te kredisë

2.1. Të drejtat e marrësit të kredisë

Të drejtat e marrësit të krediti:

- Shfrytëzuesi i kreditit mundet parakohe të kryej pagimin e pjesshëm apo të plotë të kreditit me kërkesën e mëparshme, me të cilin rastë Banka nuk paguan provizi për pagimin e parakohëshëm të kreditit. Para pagimit të parkohëshëm shfrytëzuesi ka të drejtë në zvoglimin e të gjitha shpenzimeve të kreditit, i cili përbëhet prej kamatës dhe shpenzimeve tjera për periudhën e mbetur të kontratës së kreditit. Me pagimin e pjesshëm Banka përgatit dhe paraqet plan të ri amortizimi.
- Shfrytëzuesi i kreditit mundet ta rifinansoj kreditin me kesh ekspres kredit të ri prej bankës në të cilin rast është i obliguar të paguaj provizi me shumën në denar derisa nuk plotëson një ndër kushtet: kohën e kaluar prej vendimit për pagesë të krediti ekzitues shembull i rifinansimit prej momentit të rifinansimit së bashku me afatin e kthimit të kreditit të ri të përmbajë më shumë se 95 muaj apo shuma e kreditit të ri të jetë e rritur më së paku 25% prej pjesës i cili do të jetë shembull i rifinansimit.
- Shfrytëzuesi i kreditit mund të ndërpresë kontratën për kredi në afat prej 14 ditëve prej lidhjes së kontratës por para se të filloj ta shfrytëzoj kreditin, pa mos dhënë arsye për ndërprerjen. Në rastë të ndërprerjes së kontratës për kredi, shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar për atë letër ta lajmëroj bankën dhe ta paguaj pjesën kryesore dhe kamatën për periudhën e shfrytëzimit të kreditit deri në ditën e pagesës së pjesës kryesore, menjëherë jo më së voni se 30 ditë prej ditës së lajmërimit në bankë për ndërprerjen e kreditit. Banka ka të drejtë prej shfrytëzuesit të paguaj tatim për harxhimet e pakthyeshme të paguara në lidhje me kontratën për kredi te organet publike apo shtetërore.
- Shfrytëzuesi i kreditit mundet në kërkes dhe papagesë të fitojë, pas pagimit të pjesës kryesor të kontratës për kredi me kohëzgjatje të caktuar, në cilën do kohë deri te kohëzgjatja e kontratës për kredi, raportë llogarie në formë të planit amortizues. Plani i amortizimit përban të dhëna për këstet dhe afatin e pagimit dhe kushtet në lidhje me pagimin e atyre shumave, shikimi i secilës pagesë me të dhëna për pjesën kryesore, kamata e cila është e bazuar në lartësinë e kamatës dhe harxhimeve plotësuese (nëse ka).

- Shfrytëzuesi i kreditit mund të prishë kontratën për kredi me të cilën gojarishtë ndryshohen kushtet për pagimin e plotë dhe të parakohëshëm të kreditit sipas kushteve të kontratës.

2.2. Detyrimet e marrësit të kredisë

Për sigurimin e kthimit në rregull të kreditit dhe pagimin e kamatës sipas kontratës, shfrytëzuesi i kreditit detyrohet para se të shfrytëzoj kreditin të le në bankë instrumente për sigurim dhe atë:

- Kambial prej disa denarëve me deklaratën kambialore, e nënshkruar në prani të përfaqësuesit të bankës prej shfrytëzuesit.
- Ndales administrative për shfrytëzuesin dhe
- Taksa pagesore

Instrumentet për sigurimin e kërkesës për miratim të krediti do të aktivizohen prej anës së Bankës në rastë kur shfrytëzuesi i kreditit nuk i përmbush detyrimet e kontratës. Me kryerjen e obligimeve të kreditit dhe obligimeve tjera, që dalin prej kontratës, Banka ja kthen shfrytëzuesit të kreditit instrumentet për sigurim. Të gjitha harxhimet në lidhje me sigurimin e kërkesës për mirëmbajtje të kreditit, bijën në llogari të shfrytëzuesit të kreditit.

Shfrytëzuesi i kreditit është i obliguar që kredinë ta shfrytëzoj sipas qëllimit të paraparë. Prandaj dhënësi i kredisë ka të drejtë që të bëjë kontrollimin e shfrytëzimit të kredisë. Ai është i detyruar që Bankës t'ia kthejë shumën e të hollave të cilat Banka ia ka vënë në disponim si kredi. Shfrytëzuesi i kredisë ka për obligim që të paguaj kamatë. Kamata është çmim i kredisë. Kamata mund të jetë e kontraktuar në mënyrë fikse si e pandryshuar dhe variabile si e ndryshueshme. Kamata paraqet sistem të mbrojtjes së vlerës së parave në kohë dhe tregun financiar dhe ajo oscilon varshmëri nga vlera e të hollave. Kështu nëse vlera e të hollave është në rënie, atëherë shkalla e kamatës është më e madhe dhe anasjelltas. Te ne është në zbatim kamata vonuese e cila është e paraparë me norma imperative.

KAPITULLI I IV: TË DHËNAT EMPIRIKE NË LIDHJE ME KONTRATËN E KREDISË NË REPUBLIKËN E MAQEDONISË NË PERIUDHËN 2015-2018

1. Ekspozimi total i kredisë në sistemin bankar

Në vitin 2015, ekspozimi i përgjithshëm i kredisë në sistemin bankar u rrit me 36.084 milionë denarë ose 8.5% dhe arriti në 459,658 milion denarë. Rritja në vitin 2015 është e shpërndarë pothuajse në mënyrë të barabartë në mes të ekspozimit të përgjithshëm të kredisë përfshin: bilancin (kreditë dhe depozitat, lizingu financiar, përfundimi i pagesave sipas garancioneve të dhëna, akreditivi, avali dhe pozicione të tjera jashtë-bilancit, kamata, provizionet dhe tarifat, investimet në letra me vlerë, dhe instrumente të tjera financiare në dispozicion për shitje ose të mbajtura, etj) dhe kërkesat jashtë bilansit (linjat e papërdorura të përvokueshme të kreditit, kreditë e papërdorura të pakthyeshme bazuar në pritje të pranueshme mbi kartelat e kreditit, letrat e kreditit, garancitë dhe detyrimet e tjera potenciale për bankën), të cilat i ekspozojnë bankës ndaj rrezikut të kredisë. Analiza e rrezikut të kreditit në këtë pjesë trajton rrezikun e kredisë që vjen nga të dy sektorët jofinanciar, shoqëritë jofinanciare dhe individët, përveç nëse shprehet ndryshe. Në vitin 2015, niveli i realizimit të rrezikut të kreditit u zvogëluar, siç mund të shihet përmes rritjes më të ulët të kredive me shenja të dëmtimit krahasuar me rritjen totale të kredive. Në të vërtetë, ndryshimi në kreditë me shenja të dëmtimit merr pjesë me vetëm 7.1% në ndryshimin e kredive bruto në sistemin bankar. Një pjesëmarrje e tillë është dukshëm më e mirë në krahasim me vitet e mëparshme, kur rritja e kredive me shenja të dëmtimit kishte një peshë të madhe në ndryshimin e kredisë bruto (pothuajse gjysma në vitin 2011). Bankat kanë politika konservative në lidhje me fshehjen e kredive për çdo lloj mbrojtje, që u jep atyre siguri më të madhe në huadhënien. Por, nga ana tjetër, kjo mund ta bëjë të vështirë për klientët që të kenë burimet e nevojshme të finansimit dhe që Banka të ketë shpenzime plotësuese para pagesore (vlerësim i rregullt, kosto për marrjen dhe shitjen, pamundësia për të arritur çmimin e duhur etj).

1.2. Ndikimi i rrezikut të kredisë në bilanset e bankave

Kreditë jofunksionale, si një masë bazë e cilësisë së kualitetit të kredive portofoli të sistemit bankar ranë ndjeshëm (nga 38.3%) gjatë vitit 2016. Kjo lëvizje është tërësisht rezultat i detyrueshëm "spastrimit" të portofolit të kredisë të të gjitha kërkesave që bankat mbulojnë plotësisht rrezikun e kredisë të paktën para dy viteve. Si rezultat i këtij ndryshimi në rregullat për rrezikun e kredisë në vitin 2016 ata ishin të shkruar jashtë 13.262 denarë jofunksionimi i pjesës kryesore i cili, për pjesën më të madhe (84.1%) janë bërë në tremujorin e dytë të vitit, me një lodhje gradual të efektit deri në fund të vitit. Pjesa më e madhe, ose 76.8% prej përshkrimit jofunksional të kreditit, përcjellet në shoqëritë jofinanciare. Pothuajse 60% prej përshkrimeve në vitin 2016 janë kryer në qershor të vitit 2016, kur niveli i kredive jofunksionale arriti në një rënje drastike mujore për 27%.

Gjithësej krediti jo funksional në sistemin bankar u rritën për 2% në vitin 2017. Rritja e kredive jofunksionale në pjesën më të madhe ishte e pranishme në shoqëritë jofinanciare, sipas së cilës krediti jofunksional u rritë për 3.8%. Kjo rritje është pasojë e përkeqësimit të aftësisë kreditore të disa klientëve më të mëdhenj nga aktivitetet "prodhimi i metaleve, makinave, mjeteve dhe pajisjeve.

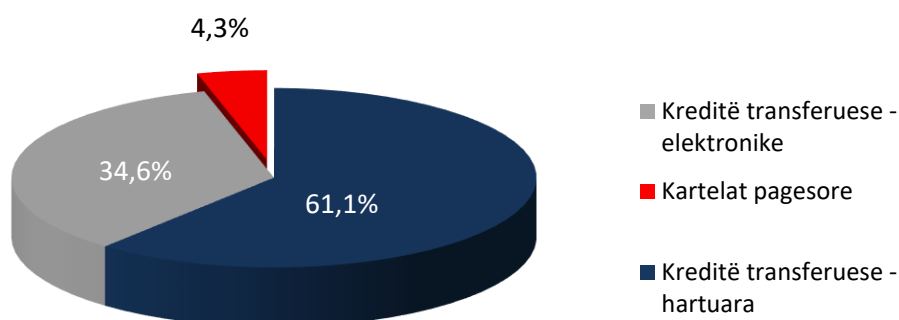
Në vitin 2018, kreditë jofunksionale ranë ndjeshëm, sipas së cilës pjesëmarrja përgjithshme e tyre në sektorin jofinanciar u reduktua në 5.2%. Portofoli përbëhet nga shoqëritë jofinanciare, kreditë jofunksionale ranë për shkak të shitjes së kërkesës jofunksionale nga një shoqëri jofinanciar, përshkrimin e zbatimit të detyrueshme nga bankat, dhe në një masë më të vogël për shkak të pagesës të bazuara në marrjen e pronës. Në të kundërt, kreditë jofunksionale ndaj familjeve regjistruar një rritje vjetore si pasojë e rritjes jofunksionale të kredive harxhuese, me një rënie të njëkohshme të kredive jofunksionale stambuese. Kreditë e rregullta me cilësi të dobët vërehet, lëvizje divergjente veçanarishtë kreditë e rregullta të ristrukturuara u zvogëluar, ndërsa kreditë e mbetura ku vonesa në pagesa është midis 61 dhe 90 ditë (dhe ende kanë status të rregullt) u rrit, sipas së cilës minimalisht e zvogëloj pjesëmarrjen e tyre të përbashkët të kredive të përgjithshme në nivelin 1.3%. Përshkrimet janë forma më e zakonshme dhe më e plotë e reduktimit të kredive jofunksionale në bilanset e bankave. Mbulimi i lartë i kredive jofunksionale me ndreqjen e vlefshmërisë së tyre (76.3%) u mbajtën në vitin 2018, i cili në volumin dhe cilësinë e fondeve të veta të mjaftueshme, lehtëson trajtimin e kredive jofunksionale dhe kufizon efektin negativ në performancën e bankave nga pamundësia e këtyre kredive. Mbështetja e kreditit për ekonominë familjare shënuan rritje relativisht të lartë dhe të qëndrueshme që nga tendencat

kryesore të bankave të kreditimit për këtë segment të portofolit të kredisë për shkak të efekteve pozitive të dispersionit të madh të rreziqeve në aspektin e shumës së kredive dhe numrit të klientëve. Rritja e kredive për kompanitë jofinanciare u përshpejtua, por prapë ishte shumë prapa asaj të ekonomive familjare. Cilësia e kësaj pjese të portofolit të kredisë është kryesisht e kushtëzuar nga suksesi operacional dhe nga rezultatet e aktiviteteve të biznesit të tri aktiviteteve më të rëndësishme ekonomike.

2. Instrumentet pagesore

1. Instrumentet pagesore zgjidhje moderne teknologjike në fushën e pagesave dhe përdorimin e pajisjeve të sofistikuar të medjias për pagesa kishte efekte pozitive në zhvillimin e operacioneve të pagesave. Risi e rëndësishme në vitin 2015 për transfertat e kreditit është futja e sistemit për një pagim të shpejta, si një teknologji inovative që mundëson shërbime të terminalit të shërbimeve të ndryshme (pagesa e faturave të ujit, tarifë, TV kabllor, telefoninë mobile, sigurimi, tarifë, etj). Përveç pagesave me para, ky sistem ofron aftësinë për të kryer pagesat jo të gatshme ose pagesat elektronike, duke përdorur një kompjuter personal ose telefon celular nga përdoruesi i shërbimit. Për transfertat e kreditit, trendi i rritjes së lartë vjetore në numrin dhe vlerën e transfereve të kreditit të bëra me telefon celular për lloje të ndryshme të pagesave nga ana e personave juridik dhe fizik (51% dhe 77%, respektivisht) Për kartelat pagesore, normat e larta të rritjes vjetore në numrin (34%) dhe vlerës (61%) të transaksioneve të bëra nëpërmjet internetit të shënuar në vitë. Në vitin 2015, vazhdon niveli i lartë i kredive transferuese me gjithësej pagesa jo të gatshme (95.7%). Për më tepër, si rezultat i zgjidhjeve të reja teknologjike për kryerjen e pagesave jo të gatshme, vrehet rritja e pjesëmarrjes së kredive transferuese elektronike të pagesave jo të gatshme (34.6%) ose rritja e pjesës së 1.8 pikë përqindje krahasuar me 2014. Vlera totale e kreditit transferues ka regjistruan një rritje vjetore prej 4.3%, me përparsi më të madh të kredive transferuese elektronike (3.6 pp), e cila tregon një ndryshim në pagesat për personat fizikë dhe juridikë, në mënyrë të veçantë gjithnjë duke përdorur përfitimet elektronike bankare. Pavarësisht pjesën më të lartë të urdhrave të hartuara përfundimin e kredive transferuese (72% në numër dhe 64% në vlerë prej kredive transferuese), vlera elektronike e kreditit transferues shënoi rritje të lartë vjetore prej 10.6%, ndërsa numri elektronik i kredive transferuese arriti lartësinë vjetore prej 5.9.

Vlera e përgjithshme e instrumenteve jo të gatshme për pagesë në vitin 2015 (%)

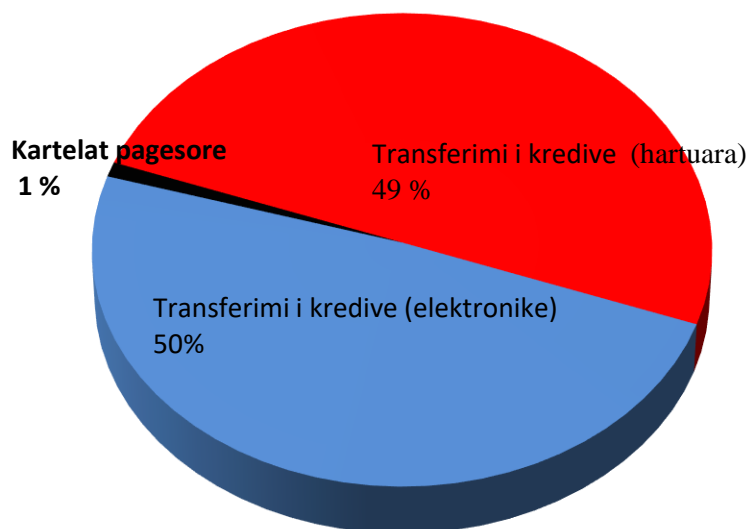


2. Në vitin 2016, vlera e përgjithshme e transaksioneve jo të gatshme në vend iniciuar ose drejtuar nga personat fizikë dhe juridikë (përfshirë transaksionet brenda sektorit të institucioneve finansuese monetare) arriti në 3.178 miliardë denarë, e cila është më shumë për 5.3 herë prej shumës nominale të BPSH (bruto produkti shoqëror) për vitin 2016. Nga aspekti i instrumenteve pagesore, shumica ose 99% e vlerës së transaksioneve jo të gatshme janë bërë përmes kredive transferuese, ndërsa vetëm 1% i referohen transaksioneve në tregtinë me kartelat pagesore të dhëna në vend. Brenda kredive transferuese, vlera pothuajse e barabartë u arritë me iniciimin e urdhërave të hartuar dhe elektronik. Megjithëse pjesmarrja transaksuese e kartelave pagesore me vlerën e përgjithshme të transaksioneve jo të gatshme është e ulët, vlera e realizuar me këtë instrument pagesorë përfaqëson 11% të konsumit personal në Republikën e Maqedonisë në vitin 2016. Në një kontekst krahasues, pjesa e vlerës së transaksioneve me kartelat pagesore shpenzimet e konsumatorëve në vend është i ulët në krahasim me shtetet e vjetra anëtare të EU (32%) dhe vendet e Evropës Juglindore (CIJE) (19%) që tregojnë nevojën për ndryshime të mëtejshme të zakoneve të konsumit, d.m.th përdorim më të madh të kartelave pagesore. Në aspektin e numrit të transaksioneve jo të gatshme nga ana e personave fizikë dhe juridikë në vend në vitin 2016, gjithësej janë kryer 92 milionë transaksione ku pjesa më e madhe ose 62% kryhen përmes kredive transferuese, ndërsa pjesa tjetër me kartelat kreditore. Kjo strukturë në numrin e transaksioneve, për dallim nga struktura e vlerës së transaksioneve, tregon faktin e përdorimit më të madh të kartelave kreditore si instrument pagesor, më së shumti te personat fizikë.

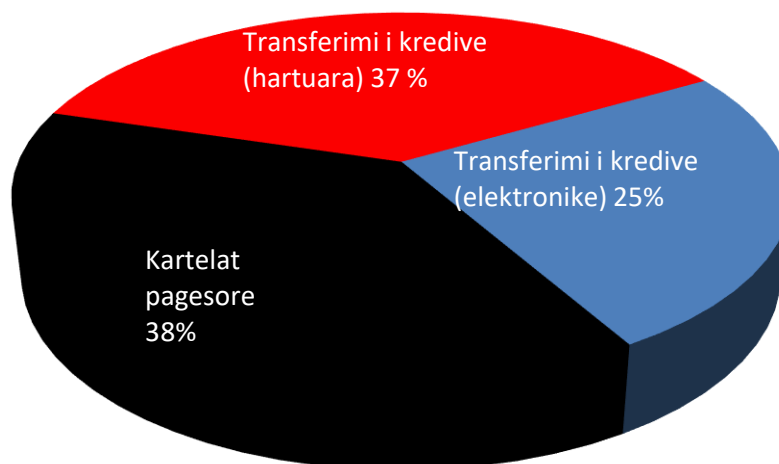
Si rezultat i risive në pagesat dhe përfitimet e ofruara nga bankat elektronike (mundësia e pagesave inicuese 24/7 të diellit dhe tarifatat më të ulëta për urdhërat elektronike, në krahasim

me urdhërat e provizioneve të inicuar në formë të hartuar në sportelet e bankave), në Maqedoni ka një trend përdorimi i shërbimeve elektronike bankare për personat juridikë dhe fizikë. Për më tepër, ka pasur një përqindje relativisht të konsiderueshme prej 41% të urdhrave elektronike në numrin e përgjithshëm të kredive transferuese, e cila është dy herë më e ulët në krahasim me grupin e anëtarëve të vjetra të BE-së dhe vendet e Evropës Juglindore (respektivisht 89% dhe 86%). Numri i përgjithshëm i kreditit transferues në Maqedoni është 28 transaksione, më i vogël dy herë në krahasim me vendet e Evropës Juglindore dhe shtetet e vjetra anëtare të BE-së (respektivisht 58 dhe 56 transaksioneve), e cila shpjegonë faktin për se ende është përdorimi i gjërë i parave të gatshme në transaksionet e përgjithshme në ekonomi. Brenda transfertave të kredive, pjesa më e madhe e vlerës janë realizuar nga personat juridik (93.5%), ndërsa pjesa tjetër u referohet personave fizikë. Personat juridikë gjithnjë e më shumë po përdorin përfitimet prej sistemit bankar elektronik, ku 53% e vlerës është realizuar me iniciimin elektronik në kredi transferuese, duke përdorur kompjuter personal. Ke personat fizikë, vrehet se vlera më e madhe e transfertave të kredive (87%) kryhet në prani të urdhrave hartues. Përkundër pranimi të madh të kredive të hartuara transferuese me kryerjen e pagesës, megjithatë edhe tek personat fizikë ekziston përdorimi i metoda të reja të sofistikuar mënyra e pagesave në vend. Për më tepër, prania më e madhe ka kompjuter personal në transaksionet e realizuara me transfertat elektronike të kredive, por gjithashtu vërehet përdorimi i telefonave celularë dhe bankomatët.

Pjesëmarrja e vlerës totale të transaksioneve jo të gatshme në vitin 2016 (%)

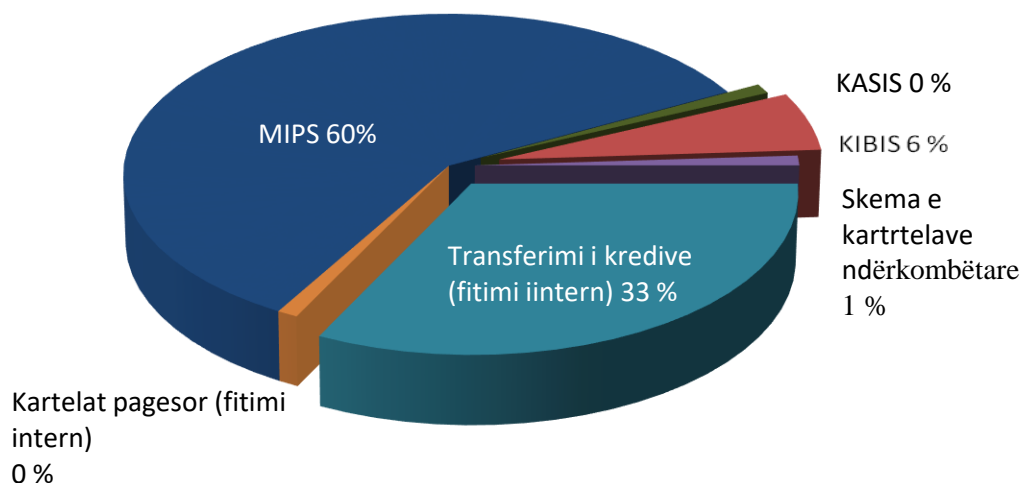


Pjesëmarrja e numrit total të transaksioneve jo të gatshme në vitin 2016 (%)

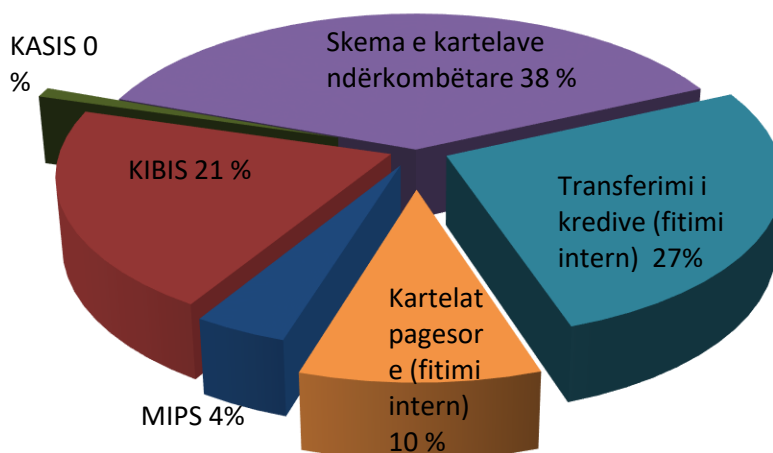


3. Fitimi i përgjithshëm në vitin 2017 regjistroi një rritje vjetore prej 9% dhe arriti në 5,929.4 miliardë denarë, e cila është më e lartë 9.6 herë se BPSH.Nga pikëpamja strukturore, shumica e pagesës totale është bërë përmes MIPS (60%), nga pagesat e shlyera në sistemet e brendshme të bankave (33%), KIBS (rreth 6%), skemat e kartelave ndërkombëtare (rreth 1%) dhe KASIS, me pjesmarrje të vogël në pagesën e përgjithsme. Në aspektin e numrit të transaksioneve, shumica e pagesave jo të gatshme janë bërë me kartelat pagesore nga skemat e kartelave ndërkombëtare (38%), kreditë transferuese prej fitimit të brendshëm të pagesave në banka (27%) dhe KIBS (21%), ndërsa pjesa tjetër kryhet nga kartelat pagesore nga operacionet e pagesave të brendshme të bankave (10%) dhe kreditë transferuese përmes MIPS (4%). Krahasuar me vitin 2016, ndryshime të rëndësishme janë vërejtur në numrin e përgjithshëm të transaksioneve të kryera përmes skemave të kartelave ndërkombëtare, të cilat u vërejtën një rritje e pjesëmarrjes strukturore me 5.6 pikë përqindjeje në vitin 2017 (një rritje prej 32.4% në 38%), e cila tregon rritjen e përdorimit të kartelave kreditore për kryerjen e pagesave jo të gatshme. Lidhur me kanalin për kryerjen e pagesave vendore dhe ndërkufitare në euro përmes MIPS dhe TARGET2, në vitin 2017 vlera totale e pagesave aktuale në euro përmes MIPS arritur në 343 milionë euro, ndërsa numri i përgjithshëm i pagesave arriti në rreth 4.6 mijë transaksione.Në kushtet e prurjeve në euro nëpërmjet TARGET2 dhe MIPS janë regjistruar rreth 0.5 mijë transaksione që arrijnë në 303 milionë euro.

Pjesëmarrja e vlerës totale të pagesave në vitin 2017(%)



Pjesëmarrja e numrit total të transaksioneve pagesore në vitin 2017



(KASIS)- Sistemi i kartelave ndërkombëtare SHA Shkup është një sistem për shlyerjen neto të pagesave multilaterale me market vendase të kartelave pagesore.

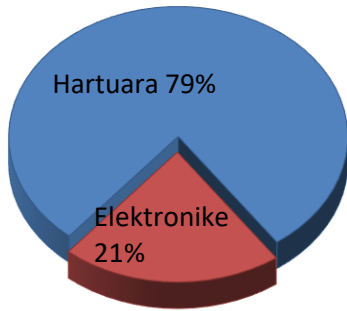
(KIBIS)- Pastrimi i sistemit ndërbankar SHA Shkup është operatori i sistemit për shlyerjen neto të vonuar shumëpalëshe për zhvillimin e pagesave të vogla, shuma e të cilave nuk tejkalon 1.000.000 denarë.

(MIPS)- Operatori i sistemit për pagesa të mëdha dhe pagesa tjera ndërbankare (MIPS) i cili është gjithashtu një sistem për shlyerjen e pagesave përmes sistemeve tjera pagesore.

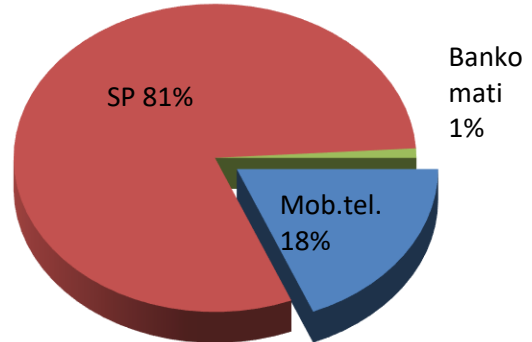
(TARGET2)- Sistemi për shlyerjen e pagesave në euro në kohë reale në bruto ku pronar dhe operator është eurosistemi.

4. Në vitin 2018, numri i përgjithshëm i transaksioneve të kreditit transferues arriti në 60.4 milion (53% e numrit të përgjithshëm të transaksioneve) ka regjistruar një rritje vjetore prej 3%. Struktura e numrit të transaksioneve me kredit transferuese të realizuara nga personat juridik dhe personave fizik ishte stabil në vitin 2018, të kontabilitetit me pjesëmarrje prej 71% dhe 29%, njëkohësisht. Pas kësaj pjesëmarrja e inicuar e kreditit transferues me numrin e përgjithshëm të kredive transferuese për vitin 2018 përmbante 43.8%, duke regjistruar një rritje në lidhje me pjesëmarrjen në vitin 2017 (42%). Personat juridik më së shumti i përdorin shërbimet bankare elektronike në krahasim me personat fizik (53% e numrit të kredive transferuese të personave juridikë janë inicuar në mënyrë elektronike, ndërsa tek personat fizikë, vetëm 21% e numrit të kredive transferuese janë iniciuara në mënyrë elektronike). Në aspekt të rregullimit me të cilën inicohen kreditë transferuese elektronike në vitin 2018, pranimi më i madhë (pothuajse 100%) te personat juridikë dhe më pas kanë kompjuter personal, ndërkohë ke personat fizik vërehet ndryshim domethënës të pagesave të zakonshem veçanarisht përdorimi të telefonave celular (me pjesëmarrjen strukturore prej 18% me numrin e përgjithshëm të kreditit transferues elektronike iniciuar nga personat fizik). Megjithatë, të dhënat krahasuese tregojnë se në Republikën e Maqedonisë Veriore ka relativisht pjesëmarrje të ulët strukturore në numrin e inicuar të transaksioneve elektronike me kredi transferuese (43.8%), në krahasim me shtetet anëtare të vjetra dhe vendet e EU dhe shtetet e Evropës Juglindore, ku pjesëmarrja e iniciuara e kredive transferuese elektronike në numrin e përgjithshëm të transaksioneve me kreditet transferues përmbante 92% dhe 87%, njëkohësisht.

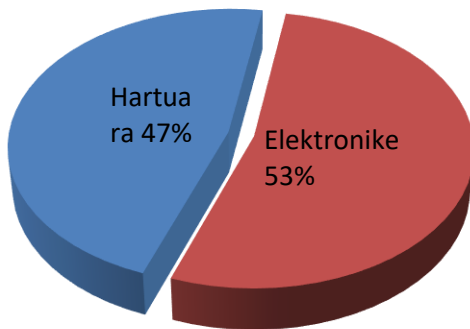
Pjesëmarrja e numrit total të transaksioneve me KT në PF (%)



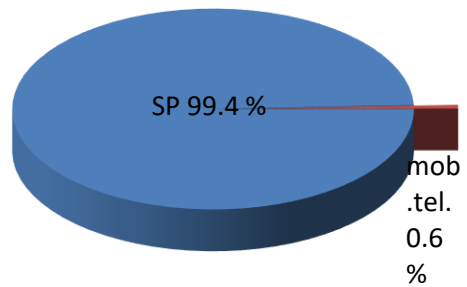
Pjesëmarrja e numrit total të transaksioneve në PF me KT në aspekt të rregullimit me të cilën janë inicuar (%)



Pjesëmarrja e numrit total të transaksioneve me KT në PJ (%)



Pjesëmarrja e numrit total të transaksioneve në PJ me KT në aspekt të rregullimit me të cilën janë inicuar (%)



3. Ndryshimi i kushteve të Bankës gjatë tre viteve

E lidhur në Tetovë me 22.05.2015:

Krediti sipas nenit 1 të kësaj kontrate miratohet prej bankës sipas kushteve të mëposhtme me të cilat shfrytëzuesi/bashkëshfrytëzuesi i kreditit njoftohet dhe i pranonë:

- Afati i kthimit: 180 këste mujore, të cilat paguhen më së voni deri më 15 e muajt për muajn e kaluar
- Grejs periudha 0 M
- Lartësia e kamatës prej 4.55% vjetore e cila është fikse për 5 vitet e para e llogaritur prej datës së përfundimit të këstit të parë. Lartësia e kamatës deri në periudhën e mbetur ndryshohet në pëlqim me kushtet e tregut dhe vendimin për lartësin e kamatës në Bankë, por jo më e lartë se lartësia e kamatës së lejuar ligjore, a në momentin e lidhjes së kësaj kontrate përmbanë _ 5.95_%. Derisa pas rrjedhjes së 5 viteve të para, deri në zgjatjen e kësaj kontrate, vinë deri te ndryshimi i lartësisë së kamatës, shfrytëzuesi/ bashkëshfrytëzuesi i kreditit pajtohen ndryshimet të pranohen prej ditës së hyrjes në fuqi të këtyre ndryshimeve pa pasur nevoj të lidhjes së kontratës së veçantë. Me secilin ndryshim të lartësis së kamatës, Banka përgatit plan të ri pagesor(planin e amortizimit) dhe e lajmëron shfrytëzuesin e krediti për lartësin e kamatës së re, datën e pranimit dhe ndryshimit të shumës anuite.
- Shpenzimet administrative _0.000%_ panvarsisht prej lartësis së kreditit i cili paguhet para shfrytëzimit të sendeve.
- Provizia për parakontratën e lartësis së kamatës me kërkesë të shfrytëzuesit të krediti_0,5% prej mosarritjes së pjesës kryesore të kreditit, lartësia vjetore e të gjitha shpenzimeve 5.69%.
- Krediti fillon me pagesë me 01.07.2015 dhe paguhet në muajt vazhdues të cilat përfundojn me pagesë secilin të 1- parin e muajt për muajn e kaluar dhe me datën e lidhjes së kësaj kontrate përmbajnë 395.28 euro, të përfshira pagesën dhe kamatën.
- Kamatat për grejs periudhën përfundojn pagesën secilin të 1 parin e muajt për muajn e kaluar dhe në datën e lidhjes së kësaj kontrate përmbajnë __/ __Euro.
- Shfrytëzuesi i krediti është i detyruar muajt rrjedhës ti paguaj me kundërvlerën në denarë me kursin e rregulluar prej Bankës Popullore të R.M në ditën e pagimit më së voni deri në 15-in e muajt.

- Kamata e parë përfundon pagesën më 01.07.2015
- Kësti i parë përfundon pagesën më 01.08.2015.

Llogaritja e kamatës së kontraktuar kryhet në prani të metodës proporcionale. Pjesa kryesore e kësaj kontrate është plani amortizues, ku përfshihet edhe lartësia vjetore e të gjitha harxhimeve.

E lidhur në Tetovë me 25.07.2016:

Kreditit sipas nenit 1 të kësaj kontrate miratohet prej bankës sipas kushteve të mëposhtme me të cilat shfrytëzuesi/bashkëshfrytëzuesi i kreditit njoftohet dhe i pranohet:

- Afati i kthimit: 60 këste mujore, të cilat paguhet më së voni deri më 15 e muajt për muajn e kaluar,
- Lartësia e kamatës prej 5.9% vjetore e cila është fikse për vitin e parë e llogaritur prej datës së përfundimit të kësaj kontrate të parë. Lartësia e kamatës deri në periudhën e mbetur ndryshohet në pëlqim me kushtet e tregut dhe vendimin për lartësin e kamatës në Bankë, por jo më e lartë se lartësia e kamatës së lejuar ligjore, a në momentin e lidhjes së kësaj kontrate përmbanë 7,95%. Derisa pas rrjedhjes së vitit para, deri në zgjatjen e kësaj kontrate, vinë deri te ndryshimi i lartësisë së kamatës, shfrytëzuesi/bashkëshfrytëzuesi i kreditit pajtohen ndryshimet të pranohen prej ditës së hyrjes në fuqi të këtyre ndryshimeve pa pasur nevoj të lidhjes së kontratës së veçantë. Me secilin ndryshim të lartësisë së kamatës, Banka përgatit plan të ri pagesor(planin e amortizimit) dhe e lajmëron shfrytëzuesin e kreditit për lartësin e kamatës së re, datën e pranimit dhe ndryshimit të shumës anuite.
- Shpenzimet: Shpenzimet administrative 0.000% panvarsisht prej lartësisë së kreditit i cili paguhet para shfrytëzimit të sendeve, i cili për këtë kreditë përmban 0.00 denarë; shpenzime për mirëmbajtjen e llogarisë 23,00 denarë për muaj, përveç mbajtësve të llogarisë me status të penzionistit ku e njejta përmbanë 20,00 denarë për muaj sipas së cilës shpenzimet ndryshohen në pajtim me ndryshimet e tarifës së Bankës, si dhe me vendimin e dhënë prej institucionit përgjegjës për fitimin e statusit penzionistë; shpenzime për kambialin 500 denarë, shpenzime për aplikim 200 denarë, provizi për parakontratën të lartësisë së kamatës me kërkesë të shfrytëzuesit të kreditit 1% prej mosrealizimit të pjesës kryesore të kreditit;
- Lartësia vjetore e të gjitha shpenzimeve 8.33%.

- Krediti fillonë me pagesë me 01.08.2016 dhe paguhet në muajt vazhdues të cilat përfundojnë me pagesë secilin të 1- parin e muajt për muajn e kaluar dhe me datën e lidhjes së kësaj kontrate përmbajnë 3,543.00 denarë, të përfshira pagesën dhe kamatën.
- Kësti i parë përfundon pagesën më 01.09.2016
- Kohëzgjatja e kontratës për kreditë është 60 muaj
- Kushtet për shfrytëzimin e kreditit: për mirëmbajtje kryhet pagesa e rregulluar prej kreditit.
- Obligimet për lidhjen e kontratës për përmbushjen e shërbimeve të lidhura me kontratën për kredi harxhuese; kontrata për llogari transaksuese.
- Shuma e përgjithshme të cilën e paguan shfrytëzuesi i kreditit _216.219,00_ denarë.

Llogaritja e kamatës së kontraktuar kryhet në prani të metodës proporcionale. Pjesa kryesore e kësaj kontrate është plani amortizues, ku përfshihet edhe lartësia vjetore e të gjitha harxhimeve.

E lidhur në Tetovë me 12.08.2016 me ndryshim:

Kreditit sipas nenit 1 të kësaj kontrate miratohet prej bankës sipas kushteve të mëposhtme me të cilat shfrytëzuesi/baskëshfrytëzuesi i kreditit njoftohet dhe i pranohet:

- Afati i kthimit: 360 këste mujore, të cilat paguhet më së voni deri më 15 e muajt për muajn e kaluar,
- Grejs periudha 0 muaj
- Lartësia e kamatës fikse për 10 vitet e para e llogaritur prej datës së përfundimit të këstit të parë, veçanarisht lartësia e kamatës prej 3.75% vjetore për 2 vitet e para dhe lartësia e kamatës prej _5,95_% vjetore e llogaritur prej 3 deri 10 vjetë. Lartësia e kamatës pas 10 vjetëve është variabile dhe e njëjta do të përcjellet mbi bazën e lartësisë 6 mujore të Euriborit e cila vlenë deri në ditën e fundit të gjysmëvjetorit (30 Qershor dhe 31 Dhjetorë) e cila i bashkangjitet gjysmëvjetorit aktual e rritur për 5.95%, a në çdo rastë deri në 10 vitet lartësia e kamatës nuk mund të jetë më e vogël se 5,95%. Me secilin ndryshim të lartësisë së kamatës, Banka përgatit plan të ri pagesor(planin e amortizimit) dhe e lajmëron shfrytëzuesin e kreditit për lartësinë e kamatës së re, datën e pranimit dhe ndryshimit të shumës anuite.

- Provizija për parakontratën e lartësisë së kamatës me kërkesë të shfrytëzuesit të kreditit_0.5_% prej mospjesës kryesore të kreditit;
- Shpenzimet:Shpenzimet administrative _0.000%_ panvarsisht prej lartësisë së kreditit i cili paguhet para shfrytëzimit të sendeve.

- Lartësia vjetore e të gjitha shpenzimeve 6.16%.
- Krediti fillon me pagesë me 01.10.2016 dhe paguhet në muajt vazhdues të cilat përfundojnë me pagesë secilin të 1- parin e muajt për muajn e kaluar dhe me datën e lidhjes së kësaj kontrate përmbajnë 156.35 Euro, të përfshira pagesën dhe kamatën.
- Kamata për grejs periudhën përfundon me pagesë në secilin të parin e muajt për muajn e kaluar dhe me datën e lidhjes së kontratës përmbanë 0 Euro.
- Shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar muajin vazhdues ta paguaj me kundërvlerë në denarë me kursin e rregulluar prej BPRM në ditën e pagimit më së voni deri në 15 e muajt.
- Kamata e parë përfundon pagesën më 01.10.2016
- Kësti i parë përfundon pagesën me 01.11.2016.

Llogaritja e kamatës së kontraktuar kryhet në prani të metodës proporcionale. Pjesa kryesore e kësaj kontrate është plani amortizues, ku përfshihet edhe lartësia vjetore e të gjitha harxhimeve.

E lidhur në Tetovë me 02.02.2017:

Kreditit sipas nenit 1 të kësaj kontrate miratohet prej bankës sipas kushteve të mëposhtme me të cilat shfrytëzuesi/bashkëshfrytëzuesi i kreditit njoftohet dhe i pranohet:

- Afati i kthimit: 24 këste mujore, të cilat paguhet më së voni deri më 15 e muajt për muajn e kaluar
- Lartësia e kamatës prej 5.75% vjetore e cila është fikse për vitin e para e llogaritur prej datës së përfundimit të kësaj kontrate të parë. Lartësia e kamatës deri në periudhën e mbetur ndryshohet në pëlqim me kushtet e tregut dhe vendimin për lartësinë e kamatës në Bankë, por jo më e lartë se lartësia e kamatës së lejuar ligjore, a në momentin e lidhjes së kësaj kontrate përmbanë _ 8,25_%. Derisa pas rrjedhjes së vitit të para, deri në zgjatjen e kësaj kontrate, vinë deri te ndryshimi i lartësisë së kamatës, shfrytëzuesi/ bashkëshfrytëzuesi i kreditit pajtohen ndryshimet të pranohen prej ditës së hyrjes në fuqi të këtyre ndryshimeve pa pasur nevojë të lidhjes së kontratës së

veçantë. Me secilin ndryshim të lartësisë së kamatës, Banka përgatit plan të ri pagesor (planin e amortizimit) dhe e lajmëron shfrytëzuesin e kreditit për lartësinë e kamatës së re, datën e pranimit dhe ndryshimit të shumës anuite.

- Harxhimet administrative _1.000%_ panvarsisht prej lartësisë së kreditit i cili paguhet para shfrytëzimit të sendeve, i cili për këtë kredit përmbanë 1,500.00 denarë, shpenzimet për mirëmbajtjen e llogarisë 26,00 denarë mujore, veçanarisht për emruesit e llogarisë me status të penzionistit ku e njëjta përmbanë 20,00 denarë mujore, sipas së cilës harxhimet ndryshohen në pajtim me ndryshimet e tarifës së Bankës, si dhe me vendimin e organit institucional për fitimin e statusit penzionistë; harxhime për kambialin _200_ denarë, harxhime për aplikim _200_ denarë, provizijë për parakontratën e lartësisë së kamatës me kërkesë të shfrytëzuesit të kreditit;
- Lartësia vjetore e të gjitha harxhimeve 8.43%.
- Krediti fillon me pagesë me 01.03.2017 dhe paguhet në muajt vazhdues të cilat përfundojnë me pagesë secilin të 1- parin e muajt për muajn e kaluar dhe me datën e lidhjes së kësaj kontrate përmbajnë 6,690.00 denarë, të përfshira pagesën kryesore dhe kamatën.
- Kësti i parë përfundon pagesën me 01.04.2017,
- Kohëzgjatja e kontratës për kreditë 24 muaj
- Kushtet për shfrytëzimin e kreditit: për mirëmbajtje kryhet pagesa e rregulluar prej krediti,
- Detyrim për lidhjen e kontratë për shërbime plotësuese të lidhur me kontratën për kredi harxhuese: kontrata për llogari transaksuese.
- Shuma e përgjithshme të cilën e paguan shfrytëzuesi i kreditit _162.814,00_ denarë.

Llogaritja e kamatës së kontraktuar kryhet në prani të metodës proporcionale. Pjesa kryesore e kësaj kontrate është plani amortizues, ku përfshihet edhe lartësia vjetore e të gjitha harxhimeve.

4. Kontrata për kredi banimi

E lidhur në Tetovë me datën 20.12.2016 në mesë:

1. Banka me seli në Shkup adresa. Nr me numër amë punon përmes ekpozitues në qytetin e Tetovës me adresën e regjistruar në rrugën nr.1 e udhëhequr prej personit të autorizuar(drejtorit) si udhëheqës i ekspozituar në një të anë Banka dhe
2. Emri mbiemri numri amë vendbanim dhe rruga (Shfrytëzuesi i kreditit)
3. Emri mbiemri numri amë vendbanim dhe rruga (Bashkëshfrytëzuesi i kreditit)
4. Emri mbiemri numri amë vendbanim dhe rruga (Bashkëshfrytëzuesi i kreditit).

Neni 1

Sipas vendimit për miratim të kreditit e sjell me 20.12.2016 shfrytëzuesit të kreditit i ofrohet kredit banimi me lartësi në denarë me kundërvlerë prej 35.000.00 EURO (me shkronja tridhjet e pesë mijë) me qëllim të ndërtimit të objektit me lokacion në Bervenicë.

Kundërvlera në denarë përcjellet sipas kursit të rregulluar në euro prej kursë listës të Bankës Popullore të R.M, e cila vlenë deri në ditën e pagimit të kreditit.

Neni 2

Kreditit prej nenit 1 të kësaj kontrate ofrohet prej rregullave të bankës, kushteve të mëposhtme me të cilat shfrytëzuesi/ bashkë shfrytëzuesi i kreditit është i njoftuar dhe i pranor:

- Afati i kthimit 162 këste mujore, të cilat paguhen më së voni deri më 15 e muajit për muajin e kaluar
- Grejs periudha 0 muaj
- Lartësia e kamatës deri në 01.08.2030 e bazuar prej datës së përfundimit të kështit të parë, veçanarisht lartësia e kamatës prej 3.95% vjetore per 3 vitet e para dhe lartësia e kamatës prej 5.95% vjetore e bazuar prej 4- it vjet deri 01.08.2030 vitë. Lartësia e kamatës pas 01.08.2030 vitë është variable dhe e njejta do të përcjellet mbi bazën e lartësisë gjashtë mujore të Euriborit, e cila vlenë deri ne ditën e fundit të gjysmë vjetorit (30 Qershor dhe 31 Dhjetor) e cila ka mbetur në gjendjen e gjysmë vjetorit e rritur për 5,95% a në secilin rastë prej 01.08.2030 vitë lartësia e kamatës nuk mund të jetë më e vogël se 5,95%. Pas secilit ndryshimë të lartësis së kamatës, Banka pregatit

plan të ri të pagesës (planin amortizues) dhe e lajmëron shfrytëzuesin e kreditit, për lartësin e kamatës së re, datën e pranimit dhe ndryshimit të shumës së anuitetit.

- Parakontrata për provizinë e lartësis së kamatës me kërkesë të shfrytëzuesit të kreditit 0.5 % prej mosarritjes së kreditit kryesor;
- Shpenzimet administrative prej 0.000% kohëzgjatje prej lartësis së kreditit i cili paguhet para shfrytëzimit të gjërave.
- Lartësia vjetore e të gjitha shpenzimeve 5.20%.
- Krediti fillon me pagesë në 01.02.2017 dhe paguhet në muajt vazhdues të cilat përfundojnë pagesën në ditën e parë të muajt, për muajn paraprak dhe në datën e lidhjes së kësaj kontrate përmbajnë 279.09 euro përfshyrë pagesën dhe kamatën.
- Kamatat për grejs periudhën përfundojnë pagesën secilni të parin e muajt për muajn paraprak dhe në datën e lidhjes së kësaj kontrate përmbajnë __/__ Euro.
- Shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar muajin vazhdues ta paguaj me kundërvlerë në denar sipas kursit të regulluar nga Bankën Popullore të R.M në ditën e pagesës më së voni deri në 15 e muajt.
- Kamata e parë pagesa përfundon me 01.02.2017
- Kësti i parë pagesa përfundon me 01.03.2017

Llogaria në kamatën e kontraktuar kryhet me pranimin e metodës proporcionale. Pjesa kryesore e kësaj kontrate është plani amortizues ku përfshihet edhe lartësia vjetore e të gjitha shpenzimeve.

Neni 3

Prej ditës së fillimit të shfrytëzimit të kreditit, përfundimisht në ditën e fillimit të pagesës së kreditit, Banka përcjell dhe paguan kamatën interkallare me lartësinë e kamatës me të cilën i është dhënë krediti.

Kamata interkallare në nenin e mëparshëm është pjesë e planit amortizues dhe pagesa ndërpritet në ditën e fillimit të pagesës së kreditit në të parin e muajt të ardhshëm prej ditës së shfrytëzimit të kreditit.

Neni 4

Shfrytëzuesi i krediti mundet para kohe të kryej pjesërisht ose tërësisht pagesën kreditore me fletëkërkesë të parashtruar sipas kushteve të mëposhtme:

Në periudhën e ardhshme me lartësinë e kamatës fikse e vërtetuar sipas nenit 2 të kësaj kontrate banka përcjell dhe paguan provizinë prej:

- 1% e llogaritur në pagesën kryesore të parakohëshme me para pjesës pagesore e cila është e vogël prej 50% prej jopagesës kryesore pa marrë parasyshë prejardhjen e sendeve për pagesë dhe
- 2% e llogaritur në pagesën kryesore të parakohëshme para pjesës pagesore e cila është më e madhe apo e ngjajshme në 50% prej jopagesës kryesore pa marre parasyshë prejardhjen e sendeve për pagesë
- Pasë rrjedhjes së periudhës së lartësisë së kamatës fikse e vërtetuar sipas neni 2 të kësaj kontrate Banka përcjell dhe paguan provizinë prej 5% e llogaritur në pagesën kryesore të parakohëshme vetëm në rastë të rafinerimit të njëjtë të kreditit prej bankës tjetër, ndërkaqë nëse pagesa kryhet prej sendeve të veta banka nuk paguan provizi.

Neni 5

Për sigurimin e kthimit të kreditit në rregull dhe pagimin e kamatës sipas kësaj kontrate, shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar para se të shfrytëzoj kreditin të lë në bankë instrumente për sigurim dhe atë:

- Hipoteka në palujtshmër, lokacioni rruga, parcela e katastarit, fletë pronsia nr, komuna katastrale.

Numri i parcelës katastrale, 2319/0, adresa D.G.Cara 44-1-4, numri i ndërtesës 1, emërimi i ndërtesës dhe objekteve tjera Banesë, hyrja/kati/nr i veçantë/ pjesa e përbashkët e ndërtesës 1/01/4, emërimi i veçant/ pjesa e përbashkët e ndërtesës BA, hapsira e brendshme m², 62m².

Numri i parcelës katastrale, 2319/0, adresa D.G.Cara 44-1-4, numri i ndërtesës 1, emërimi i ndërtesës dhe objekteve tjera Hapsirat ndihmëse, hyrja/kati/nr i veçantë/ pjesa e përbashkët e ndërtesës 1/HN, emërimi i veçant/ pjesa e përbashkët e ndërtesës HP, hapsira e brendshme m², 6m².

Dhe pjesa prej 6/246 e tokës lokacioni D.G. Cara 44 në Tetovë Pjesa Katastrale 2319 e përshkruar në fletë pronsinë nr.39265 në Komunën Katastrale Tetovë 1 me llogaritjen e vlefshmërisë së tregut prej _ euro

- Kambiali me deklaratën kambialore, e nënshkruar në prani të perfaqësuesit të bankës prej shfrytëzuesit dhe dy bashkëshfrytëzuesve të kreditit;
- Ndalesa administrative për shfrytëzuesin;
- Urdhër i përhershëm prej shfrytëzuesit dhe dy bashkë shfrytëzuesve të kreditit
- Polisa e sigurimit të palujtshmërisë e venduar në hipotekë, vinkulare në shfrytëzimi të Bankës.

Të gjitha shpenzimet në lidhje me sigurimin e kërkesës për mirëmbajtje të kreditit, bijën në llogari të shfrytëzuesit të kreditit.

Shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar të vendoj polisën e sigurimit mbi palujtshmëritë të vendosur në hipotekë për periudhën deri sa zgjatë afati i pagimit të kreditit, gjithashtu polisa e sigurimit të jetë vinkulare në dobi të Bankës.

Në rastë se shfrytëzuesi i krediti nuk e kryen detyrimin vjetor të polisës së sigurimit dhe vinkulimin, me pëlqim të Bankës në emër të atij të lidhet kontrat për sigurimin dhe pagimin me emër premija e sigurimit për shoqeri siguroese me zgjedhje të tyre dhe prej pagesës së parë të ardhshme të shfrytëzuesit të kreditit tja marrë pjesën e domosdoshme për mbulimin e shpenzimeve për premijnë e sigurimit.

Në pëlqim me ligjin për pengun, kërkesa e shumës maksimale e cila mbrohet me shembullin e pengut e nxjerë në këtë nenë prezenton zgjedhjen e kërkesës kryesore e rritur për shumën e kamatës së kontraktuar, kamata dënuese, provizinë, tarifafat dhe shpenzimet tjera të cilat dalin në bazë të kontratës me të cilën mbrohen. Llogaritja e shumës maksimale të kërkesës përfundon në ditën e pagimit (me pagim vullnetare apo pagim me procedurën detyruese, për realizim të të drejtës së pengut në pajtim me ligjin përmbarues dhe ligjin për pengun e kontraktuar) deri në zgjedhjen e plotë të kërkesës së siguruar nga kontrata e pengut.

Derisa shfrytëzuesi/bashkëshfrytëzuesi i kreditit nuk i paguan në kohë detyrimet pagesore sipas kësaj kontrate Bankës apo nuk përmbushë ndonjë detyrim të ndërmarë me këtë kontrat, palët e kontraktuara pajtohen që banka në pajtim me kushtet e kësaj kontrate dhe përshkrimet pozitive ligjore ti shfrytëzoj të gjitha instrumentet për sigurimin e pagesës së të gjitha kërkesave të cilat dalin prej kësaj kontrate, përfshirë edhe detyrimet kryesore, kamatën e kontraktuar, kamatën dënuese, provizinë, tarifafat dhe shpenzimet tjera të kësaj kontrate.

Neni 6

Shfrytëzuesi dhe bashkëshfrytëzuesit e kreditit e autorizojnë dhe i japin urdhër të paravokueshëm Bankës ti paguajnë të gjitha kërkesat e tyre të cilat dalin prej kontratës për kreditë me të gjitha denarët e tyre dhe valutën e huaj të cilat qëndrojnë në disponim të bankës. Për këtë arsye banka ka të drejtë në emër dhe llogari të shfrytëzuesit dhe bashkëshfrytëzuesit të kreditit ti përmbushë, nënshkruaj, verifikojë dhe ekzekutojë instrumentet dhe formularët e nevojshëm të pagesave.

Neni 7

Të gjitha kërkesat e kësaj kontrate të cilat nuk do të përmbushën deri në afatin e kontraktuar, Banka ka të drejtë të llogarisë dhe të paguaj kamatën dënuese në lartësi të normës një mujore në Euribor për euro e cila vlenë në ditën e fundit të gjysmë vjetorit që u paraprinë gjashtë muajve, e rritur për 8% pikë. Llogaritja e kamatës dënuese kryhet në prani të metodës proporcionale.

Derisa lartësia e kamatës dënuese është më e vogël se kamata e kontraktuar, pranohet maksimalisht lartësia e kamatës së lejuar.

Shfrytëzuesi i kreditit pajtohet që banka më së pari ti zgjedh detyrimet sipas radhitjes së radhës: shpenzimet dhe kostot në lidhje me kreditin, kamatën dënuese, kamatën e rregullt dhe pjesën kryesore të kreditit.

Neni 8

Nëse krediti mirëmbahet në pajtim me kushtet e parashikuara për klientin në listën pagesore, shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar gjatë kohëzgjatjes së kësaj kontrate, shumën e plotë të pranimit të rregullt të rrogës e bazuar mbi pagën, pensionin ose qiranë e tjera, ti përfitoj në mënyrë të pakthyeshme përmes llogarisë transaksuese në bankë. Për këtë arsye shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar para se të shfrytëzoj kreditin të vendoj në bankë:

- Për pranuesin e rrogës me kontratë për mardhënje të rregullt të punës- e nënshkruar në deklaratën për transferimin e pagës, e verifikuar prej anës së punëdhënësit, e cila është pjesa e kësaj kontrate;
- Për pranuesin e pensionit- çlajmërim prej bankës ku më përparë ka marrë pension;
- Për pranuesin e qirasë- kontrata për qiranë me klauzolë eksplicite në kontratë apo aneksin e tij për bartje të detyrueshme të qirasë në bankë.

Derisa shfrytëzuesi i kreditit në tre muajt e ardhshëm nuk e përmbushë detyrimin për pranimin e transferimit sipas së cilës miratohet krediti Banka ka të drejtë të njëanshme të kryej ndryshim e lartësisë së kamatës në pajtim me kushtet e vlefshme të parashikuara në vendimin për lartësinë e kamatës për klientët pa transferimin e pagës.

Derisa shfrytëzuesi i kreditit është në mardhënie pune në bankë dhe vijnë deri te ndërprerja e mardhënjes së punës me bankën, kushtet e kreditit (kamata, provizija, dhe shpenzimet) do të ndryshohen në kushte për klientë në listën pagesor/mbajtësit e llogarive ose kushtet tjera në varshmëri të gjendjes së re të shfrytëzuesit të kreditit.

Kur ndryshon punëdhënsi, shfrytëzuesi i kreditit është i detyruar të vendoj në Bankë deklaratën për transferim dhe ndalesat administrative, të verifikuara prej punëdhënësit të ri. Kur refuzohet nga ana e punëdhënësit të rij të nënshkruaj deklaratën për transferim të pagës dhe ndalesat administrative, Banka ka të drejtë njëanshmërisht të shkëpus kontratën dhe të kërkojë pagimin e parakohëshëm të kreditit.

Neni 9

Shfrytëzuesi/bashkëshfrytëzuesi i kreditit pajtohet që të dhënat e tij personale, të vendosura në Bankë me rastin e kërkesës së dhënë për miratimin e kreditit bankar të jenë shembull i bashkëpunimit nga ana e Bankës kështu që Banka ka të drejtë ti mbledhë ti përpunoj dhe ti ruaj të dhënat e tyre personale vetë apo me angazhimin e përpunuesit të të dhënave, si dhe ti transferoj të dhënat personale në shtetet tjera në pajtim me ligjin për përshkrim dhe aktet e brendshme të Bankës, ku me nënshkrimin e kësaj kontrate konsiderohet se është dhënë pëlqimi i qartë.

Neni 10

Banka ka të drejtë njëanshmërisht të shkëpus kontratën dhe të kërkojë pagimin e parakohëshëm, derisa më herët me njoftim me shkrimë do ta thërasë shfrytëzuesin e kreditit në afat prej 15 ditësh ti paguaj detyrimet e arritura në rastet në vijimë:

- Shfrytëzuesi i kreditit nuk e kthenë në rregull kreditin dhe kamatën, veçanarishtë nuk paguan anuitete të njëpasnjëshme;
- Ka ndryshime domethënëse në kushtet me të cilat miratohet shfrytëzimi i kreditit të cilat ndikojnë në kredibilitetin dhe të drejtën e aftësisë për zgjedhjen e detyrimeve të kredi shfrytëzuesit, bashkëshfrytëzusi dhe zhiranti (ndërprerja e mardhënjes së punës,

ndryshimi i gjendjes pronsore, inicimi i procedurës gjyqësore, vullnetarisht apo me akt përmbarues, kufizimi i ndonjë pronsi e tjera);

- Shfrytëzuesi i kreditit jep të dhëna jo të vërteta dhe jo të sakta apo dokumente, veçanarisht nuk e lajmëron Bankën për ndryshimin e të dhënave;
- Shfrytëzuesi i kreditit nuk e kryen risigurimin e pronës në hipotekë a Banka prej cilës do arsye nuk është në gjendje të siguroj pronën e cila është peng në pajtim me nenin 5 të kasaj kontrate.
- Para fillimit të akti për përmbushje detyruese kundër shfrytëzuesit nga Banka apo personi i tretë.

Në këtë rast derisa shfrytëzuesi i kreditit në afatin e caktuar nuk i paguan detyrimet kontrata për kreditin konsiderohet e prishur, veprimi i planit amortizues ndërpritet a Banka ka të drejtë të llogarisë dhe të paguaj kamatën dënuese të detyrimet për shumën e arritur dhe të papaguar të kreditit dhe të shpenzimeve për pagesën e parakohëshme te kreditit.

Neni 11

Për gjithçka që nuk është e parashikuar në këtë kontrat do të zbatohen akte të brendshme në Bankë përkatësisht aktet e vlefshme ligjore dhe nënligjore.

Neni 12

Në rastë të provës për moskryerjen e detyrimeve sipas kësaj kontrate, palët e kontraktuara do ta zgjedhin me marrëveshje, a nëse kjo nuk është e mundur kompetente është gjykata e shkallës së dytë në Shkup.

Neni 13

Kjo kontratë është e përbërë prej 4 shembujve të njejtë.

Palët e kontraktuara

Për shfrytëzuesin e kreditit

Për bashkëshfrytëzuesin e kreditit

Përgatiti _____

Për bankën

Për bashkëshfrytëzuesin e kreditit

5. Solemnizimi - Vërtetimi i dokumentit privat

Kontrata për peng mbi palujtshmërit-hipoteka me qëllim të rregullimit përmbarues

E lidhur në Tetovë më 18.01.2017

Palët pjesmarrëse të kontratës:

Banka me selin e sajë, përfaqësuesi i bankës të dhënat e përfaqësuesit të bankës debitor i detyrueshëm;

Emri dhe mbiemri i palës, data e lindjes, adresa, numri i letërnjoftimit dhe numri amë, si kreditor shfrytëzues i kreditit, kreditori i detyrueshëm;

Emri dhe mbiemri i palës, data e lindjes, adresa, numri i letërnjoftimit dhe numri amë, si kreditor shfrytëzues i kreditit,

Emri dhe mbiemri i palës, data e lindjes, adresa, numri i letërnjoftimit dhe numri amë, si kreditor, shfrytëzues i kreditit.

Emri dhe mbiemri i palës, data e lindjes, adresa, numri i letërnjoftimit dhe numri amë, bashkëshorti/tja e kreditorit pala pëlqyese.

Të emruarit kërkojnë prej noterit, në pajtim me nenin 55 dhe nenin 3 paragrafi 3, 29, 30, 31, 32, dhe 54 me ligjin mbi notariat tua vërtetoj rregullimin e dokumentit privat “kontrata mbi palujtshmëritë-hipoteka me qëllim të rregullimit përmbarues”, e lidhur në mes tyre më 18.01.2017 me qëllim të sigurimit të kërkesës të dhuruesit Banka me shumë në euro, nëpërmjet kreditorëve emrat dhe mbiemrat e tyre, të cilat dalin prej kontratës së lidhur për kredi stambues me numër, prej 20.12.2016, me afat kthimi 162 këste mujore prej pagimit të sendeve, krediti fillon me pagesë në 01.02.2017, me datën e arritjes së kërkesës në ditën 01.08.2030.

Shembulli i kontratës mbi pengun për palujtshmëri-hipoteka me qëllim të rregullimit përmbarues, prezenton sigurimin e kërkesës së parave në Bankë, të dalura dhe të hyra me kontratën për kredi stambuse me numër, prej vitit 20.12.2016 e themeluar në hipotekën mbi palujtshmërinë të detyruesit emri dhe mbiemri i palës, dhe atë hipoteka prej rendit të parë, në palujtshmëri e përshkruar në fletëpronsinë, nr. 17236 Komunë katastrole, Tetova-1, e dhënë prej agjencisë katastrole mbi palujtshmëritë me nr, prej 18.01.2017 e cila përfaqëson listën V:

-PK nr. 2319 pjesa.0 adresa, nr, numri i ndërtesës 1 emërimi i ndërtesës ndërtesë banimi-banesë hyrja 1 kati 01, numri 4 me sipërfaqe prej 62 m2.

-PK nr.2319 pjesa 0 adresa, nr, numëri i ndërtesës 1 emërimi i ndërtesës, hapsira ndihmëse hyrja 1 kati HP me sipërfaqe prej 6m2.

Si dhe palujtshmëria e përshkruar në fletë pronsinë nr.39265 për komunën katastrale Tetova-1, e dhënë prej agjencionit katastral mbi palujtshmëritë, me nr. 1105-1150 prej 18.01.2017 e cila përfajqëson listën B:

-PK nr.2319 pjesa 6/246 prej tokës lokacioni D.C nr.44 në Tetovë

Të drejtën e pronsisë të pjesës së lartëshënuar mbi palujtshmëritë, kreditori(shfrytëzuesi i kreditit) e përshkruan me fletëpronsinë, 17236 për komunën katastrale Tetova-1, e evidentuar me numrin e fletëpronsisë 39625 për komunën katastrale Tetova-1 dhe të dyjat të dhëna më 18.01.2017 prej anës së noterit.

Lartësia e vlerës mbi palujtshmëritë me shumë prej 45.000.00 euro në pajtim më vlersimin e përgatitur prej detyruesit nëpërmjet vlersuesit emri dhe mbiemri prej 16.11.2016.

Personi emri dhe mbiemri, bashkëshorti i kreditorit(e parshikuar në çertifikatën e kurorzimit me nr. dhe i cili pajtohet për lidhjen e kontratës mbi palujtshmëritë-hipotekën, e parashikuar me nenin 4 të kësaj kontrate.

Palët e kontraktuara pajtohen që dorzimin e të gjitha letrave në lidhje me kontratën të llogariten të dorzuara, derisa dërgohen me poshtë në adresat:

Për debitorin; banka adresa nr.

Për kreditorin; emri dhe mbiemri, adresa nr.

Për kreditorin; emri dhe mbiemri, adresa nr.

Për kreditorin e detyrueshëm; emri dhe mbiemri, adresa nr.

Dërgimin e bënë noteri vetëm një herë.

Palët e kontraktuara në rastë se e ndrojnë vendqendrimin , për ndryshime me deklaratë të shkruar dhe verifikuar para noterit ta lajmërojnë me poshtë me dërgim të rregullt apo personalisht debitorin, në afatë prej 3 ditëve prej ndryshimit te kryer. Në rastë se palët nuk mund të gjenden në adresën në të cilën kryhet dërgimi, notari do të trokes në derë dhe letrën lajmëruese nuk mund ta lërë dhe i thirë palët që në afat prej 24 orësh të paraqitet në zyrën e noterit për shkak të marrjes së letrës. Derisa palët në kët afat nuk e pranon letrën, dërgimi llogaritet i përfunduar në rregull.

Klauzula intabulante

Kreditori pajtohet të kryej regjistrim të plotë të hipotekës e dhënë me këtë kontrat menjëherë pas nënshkrimit, në librin publik e cila udhëhiqet nga Agjencioni për katastarë mbi palujtshmëritë-Tetovë. Kreditori pajtohet që të mund debitori vetëm, nëpërmjet autorizuesit apo noterit apo personi i autorizuar prej tij, të kryej regjistrimin e bazuar me këtë kontrat të drejtë pengu-hipotek mbi palujtshmëri e përshkruar në neni 2 të kësaj kontate, pranë AKP Tetovë në favorë të tij derisa këtë nuk e kryen kreditori, me vlefshmërinë e regjistrimit deri te ndalimi i të drejtës së pengut.

Pala e detyruar të drejtën mbi hipotekën e përshkruan me regjistrim të plotë në librat publik e cila udhëhiqet nga ana e AKP Tetovë.

Në ditën e përshkrimit të së drejtës së pengut mbi palujtshmërinë e lartëpërmendur në shfrytëzim të debitorit, debitori ballafaqohet me të drejtën që para të gjithë kreditorëve eventual të tjerë, prej pronës së futur peng të mundet ta rregulloj kerkesën e papaguar në denarë e cila llogaritet e domosdoshme.

Klauzula përmbarese

Debitori, kreditorët dhe kreditori i detyrueshëm në pajtim me nenin 22 të Ligjit mbi pengun e kontraktuar, deklarojnë se pajtohen kjo kontrat të ketë qëllimin e përmbarimit të rregullt dhe se është përmbarese me kryerjen e detyrimeve të kreditorëve.

Kreditori deklaron se pajtohet, sipas kësaj kontrate më qëllim të përmbarimit të rregullt, debitori të mundet ne ditën e arritjes së kërkesës në para, (kërkesën kryesore dhe kërkesën e rregullt), nëse kreditorët nuk e kryejn sipas afatit dhe kushteve të parashikuara në urdhërat e kontratës për kredi stambuse, të kryej përbarimin mbi palujtshmërinë e kontaktuar, veçanarisht të paraqesë kërkesën për realizimin e pengut, në pajtim me kushtet e Ligjit për pengun e kontraktuar, Ligjin për përmbarim dhe përshkrimet e tjera të vlefshme, të nvarura prej zgjidhjes së debitorit, të subjektit i cili do ta kryej realizimin, në pajtim me nenin 59 të Ligjit mbi pengun e kontraktuar.

Nëse në kontratën mbi pengun e kontraktuar palët e kontraktuara nuk zgjedhin njëren prej mënyrës komerciale të shitjes së pengut, si dhe nuk zgjedhin subjektin e autorizuar i cili do ta kryej realizimin e pengut, debitori në këto raste ka të drejtë vetë të zgjedhë subjektin e autorizuar (noterin, gjygin, agjencionin për shitje të tundshmërisë dhe patundshmërisë,

tregut të bursës dhe subjekteve të tjera të parapara me këtë ligj), i cili do ta kryej relalizimin e pengut²⁴.

Palët e kontraktuar pajtohen se në rastë të vonimit të kreditorëve apo mosrespektimit të kushteve të kontratës për kredi, arritja e kërkesës vërtetohet sipas deklaratës së shkruar nga debitori e vërtetuar në noter, me të cilën deklaratë do të përcaktohet afati dhe kushtet të cilat nuk do të respektohen prej anës së kreditorëve, sipas së cilës llogaritet se kërkesa është kryer.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë, shembull i realizimit të jetë gjendja faktike e pasurisë së paluajtshme, me të gjitha dënimet dhe perversionet, ardhjet dhe shpenzimet, të cilat përmbajnë një tërësi të pandashme, me palujtshmëritë-shembull i pengut, me pranimin e parimit të aksesoritit dhe ekstenzitetet, me heqjen e zotërimit mbi shembullin e pengut dhe shitjen e saj për shkak të pagimit të kërkesës së siguruar, në pajtim me kushtet e Ligjit mbi pengun e kontraktuar, Ligjin për përbarim dhe përshkrimet tjera të vlefshme.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë që sipas kësaj kontrate e cila ka fuqi përbaruese, në rast të vonimit si dhe kurrë kreditorët nuk i përmbushin obligimet prej Kontratës për kredi stambuse të gjitha ose pjesërisht, në mënyrën dhe afatet e caktuara në kontratën për kredi stambuse, debitori të mundet të ndërmerë masa mbrojtëse në lidhje me pengun, me qëllim të ruhet, mbirëmbahet, apo të rritet vlera e shitjes së pengut, por me grumbullimin e sendeve, pronsia e pengut nuk do të përfitohet.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë, që sa më parë, debitori të mund të kërkojë realizimin e pengut dhe pas lajmërimit përbarues (deri tek kreditorët dhe eventualisht regjistrimit të debitorëve të tjerë) të mund të kërkojë prej gjykatës më së voni në afatë prej 8 ditësh prej pranimit të kërkesës në gjykatë, pronsia mbi pengun ti meret kreditorit dhe ti jepet ati për zotrim, e pra për ato qëllime të parregulluara sipas kësaj kontrate të mund të kryhet ekzekutimin përbarues.

Kreditori qartë deklaron se pajtohet në rast të mospërmbushjes të detyrimeve të kreditorëve, me qëllim të ruajtjes, mbajtjes apo shitjes së pasurisë së paluajtshme, debitori të mund ta marrë pasurinë e paluajtshme në zotërim.

Kreditori deklaron qartë se pajtohet, me kërkesë të debitorit apo blerësit të palujtshmërisë, për shkak të realizimit të hipotekës të vendosur në këtë kontrat, të mundet në mënyrë indirekt sipas kësaj marrëveshje, të ndërmerren të gjitha veprimet e nevojshme për ruajtjen e pasurisë së paluajtshme dhe veprime të tjera për shkak të shitjes, si dhe pas shitjes

²⁴ Ligji për pengun e kontraktuar “Gazeta zyrtare e R.M-së”, nr 07/2003, neni 59.

së kryer në rrugë të ofertës publike ose mosmarrëveshjes, për shkak të dëbimit dhe marjes së qeverisjes të palujtshmërisë të debitorit apo shitësit, dhe për ato qëllime të parregulluara në bazë të kësaj marrëveshje të mund të kryhet ekzekutimi. Kreditori pajtohet qartë kjo kontratë të përmbajë përbarim të rregullt, sipas së cilës do kryhet ekzekutimi për shkak të relizimit të pasurisë së paluajtshme prej njerëzve dhe sendeve dhe dhënjes në zotrim debitorit veçanarisht shitësit, i cili e ka fituar pasurinë e patundshme në procedurë të realizimit të së drejtës së palujtshmërisë-hipotekës. Nëse kreditori ankohet prej të dhënave sipas paragrafit të këtij neni, do të përgjigjet për dëmet debitorit.

Palët e kontraktuara pajtohen, derisa kreditorët e vonojnë pagimin e kërkesës, a debitorit pas kërkesës për pagesë apo jopagesës apo pjesërishtë pagesë ai paraqiti kërkesë për realizimin e të drejtës së pengut, noteri është i autorizuar që në afat prej 8 ditësh prej pranimit të kërkesës së lartë shënuar prej organit kompetent në të cilën është shënuar e drejta mbi pengun- agjencioni për katastarë mbi palujtshmëritë në RM, të shkruaj vrejte për atë se ka filluar procedura për realizimin e pengut në pajtim me ligjin për pengun e kontraktuar (gazeta zyrtare e RM 87/07) në pajtim me nenin 59a, neni 61 paragrafi 2, neni 64a, neni 64 g paragrafi 1 dhe 2.

Kreditori pajtohet qartë realizimi i hipotekës e vendosur në këtë kontratë të kryhet sipas urdhrave të ligjit mbi pengun e kontraktuar, ligjin për përbarim dhe përshkrimet pozitive ligjore, pas një dispozite të plotë të debitorit.

Nënshkruesit deklarojnë se pajtohen qartë me nënshkrimin e kësaj kontrate e njejta të përmbajë përbarimin e rregullt dhe pas regjistrimit të hipotekës në librat publik.

Në pajtim me neni 13 të Kontratës së pengut mbi palujtshmëritë-hipotekën më qëllim të përbarimit, e lidhur në mes tyre më 18.01.2017 kjo kontratë përmbanë shlyerjen e të drejtës së pengut-hipotekën mbi palujtshmëritë pronsi e kreditorit, në librat publik pranë Agjencionit për katastar mbi palujtshmëritë. Në pajtim me neni 53 paragrafi 3 të Ligjit për notariat (Gazeta zyrtare e RM 72/16) pengëmarësi mund të kërkojë përbarim të parregullt mbi shembullin e pengut për shkak të pagesës së sigurimit të kërkesës, pas obligimeve të debitorit, me të cilën kreditorët pajtohen qartë dhe të njejtën e vërtetojnë me nënshkrimin e këtij akti.

Palët e kontraktuara pajtohen me të gjitha dispozitat e subjektit “ kontrata e pengut mbi palujtshmeri-hipotekën më qëllim përbarimi të rregullt”, e lidhur në mes tyre më 18.01.2017 dhe “ Kontrata për kredi stambuse numër 14-64091/2 prej 20.12.2016.

Të gjithë palët e Solemnizimit-vërtetimit e përbarimit të rregullt “ Kontrata për pengun mbi palujtshmëritë-hipotekën, me qëllim të përbarimit të rregullt” qartë deklarojnë-

vërtetojnë se noteri i njofton për pasojat ligjore të kontratës, sidomos për sigurinë, shpenzimet e përgjithshme të kreditit, lartësinë vjetore të shpenzimeve të përgjithshme dhe pasojat e mospërbushjes në kohë të obligimeve të kontratës të cilët pajtohen me të gjitha shënimet e përmendura.

Derisa vërtetohet se palët janë në gjendje dhe të njoftuar për ndërmarjen dhe lidhjen e këtyre punëve ligjore a njëkohësisht vërtetohet dëshira e tyre serioze dhe e vërtet, në prani të tyre sipas dispozitave të “Ligjit për notariat”.

Konfirmojë

Se kjo marrëveshje “ Kontrata mbi pengun (hipoteka) me klauzulën e përbarimit”, e lidhur më 18.01.2017 vitë e lexova dhe kuptova se forma e saj u përgjigjet rregullave për notariat, a sipas përmbajtjes së rregullave përmban akte noterike në pajtim me nenin 53 të Ligjit për notariat.

Për pjesëmarrësit e kësaj çështje ligjore si dhe shembujt e të njejtës personalisht ua kam lexuar dhe i paralajmërova ata se vërtetimi i dokumentit privat ka fuqi të aktit noterik. Pjesëmarrësit deklaruan se i pranojnë pasojat juridike që dalin prej sajë dhe kjo u përgjigjet dëshirave të tyre.

Taksa noterike për vërtetim sipas numrit tarifor.10 prej Ligjit për taksa gjyqësore në përputhje me nenin 158 të Ligjit mbi notariat dhe ndryshimet (Gazeta zyrtare nr. 72/16 dhe nr.142/16) me lartësi prej 500,00 denar e paguar dhe shkarkohet në shembullin i cili mbetet për arhivim.

Shpërblimi noterik në pajtim me nenin 12 në përputhje me nenin 11 dhe nenin 13 prej tarifës noterike e llogaritur në shumën prej 5.200,00 denarë.

Palët e kontraktuara:

1. Dhënësi i kreditit Banka përmes përfaqësuesit emri dhe mbiemri
2. Shfrytëzuesi i kreditit, kreditori dhe kreditori i detyrueshëm: emri dhe mbiemri
3. Shfrytëzuesi i kreditit, kreditorii: emri dhe mbiemri
4. Shfrytëzuesi i kreditit, kreditori: emri dhe mbiemri
5. Bashkëshorti, pala pëlqyese: emri dhe mbiemri

NOTERI Emri dhe mbiemri

Vula dhe nënshkrimi

6. Kontrata për pengun mbi palujtshmëritë - hipoteka me qëllim të përmbarimit

E lidhur në Tetovë më 18.01.2017 vitë në mes:

Palët e kontraktuara:

1. Banka adresa dhe rruga me numrin amë të subjektit, duke punuar përmes selisë në qytetin e Tetovës me adresën nr, e udhëhequr prej personit të autorizuar emri dhe mbiemri adresa nr, numri i letërnjoftimit- në cilësi të udhëheqësit të ekspozituar në njëri anë, debitorë i detyrueshëm(në tekstin e lartëshënuar- debitor i detyrueshëm),
2. Emri dhe mbiemri adresa, rruga, numri i letërnjoftimit, si shfrytëzues i kreditit-kreditor i detyrueshëm (në tekstin e lartëshënuar kreditor i detyrueshëm),
3. Emri dhe mbiemri adresa rruga, numri i letërnjoftimit, si shfrytëzues i kreditit-kreditor (në tekstin e lartëshënuar kreditor),
4. Emri dhe mbiemri adresa rruga, numri i letërnjoftimit, si shfrytëzues i kreditit-kreditor (në tekstin e lartëshënuar kreditor),
5. Emri dhe mbiemri adresa rruga, numri i letërnjoftimit, si bashkëshort i kreditorit të detyrueshëm (në tekstin e lartëshënuar si pala pëlqyese).

Neni 1

Shembull i kontratës:

Shembull i kësaj kontrate është rregullimi i të drejtave dhe detyrimeve të palëve kontraktuese, në lidhje me sigurimin e kërkesës në të holla të debitorit me dhënjën e të drejtës së pengut- hipotekës prej rendit të parë, kundër kreditorëve në bazë të marrëveshjes për kredi banimi nr. e lidhur në Tetovë në datën (në tekstin e poshtëshënuar: kontrata për kredi banimi) së bashku me kamatën dhe shpenzimet të cilat dalin prej të njejtës.

Me kontratën për kredi banimi debitori i detyrueshëm Banka kreditorit të detyrueshëm dhe kreditorve u ofron kredi banimi në lartësinë e denarëve me kundërvlerë në euro, e cila llogaritet me kursin e rregulluar në euro prej kurs listës të Bankës Popullore të R.M e cila vlenë në ditën e pagimit të kreditit, me qëllim të ndërtimit të objektit lokacioni në KO Bërvenicë.

Krediti vendohet në pagesë më 01.02.2017 vitë dhe paguhet në muajt vazhdues të cilat përfundojnë pagesën në secilin të parin e muajt për muajn paraprakë dhe në datën e lidhjes të kësaj kontrate përmbledhen në euro, përfshirë pagesën dhe kamatën.

Afati i pagimit ndahet në 162 muaj- pa grejs periudhën, me lartësinë fikse të kamatës deri më 01.08.2030 vitë e llogaritur prej datës së përfundimit të këstit të parë, veçanarisht lartësin e kamatës prej 3.95% vitë për 3 vitet dhe lartësinë e kamatës prej 5,95% vjetore llogaritur prej 4 viteve deri 01.08.2030 vitë, a pasë 01.08.2030 lartësia e kamatës është variabile dhe e njëjta do të llogaritet duke u bazuar në lartësinë 6 mujore të EURIBORIT e cila vlenë deri në ditën e fundit të gjysmëvjetorit (30 qershor dhe 31 dhjetorë) e cila u paraprinë gjashtë muajt e tanishëm e rritur për 5,95 përqindë poena a e cila nuk mundet të jetë më e ulët se 5,95% me datën e arritjes së kërkesës së plotë më 01.08.2030 vitë.

Kamata e parë përfundon me pagesë në 01.02.2017 a kësti i parë përfundon pagesën në 01.08.2017 vitë.

Kreditorët shprehin pëlqimin e qartë, për shkak të sigurimit të kërkesës të debitorit detyrues sipas kontratës për kredi banimi, për tu mbështetur e drejta e pengut në shfrytëzim të debitorit detyrues për shumën maksimale të kërkesës e cila përfaqëson zgjedhjen e kërkesës kryesore prej shumës në euro, e rritur prej shumës së rregulluar të kërkesës: kamata e rregullt dhe të gjitha shpenzimet e parashikuara në planin amortizues prej kontratës për kredi banimi, kamatës dënuese(ligjore dhe kontraktuese), provizinë, tarifat dhe shpenzimet e tjera të cilat mund të dalini sipas kontratës me të cilën mbrohen. Debitori detyrues ka detyrim me secilin ndryshim të lartësisë së kamatës, debitori të përgatisë plan të ri amortizues për pagim dhe tu përgatisë kreditorëve për lartësin e kamatës së re, datën e pranimit dhe ndryshimit të shumës së anuitetit. Llogaria e shumës maksimale të kërkesës kryhet në ditën e pagesës (vullnetarisht apo me procedurën detyruese të pagesës në pajtim me ligjin për përmbarrim dhe ligjin për pengun e kontraktuar) me qëllim të kryerjes së kërkesës, e mbrojtur me këtë ligj.

Neni 2

Palujtshmëria- shembull i pengut:

Kreditori deklaron qartë se pajtohet për sigurimin e kërkesës të debitorit e vërtetuar në neni 1 të kësaj kontrate, për tu themeluar dhe rregjistruar e drejta mbi pengun- hipoteka prej rendit të parë mbi palujtshmërinë në posedim të kreditorit, numri amë, e përshkruar në fletpronsinë numër për komunën katastrale e dhënë prej agjencionit për katastarë mbi palujtshmërinë me numër dhe datë, e cila përmbanë listën V:

-PK nr. 2319 pjesa. 0 adresa numri i ndërtesës 1 emërimi i ndërtesës, ndërtesë banimi-hyrja e banesës kati 1 numër 4 me sipërfaqe prej 62 m2.

-PK nr. 2319 pjesa. 0 adresa numri i ndërtesës 1 emërimi i ndërtesës, hapsira ndihmëse hyrja kati 1 HN me sipërfaqe prej 6m2.

Si palujtshmëri e përshkruar në fletëproninë nr. 39265 për komunën katastrale Tetovo – 1, e dhënë prej agjencionit për katastarë për palujtshmëri me numër 1105-1150 prej 18.01.2017 vitë, e cila prezentonë listën B:

- PK nr. 2319 pjesa prej 6/246 të tokës lokacioni adresa Tetovë.

Neni 3

Vërtetimi i vlerësimit të pasurisë së palujtshme:

Palët e kontraktuara deklarojnë se pajtohen qartë, vlefshmërine e palujtshmërisë e përshkruar në nenin 2, në pajtim me lajmërimin për përmbarimin e vlersimit të shitjes në treg vlera e pasurisë së patundshme-banesë të jetë e konfirmuar në shumën prej 45.000,00 euro në pajtim me vlersimin e përgatitur prej debitorit- përmesë vlerësuesit emri dhe mbiemri prej 16.11.2016.

Neni 4

Pëlqimi i bashkëshortit të kreditorit detyrues:

Bashkëshorti i kreditorit detyrues deklaron dhe pajtohet qartë për tu mbështetur e drejta e pengut mbi palujtshmërinë e lartpërmendur e përshkruar në neni 2 dhe gjithashtu deklaron se nuk do të shpallë kërkesën monetare në lidhje me shembullin e pengut, dhe qartë deklaron dhe pajtohet derisa të vijë te realizimi i të drejtës së pengut, debitori ti zgjedhë kërkesat e tija prej palujtshmërisë së lartpërmendur.

Neni 5

Klauzula intabulante

Kreditori pajtohet të kryej rregjistrim të vlefshëm të hipotekës e bazuar në këtë kontratë menjëherë pas nënshkrimit të të njejtës, në librat publik e cila udhëhiqet prej agjencionit për katastarë mbi palujtshmëritë- Tetovë. Kreditori qartë deklaron të mundet debitori vetë, përmes autorizuesit apo përmes notarit apo personin e autorizur prej tijë, të kryej përshkrimin

në bazë të kësaj marrëveshje e drejta e pengut- hipoteka mbi palujtshmërinë e përshkruar në nenin 2 të kësaj kontrate, AKP Tetovë në favor të tijë derisa këtë nuk e kryen kreditori, me vlefshmërinë e përshkrimit deri te ndërprerja e të drejtës së pengut

Debitori të drejtën e hipotekës e fiton me regjistrim të vlefshëm në librat publik e cila udhëhiqet nga AKP Tetovë.

Ne ditën e përshkrimit të së drejtës së pengut mbi palujtshmërinë e përmendur në shfrytëzim të debitorit, debitori i detyrueshëm fiton ligjin prioritar para të gjithë debitorve eventual të tjerë, e pronës në fjalë që i nënshtrohet pengut të mund të zgjedh kërkesën e tij të papaguar monetare nëse kërkohet e nevojshme.

Neni 6

Klauzula përmbare

Debitori, kreditorët dhe kreditori i detyrueshëm në pajtim me nenin 22 të Ligjit për pengun e kontraktuar, qartë deklarojnë se pajtohen kjo kontratë të ketë qëllimin e përmbaremit të rregullt dhe kryhet me arritjen e detyrimeve të kreditorëve.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë, bazuar sipas kësaj kontrate me qëllim të përmbaremit të rregullt, debitori të mundet në ditën e arritjes së kërkesës monetare, (kërkesën kryesore dhe kërkesën e mesme) nëse kreditorët nuk e zgjedhin në afatin dhe kushtet e parashikuara me rregullat e kontratës për kredi banimi, të zbatoj përmbaremin mbi palujtshmërinë e kontraktuar, veçanarisht të paraqesë kërkesë për realizimin e pengut, në pajtim me rregullat e ligjit për pengun e kontraktuar, Ligjin për përmbaremit dhe përshkrimet tjera të vlefshme, varësisht prej zgjedhjes së debitorit, të subjektit i cili do ta zbatoj realizimin, në pajtim me nenin 59 të Ligjit për pengun e kontraktuar.

Palët e kontraktuar pajtohen në rastë të vonimit të kreditorëve apo mosrespektimit të rregullave të Kontratës për kredi, arritja e kërkesës vërtetohet sipas deklartatës së shkruar të debitorit e verifikuar në notar, në të cilën deklarat do të përcaktohet afati dhe kushtet të cilat nuk jan respektuar nga ana e kreditorëve, prandja kërkesa konsiderohet të ketë arritur.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë, shembull i realizimit të jetë gjendja faktike të palujtshmërisë së kontraktuar me të gjitha sendet, ndërtime dhe mbindërtimet që përfaqësojn një tërësi të pandashme me palujtshmeri- shembull i pengut, me pranimin e parimit të aksesoriteti dhe ekstenzitetit, me marrjen e qeverisjes të shembullit të pengut dhe shitjes së

tijë përshkak të pagesës së sigurimit të kërkesës , në pajtim me kushtet të Ligjit mbi pengun e kontraktura, Ligjit për përmbarrim dhe rregullat e tjera të vlefshme.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë sipas kushteve të kësaj kontrate e cila ka fuqi përmbarruese, në rast të vonimit, si dhe kurrë kreditorët nuk i përmbushin detyrimet e kontratës për kredi banimi, në tërësi ose pjesërisht, në mënyrën dhe afatet të përcaktuara në kontratën për kredi banimi, debitori të mund të ndërmer masa mbrojtëse në lidhje me pengun, me qëllim të ruajtjes, mirëmbajtjes apo rritjes së vlerës së shitjeve të shembullit të pengut, si dhe me përmbledhjen e gjërave jo për të fituar pronsinë mbi pengun.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë, për realizimin siç u tha më sipër, debitori të mund të kërkoj realizimin e pengut dhe pas kryerjes së lajmërimit(deri te kreditorët dhe rregjistrimi eventual i debitorëve të tjerë) të mund të kërkoj prej gjykatës më së voni në afat prej 8 ditësh prej ditës së pranimit të kërkesës në gjykatë, pasuritë e patundshme të meren prej kreditorëve dhe tu jepen atyre për qeverisje, për këtë qëllim nuk ka rëndësi sipas kësaj kontrate të mund të kryhet përmbarrimi.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë, në rastë të mospërmbushjes të obligimeve të kreditorve, me qëllim të ruajtjes, mirëmbajtjes apo shitjes palujtshmëria e kontraktuar, debitori të marrë shembullin e pengut në qeverisje.

Kreditori deklaron se pajtohet qartë, me kërkes të debitorit apo blerësit të pengut mbi palujtshmërinë, për shkak të realizimit të hipotekës të vendosur në këtë kontrat, të mund në bazë të kësaj kontrate të ndërmeren të gjitha veprimet e nevojshme për ruajtjen e pengut mbi palujtshmërin dhe veprime të tjera për shkak të shitjes, si dhe pas kryerjes së shitjes me anë të ofertave publike ose një marrëveshje të parregullt, për shkak të dëbimit dhe sekuestrimit të qeverisjes mbi shembullin e palujtshmërisë përmes dhënjes për qeverisje të palujtshmërisë debitorit apo blerësit, dhe për këtë qëllim jo të rregulluar sipas kësaj kontrate të mund të kryhet përmbarrimi i plotfuqishëm. Kreditori deklaron se pajtohet qartë kjo kontratë të përmbaj përmbarrim të rregullt, sipas së cilës do të kryhet përmbarrimi i plotëfuqishëm, për shkak të zbrazjes të palujtshmëris prej njerëzve dhe gjërave dhe dhënjen e tyre për qeverisje debitorit veçanarisht blerësit, e cili ka fituar pasurinë e patundshme me realizimin e të drejtës së pengut- hipoteka. Nëse kreditori sillet në kundërshtim me të dhënat e paragrafit të nenit të mëparshëm, i përgjigjet për dëmshpërblimin debitorit.

Palët e kontraktuara pajtohen derisa kreditorët bëjnë vonimin e pagimit të kërkesës, debitori për mospagimin apo pagimin e pjesërishtëm të kërkesës të paraqesë një kërkesë për relizimin e të drejtës së pengut, noteri lajmërohet në afat prej 8 ditësh prej pranimit të

kërkesës së mëparshme deri te organet kompetente në të cilat është e shënuar e drejta mbi pengun- Agjencioni për katastar mbi palujtshmëritë në R.M, i njejtë të shkruaj vrejte për atë se ka filluar procedura për realizimin e pengut, a në pajtim me ndryshimet për Ligjin mbi pengun e kontraktuar(gazeta zyrtare e R.M87/07) në pajtim me nenin 59a, neni 61 paragrafi 2, neni 64 a, neni 64 g paragrafi 1 dhe 2.

Kreditori pajtohet qartë realizimi i hipotekës e dhënë në këtë kontratë të kryhet sipas kushteve të Ligjit për pengun e kontraktuar, Ligjit për përmbarim dhe normave pozitive ligjore, në disponim të plotë të debitorit.

Nënshkruesit deklarojnë se pajtohen qartë me nënshkrimin e kësaj kontrate e njejtë të përmbajë përmbarim të rregullt dhe me kryerjen e përshkrimit të hipotekës në librat publik.

Neni 7

Kamata dhe domethënja e kushteve të kontraktuar:

Nënshkruesit deklarojnë se pajtohen qartë llogaritjen e kamatës ta kryej debitori edhe atë sipas kushteve të dhëna në kontratën për mirëbajtje për kredi banimi dhe planin amortizues i cili është pjesë e tij.

Palët e kontraktuara qartë deklarojnë se janë të lajmëruar, njoftuar dhe njëkohësisht pajtohen me pasojat e drejta të cilat dalin prej Kontratës për kredi, dhe atë në shikim të shembullit të pengut, kushtet e pengut, rregullat për ruajtje, përmbarimi i kontratës për pengun dhe relizimit të pengut, kufizimi në lidhje me pengun, përshkrimi i pengut në Agjencionin për katastar mbi palujtshmërinë, obligimet e kreditorëve dhe kreditorit detyrues, dorzimi me shkrim, të gjitha shpenzimet e kreditit, lartësia vjetore e të gjitha shpenzimeve dhe pasojat e mospërmbushjes në kohë të obligimeve të kontratës dhe vlefshmëria e të drejtës materiale.

Neni 8

Detyrimet e sigurimit të kërkesës-shembullit të pengut:

Kreditori dhe kreditorët mblidhen për të siguruar shembullin e pengut prej të gjitha rreziqeve për këtë lloj të pronës të paraqitur të shoqëria siguruese me qëllim të rregullimit të detyrimeve të kreditorëve dhe për kohëzgjatjen e hipotekës, të gjitha të drejtat e polisës së sigurimit që ti vinkulojnë në shfrytëzim të debitorit. Polisa e sigurimit do ti jepet debitorit me

qëllim të kryerjes së detyrimeve të cilat dalin prej nenit 1 të kësaj kontrate(e drejta e substituimit)

Neni 9

Kufizimi i kreditorit:

Kreditori është në gjendje të shfrytëzoj shembullin e pengut të përshkruar në nenin 2 të kësaj kontrate, me kujdesin të amvisit të mirë dhe është në gjendje për të mos e tjetërsuar pengun mbi palujtshmërinë as mos e jap me qira, nuk duhet të ndërmer ndonjë veprim të cilat do ta zvoglojnë vlefshmërinë të pengut mbi palujtshmërinë (përmirësimin, rënimin dhe aktivitete tjera ndërtimi), pa nënshkrimin e mëparshëm të pëlqimit të debitorit apo derisa debitori nuk jep vërtetim të vërtetuar në noter se plotësisht i jan kthyer kërkesat të përshkruara në nenin 1 të kësaj kontrate. Derisa kreditori tjetërson pasurin e patundshme apo ndërmer veprime tjera me të cilat do të ndryshohet titulli i pronsisë mbi pasurinë e palujtshme, pa nënshkrimin e pëlqimit të debitorit, dhe pastej të plotësoj detyrimet prej nenit 1 të kësaj kontrate, ky tjetërsim nuk ka efekt primar. Kreditori deklaron se pajtohet qartë se nuk bazohet mbi palujtshmërinë e njejtë hipoteka prej rendit të mëparshëm me debitor tjetër, pa nënshkrimin e pëlqimit të debitorit, në të kundërtën punë e drejtë me të cilën është vendosur hipoteka prej rendit të mëparshëm nuk do të jetë i plotëfuqishëm.

Neni 10

Mbrojtja e mangësive të së drejtave materijale:

Kreditori qartë deklaron se shembulli i palujtshmëris i kësaj kontrate e përshkruar më lartë në nenin 2 nuk është e ngarkuar në hipotekë dhe në rastë të mangësive do të paraqitet mbrojtje kundër dëbimit të debitorit në emër të tijë nëse personi i tretë fiton ndonjë të drejtë mbi patundshmërinë- shembull i hipotekës dhe do ti ndërmer të gjitha pasojat në rastë të patundshmërisë të jetë e kufizuar apo zvogluar e drejta përshkak të mangësive në kohën e lidhjes së kontratës mbi pengun.

Derisa vërtetohet se shembull i mbrojtjes ka ndonjë të drejtë apo mangësi materijale apo pas lidhjes së kontratës, prej cilësdo arsye zvoglohet përqindja e vlerës, dhe e njejta nuk paraqet mbrojtje të mjaftueshme për pagimin e kërkesës në para në Bankë, me kërkes dhe afat të cilën do ta caktoj debitori, kreditorët dhe kreditori i detyrueshëm qartë pajtohet të sigurojnë tjetër bashkësi, me kualitet dhe vlefshmëri, mbrojtje pa mangësi.

Në rastë se kreditorët nuk sillen sipas kërkesës të debitorit prej paragrafit 1 të këtij neni, për zëvendësimin e shembullit, jo të rregullt të kësaj kontrate ato pajtohen qartë të kryhet përmbartimi për shkak zëvendësimit të shembullit mbi pengun/hipotekën shembuj tjerë, a kërkesa konsiderohet e arritur, dhe debitori mund të kërkoj pagimin e dhunshëm të të njëjtës, në pajtim me këtë kontrat dhe përshkrimet e vlefshme.

Detyrimi prej paragrafit 1 të këtij nenin e kreditorëve del dhe në rastë të palujtshmëris të nenint 2 të kësaj kontrate të bien për fajin e tyre ose për fajin e një personi të tretë.

Neni 11

Dorëzimi me shkrim:

Nëse në kontratën mbi hipotekën palët e kontraktuara nuk janë marrë vesht për mënyrën e realizimit të hipotekës, realizimi i hpotekës kryhet nëpërmjet noterit sipas rregullave të këtij ligji apo nëpërmjet personit juridik i rregjistruar për fitimin e palujtshmërisë, sipas rregullave të ligjit të veçant apo nëpërmjet gjyqit sipas ligjit mbi procedurën e përmbartimit²⁵.

Palët e kontraktuara pajtohen dorëzimin e të gjitha letrave në lidhje me këtë kontrat të llogariten si dorëzim i rregullt, derisa dorëzohen me postë me dorzimin në këto adresa:

Për debitorin: emri i bankës, adresa

Për kreditorin: emri mbiemri, adresa

Për kreditorin: ermri mbiemri, adresa

Për kreditorin e detyrueshëm: emri mbiemri, adresa

Dorëzimin e bënë noteri vetëm një herë.

Palët e kontraktuara obligohen derisa e ndrojnë vendqëndrimin dhe vendbanimin apo derisa qendrojnë jashtë vendbanimit të tyre, për ndryshimet me deklaratën me shkrim të vërtetuar para noterit ta lajmërojnë me postë me dorëzimin e rregullt apo personalisht debitorin, në afat prej tre ditëve prej kryerjes së ndryshimit. Në rastë se palët nuk janë në adresën ku bëhet dorëzimi, noteri do të trokas te dera e banesës apo pjesët tjera të ndërtesës lajmërimin me shkrimë se nuk është bërë dorëzimi i shkresës dhe e thirë palën në afat prej 24 orësh të paraqitet në zyrën e noterit për marrjen e letrës.

Derisa palët në këtë afat nuk e marin letrën, dorëzimi llogaritet si i kryer ne rregull.

²⁵ Ligji për hipotekën “Gazeta zyrtare e R.M-së”, nr. 86/2000, neni 43.

Neni 12

Me plotësimin e obligimeve dhe ndërprerjen e kërkesës sipas Kontratës për kredi banimi, kreditorët dhe kreditori i detyrueshëm detyrohen të dorëzojnë deri te debitori, kërkesën për fshirjen e pengut të vendosur në librin publik.

Hipoteka e vendosur mbi shembullin e palujtshmërisë në këtë kontratë, mund të ndërpresë deklaratën e dhënë në noter, a derisa debitori nuk dëshiron të jepë deklaratë të tillë, a me ardhjen e kreditorëve, kushtet për fshirjen e hipotekës së shkruar me këtë akt janë të mbushura, veçanarishtë për fshirjen e hipotekës do sjellë vendim gjyqësor e sjellë me ligjin e shkruar për procedurë gjyqësore.

Neni 13

Kjo kontratë prezenton shlyerjen e të drejtës së pengut-hipotekën mbi palujtshmërinë pronësi e kreditorit të detyrueshëm, në librat publik pranë agjencionit për katastar mbi palujtshmërinë Tetovë. Palët e kontraktuara pajtohen shpenzimet për vendosjen në hipotekë të dhëna në këtë kontratë ti mbulojnë kreditorët.

Neni 14

Urdhërat përfundimtar:

Palët e kontraktuar vërtetojnë se pajtohen me të gjitha kushtet e Kontratës për kredi banimi nr. 14-64091/2 prej 20.12.2016 kur është lidhur.

Për të gjitha që qartë nuk është e paraparë në këtë kontratë, vlejné rregullat e Ligjit mbi pengun e kontraktuar dhe përshkrimet e tjera ligjore.

Palët e kontraktuara pajtohen që të gjitha shpenzimet të cilat janë në lidhje me këtë kontratë do të bien në anën e kreditorëve.

Neni 15

Gjykata kompetente:

Në rastë të ndonjë prove eventuale me dispozitat e kësaj marrëveshje, derisa e njejta nuk zgjidhet në pajtim me palët e kontraktuar, për zgjidhjen do të jetë kompetente Gjykata themelore e shkallës së dytë Shkup.

Neni 16

Kjo kontratë është e përbërë prej 5 shembujve prej të cilave nga një për palët e kontraktuar dhe një për nevojat e noterit kompetent.

Palët kontraktuese:

Kreditore, kreditore i detyrueshëm

Për debitorin

Përmes autorizuesit _____

Kreditore _____

Kreditore _____

Ana pëlqyese _____

Hartuar: Advokat _____

Përfundimi

Kreditë janë ndër aktivitetet kryesore të bankës prej nga banka klientëve u lejon mjete financiare. Bankat përmes kredive të dhëna, e të normës së interesit të caktuar, sigurojnë të ardhurat e veta të cilat i nevojiten për t'u paguar depozituesve të saj interesin e premtuar për depozitat e marra, si dhe për të përballuar shpenzimet e veta dhe për të siguruar fitimin që bankat kanë për objektiv të tyre. Me një fjalë, kreditimi i individëve, biznesit dhe subjekteve të tjera të cilat kërkojnë kredi në bankë është procesi i dhënies hua të fondeve të vendosura në bankë, i cili bazohet sipas kushteve të rëna dakord midis vetë bankës dhe të huamarrësve. Funkzioni i kreditimit të mjeteve që i dedikohet klientëve është funksioni kryesor i përdorimit të fondeve financiare. Një nga aktivitetet kryesore të bankave është dhënia e kredive për klientët e tyre ku u mundësohet kryerja e shërbimeve të tyre.

Koncentrimi i bankave, univertalizimi i punëve dhe aplikimi i metodave më bashkëkohore elektronike të përpunimit të të dhënave, shtrojnë nevojën e formave të reja të organizimit dhe të punës së bankave. Në krahasim me industrinë, bankat një kohë të gjatë kanë ruajtur mënyrën e vjetër të punës dhe metodat e punës. Mirëpo, teknologjia e re në prodhim dhe futja e paisjeve elektronike në punën e bankave, ndikuan që edhe bankat të bëjnë ndryshime të konsiderueshme në udhëheqjen dhe politikën afariste të tyre. Kohët e fundit, në mes të bankave po zhvillohet një luftë gjithnjë e më e rreptë për komitentë. Në këtë drejtim, bankat tentojnë që ti njohin sa më mirë komitentët e vet, nevojat dhe dëshirat e tyre, të cilat shpesh janë të padefinuara. Shërbimet e bankave marrin karakterin e mallit, prandja një shërbim të tillë, në luftën për plasmanin e tij, duhet ti kushtohet një vëmendje e veçantë.

Rreziku më i shpeshtë në afarizmin banker është mundësia që mjetet e huazuara apo të investuara të mos kthehen, gjë kjo që do ti shkaktonte bankës humbje të caktuar. Shumë ndodhi të papritura mund të pengojnë huamarrësin që ti kryejë obligimet e veta kur të kenë skaduar ato, siç janë fatkeqësitë elementare (vërshimet tërmetet etj). Mirëpo edhe ndryshimet e shijes së konsumatorëve, mund të ndikojnë dukshëm në afarizmin dhe fatin e ndërmarrjeve. Zhvillimi dhe përparimi i teknologjisë, ndikon dukshëm në situatën financiare të ndërmarrjeve. Kështu bie fjala kalkulatorët mekanikë janë zëvendësuar me kalkulatorët elektronikë, të cilët lehtësojnë dukshëm punën e ndërmarrjeve.

Që të parandalohen dhe kontrollohen humbjet për shkak të moskthimit të mjeteve të huazuara e të investuara, banka afariste duhet të ketë standard të larta për dhënien e kredive, të njohë mirë huamarrësin dhe afarizmin e tij, si dhe të ketë politik aktive për kthimin e mjeteve të saj.

Bibliografia

- Aliu, E drejta civile dhe e drejta kontraktuese, Tetovë, 2004.
- Aliu, E drejta e detyrimeve (material i autorizuar), Tetovë, 2009.
- Jashari, E drejta afariste (statusore), Tetovë, 2011.
- Jashari, E drejta afariste (kontraktore), Tetovë, 2016.
- Katunaric, Banka - Principi i praksa bankovnog poslovanja, Zagreb, 1985.
- Krasniqi, E drejta kontraktore biznesore, Pejë, 2015.
- S. Alishani, Modelet e kontratave, Prishtinë, 2006.
- G. Luboteni, Menaxhmenti bankar, Prishtinë, 2008.
- G. Luboteni, Bankat dhe afarizmi bankar, Prishtinë, 2006.
- M. J. Hetemi, E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 1996.
- M. T. Semini, E drejta e detyrimeve dhe e kontratave, Tiranë, 2006.
- M. Vuckovic, Bankarstvo - Organizacija i poslovanje banaka, Beograd, 1987.
- N. Dauti, E drejta kontraktuese, (Praktikum) Prishtinë, 2003.
- S. Jovic, Bankarstvo, Beograd, 1990.
- Ligji mbi mardhëniet detyrimore, "Gazeta zyrtare e RM-së", nr. 02/2005.
- Ligji për bankat "Gazeta zyrtare e RM-së", nr: 67/2007.
- Ligji për hipotekën "Gazeta zyrtare e RM-së", nr. 86/2000.
- Ligji për pengun e kontraktuar "Gazeta zyrtare e RM-së", nr. 07/2003.
- Ligji për bankën Qëndrore të Republikës së Kosovës, nr. 03/L-074.
- Ligji për bankat në Republikën e Shqipërisë, nr. 9662/2006.