

**INFORMACIONI I STANDARDIZUAR PARAKONTRAKTOR  
KREDISË HIPOTEKORE “PËR CDO QËLLIM”**

<b>Prezantim</b>	Ky informacion përbën një prezantim të ofertës që Banka do të bëjë sipas kushteve aktuale të tregut. Ky informacion nuk përbën një ofertë ligjore detyruese. Dhënia e informacionit sipas këtij dokumenti nuk parasheh detyrimin e Bankës për të akorduar kredi.
<b>1. Banka</b>	<b>“Banka e Pare e Investimeve”, ALBANIA Sh.a</b> Adresa: Bulevardi “Deshmorët e Kombit”, Kullat Binjake, Kulla 2, kati 14, Tiranë. Adresa e Web-it: <a href="http://www.fibank.al">www.fibank.al</a> Telefona pa pagese 080001111; Tel 042276702/3; Fax: 042280210
<b>2. Emri i Produktit</b>	Kredi Hipotekore “PER CDO QELLIM”
<b>3. Qëllimi i produktit</b>	Kredia hipotekore që jepet nga FIBANK sha ka si qëllim plotesimin e kerkesave dhe nevojave financiare te klienteve individ apo dhe Personave Fizike me deklarim vjetor nën 8 mio lekë të cilët duan të blejnë, ndërtojnë, rikonstruktojnë, mobilojnë shtëpi apo dhe për qellime të tjera
<b>4. Përshkrimi i produktit</b>	Kredia hipotekore është kredi e pagueshme me këste të barabarta mujore e cila ju jepet individeve/ Personave Fizike kundrejt lënies si garanci hipoteke të pasurive të paluajtshme. Banka financon deri në 75% të vlerës së tregut të kolateralit. Shlyerja e kredisë do të kryhet me këste të barabarta mujore (kryegjë + interes) sipas aneksit të shlyerjes.
<b>5. Garanci/siguri të nevojshme</b>	Sende të hipotekueshme janë pasuritë e paluajtshme, si ndërtesat, toka me dokumenta te rregullta dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën. Prona e hipotekueshme mund të jetë e ndryshme nga objekti i kredisë. Garancia do të vlerësohet sipas procedurës standarde të bankës dhe vlerësuesve të aprovuar nga banka dhe duhet te mbuloje ne masen minimum 133% te shumës e kredisë qe klienti kerkon te marre me vlerene kolateralit te llogaritur ne vlere tregu Per shembull: Nese ju kerkoni nga Banka nje kredi me vleren 90.000 Euro atehere vlera e prones se vene si garanci duhet te jete te pakten 120.000 Euro  Raporti i vlerësimit të pasurive të paluajtshme kryhet nga vlerësues të pavarur të sygjëruar nga banka dhe kjo kosto mbulohet nga aplikanti

<p><b>6. Norma e Interesit</b></p>	<p><i>Lekë : Bono Thesari + 2.5 % jo më pak se 4.9%</i></p> <p>5.1 Pagesat e interesit të përcaktuara në planin e shlyerjes përlllogaritit mbi principalin e kredisë në bazë të Bonove 12 mujore të thesarit në momentin kur do të nënshkruhet kontrata dhe nuk pasqyron masën e plotë të interesit të detyruar për cdo periudhë interesi por ka karakter orientues</p> <p>5.2 Banka përlllogarit cdo ditë interesin real të detyruar mbi pjesën e pashlyer të kredisë. Interesi real i detyruar përlllogaritit në bazë të Bonove 12 mujore të thesarit i publikuar, për ditën përkatëse të llogaritjes plus shtesat si më sipër.</p> <p>Banka mbledh ose kthen diferencën ndërmjet interesit të llogaritur midis pikës 5.1 dhe 5.2 ne rastet kur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Në datën e maturimit të pagesës së fundit të interesit të përcaktuar në planin e shlyerjes</li> <li>• Në rast të ridiskutimit të kushteve të kontratës së kredise me Kredimarrësin</li> <li>• Në rast të shlyerjes së pjesëshme para afatit ose të shlyerjes së plote të detyrimeve të Kredimarrësit</li> <li>• Banka me iniciativën e saj në datën e maturimit të pagesës së interesit të përcaktuar në planin e shlyerjes ; me iniciativën e saj në datën e maturimit të pagesës së interesit përkatës</li> </ul> <p>Interesat përkatëse dhe shumat e tjera të detyrueshme për Huamarresin do të llogariten në bazë të diteve efektive, duke pranuar vitin me 360 ditë.</p> <p>Normat Bono Thesari 12 M jane te publikuar ne faqen zyrtare te Bankes se Shqiperisë ne ditën qe i korrespondon 12 muaj pas dates se disbursimit te kredisë</p>
<p><b>7. Norma efektive e interesit (NEI)</b></p>	<p>Është totali i kostos së kredisë për klientin, e shprehur si përqindje vjetore e limitit të kredisë të dhënë dhe e llogaritur në përputhje me kërkesat e rregullores së Bankës së Shqipërisë “Mbi transparencën për produktet dhe shërbimet bankare financiare”.</p> <p>Për qëllime të llogaritjes së NEI totali i kostos së kredise nuk përfshin shpenzime që nuk njihen në datën e llogaritjes së NEI: shpenzime të pagueshme nga kredimarrësi të detyrimeve për moszbatimin e kushteve të parashikuara në kontratë, kostot lidhur me marrëveshjen e kredisë për persona të tretë( psh pagesat noteriale, bllokimit, etj) dhe cdo shpenzim në përgjithësi të detyruar për regjistrimin dhe garancitë apo shpenzime për ndryshim të kushteve kontraktore.NEI do të llogaritet me supozimin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrata është e vlefshme për periudhën e rene dakord dhe</li> <li>• Palet plotesojnë detyrimet e tyre sipas kushteve dhe datës së rene dakord në kontratën e kredisë dhe</li> <li>• Përqindja e interesit dhe shpenzimet e tjera që përfshihen në llogaritjen e NEI mbeten të pandryshuara deri në fund të kontratës së kredisë</li> </ul> <p>Klienti do të informohet për vlerën e përafërt të NEI .Shembull i personalizuar për NEI do të jetë bashkangjitur këtij formati.</p>
<p><b>8. Vlera e kredisë dhe monedha e ofruar</b></p>	<p>Shuma maksimale e kredise është 5 000 000 ALL Monedha : Lekë;</p>

<p><b>9. Nëse është e aplikueshme Kredia është në monedhë të ndryshme nga ajo në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat.</b></p>	<p>Ne monedhe te ndryshme nga te ardhurat</p> <p>Ne te njejten monedhe me te ardhurat</p>
<p><b>10. Nëse është e aplikueshme Vlera e këstit të kredisë, e shprehur në monedhën në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat, mund të ndryshojë.</b></p>	<p>Ju do të merrni një njoftim në rastet kur, si rezultat i ndryshimit të kursit të këmbimit, si psh</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kësti i kredisë [50.000 lek] tejkalon vlerën [60.000 lek] nese te ardhurat jane ne lek kredia ne euro</li> <li>- kësti i kredisë [400 euro] tejkalon vlerën [480 euro] nese te ardhurat jane ne euro kredia ne lek</li> </ul> <p>Ju do të keni mundësinë të konvertoni kredinë në monedhen ne te cilen keni te ardhurat nëse si rezultat i ndryshimit të kursit të këmbimit, kësti i kredisë rritet me shume se 20% sesa kundërvlera e këstit që do të rezultonte nëse do të aplikohet kursi i këmbimit midis monedhës së kredisë dhe monedhës në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat, në datën e nënshkrimit të kontratës.</p> <p>Konvertimi mund të kryhet bazuar në rezultatet e analizës apo të vlerësimit më të fundit të bankës, mbi monedhën në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat</p>
<p><b>11. Shuma totale që konsumatori do të ketë për të paguar</b></p>	<p>Bashkëngjitur Plan amortizimi + shpenzime te tjera_Kredi Hipotekore Plani i amortizimit bashkëngjitur eshte me karakter orientues per klientin</p>
<p><b>12. Kohëzgjatja e kontratës së kredisë hipotekore</b></p>	<p>Afati maksimal deri në 180 muaj ( 15 vjet)</p>
<p><b>13. Tërheqja e fondeve</b></p>	<p>Tërheqja e kredisë do të bëhet në nje nga mënyrat :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Me ane të tërheqjes në të holla</li> <li>2.Me ane të urdher pageses së dhënë me shkrim në favor të të tretëve</li> <li>3.Me ane të mjeteve elektronike</li> <li>4.Sipas mënyrës së rëne dakort në kontratë</li> </ol> <p>Kur banka konstaton së Kredimarresi ka dalë jashtë kushteve të parashikuara në Kontratën e kredisë nënshkruar nga palet, Banka ka të drejtë të kërkoje kthimin e menjehershëm të shumës së kredisë dhe të gjithë detyrimeve të lidhura me të përmes një njoftimi me shkrim nga ana e bankës.</p>
<p><b>14. Vlera e Këstit; Numri dhe frekuenca e pagesave</b></p>	<p>Kësti = Shuma e Kryegjësë + Shuma e interesit. Shlyerja e kredisë do të kryhet me këste mujore të barabarta</p> <p>Numri total i kësteve varet nga afati i maturimit</p>

<p><b>15. Kosto shtesë e detyrueshme për përfitimin e kredisë</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komision aplikimi: 5000 ALL nëse shuma e kredisë është deri në 3.000.000 lekë ; 7000 ALL nëse shuma e kredisë është mbi 3.000.000 lekë;</li> <li>• Komision menaxhimi: 1% mbi shumën e kredisë kur kredia miratohet ;</li> <li>• Vleresimi i pronës në varësi të tarifave të përcaktuara nga vleresuesit e përzgjedhur nga banka</li> <li>• Kosto noterizimi ne varesi të numrit të kontratave që noterizohen</li> <li>• Kosto bllokimi prone në hipotekë</li> </ul> <p>Këto shpenzime jane të pashmangshme dhe ekzekutohen vetëm një here.</p>
<p><b>16. Shlyerje para afatit të maturimit</b></p>	<p>Banka do të pranojë mbyllje të parakohshme të huasë, të pjesshme apo totale të principalit përkundrejt një pagese prej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2% e shumës së paguar para afatit nëse periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit të kredisë është mbi një vit</li> <li>• 1% e shumës së paguar para afatit nëse periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit të kredisë nuk kalon një vit</li> </ul>
<p><b>17. Kosto shtesë te tjera</b></p>	<p>Në rast të aprovimit të aplikimit për kredi klienti duhet të paguajë kosto të tjera shtesë:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sigurim prone për 100% të vlerës së kredise sipas tarifave të kompanive të përzgjedhura nga banka. Varion nga shuma e kredisë, lloji i pronës, vendndodhja etj.</li> </ul> <p>Këto shpenzime janë të pashmangshme dhe të detyrueshme përpara disbursimit të kredisë. Primet e policave të sigurimit të pronës përseriten cdo vit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosto e mbajtjes së llogarisë: Për celjen e llogarisë së kredisë dhe për transaksionet që do të kryhen me këtë llogari lidhur me lëvrimin e kredisë dhe kryerjen e pagesave për ripagimin e kredisë, Banka do të aplikojë komisionet në masën prej 100 lekë/1 EUR ne muaj . Në rast Personi Fizik, komisionet janë 150 lekë/1 Eur.</li> </ul>
<p><b>18. Mundësia e zëvendësimit të sendit/pasurisë (kolateralit)</b></p>	<p>Klienti ka te drejte te kerkoje zevendesimin e kolateralit nese ploteson kushtet e meposhtme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Në momentin e kërkesës për nje periudhë prej 6 muajsh para saj, të mos ketë status kredie ose vonese në regjistrin e kredisë si kreditor primar ose si palë e lidhur.</li> <li>- Në FiBank mos të ketë detyrim të papaguar për kreditë e veta ose si palë e lidhur.</li> <li>- Prona qe do te ofrohet si kolateral i ri te jete rezidenciale me nje vlere tregu prej minimalisht 133% te balances se kredise/kredive qe kerkohet te mbulohet ne momentin e kerkeses.</li> <li>- Prona duhet te jete e hipotekueshme dhe duhet te plotesoje edhe kerkesat e dokumentacionit ligjor te kerkuar</li> </ul> <p><b>* Vendimmarrja ne zevendesimin e kolateralit eshte subjekt aprovimi sipas rregullores te brendshme te bankes</b></p>

<b>19. Nëse është e aplikueshme Produkte/shërbime shtesë:</b>	Informacion mbi produktet/shërbimet shtesë të ofruara nga banka: Kjo kredi është e lidhur me një llogari rrjedhese të klientit, llogari e cila ofrohet në perputhje me termat dhe kushtet në fuqi të Bankes në datën e hapjes së saj.
<b>20. Njoftimi zyrtar midis paleve</b>	Të gjithë njoftimet komunikimet midis paleve do të behen me shkrim të dorëzuara personalisht ose me postë në adresën e përcaktuar në kontratën e kredisë ose kur është e mundur me një mjet të qëndrueshëm komunikimi ( email, disket, CD ROM, DVD, kuti postare etj) Kredimarrësi është i detyruar që për çdo ndryshim në adresat e tij të njoftojë Bankën brenda 15 diteve kalendarike për këto ndryshime. Për sa kohë që ai nuk ka njoftuar adresën e re, kredimarrësi nuk ka të drejtë të kundërshtojë njoftimet e bera në adresën e mëparshme.
<b>21. E drejta e tërheqjes nga kontrata e kredisë</b>	Klienti ka të drejtë të tërhiqet nga Kontrata e kredisë brenda një periudhe kalendarike 7 ditore nga dita e nënshkrimit të kontratës së kredisë. Perpara ushtrimit të kësaj të drejtë Kredimarrësi duhet të njoftojë Bankën brenda periudhës së sipërpërmendur. Në rast se Banka ka disbursuar shumën e kredisë Kredimarrësi është i detyruar të kthejë shumën e kredisë, interesat për ditët përkatëse si dhe shpenzimet e kryera nga Banka në funksion të disbursimit të kredisë
<b>22. Ankimi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ankese me shkrim pranë çdo dege</li> <li>• Nëpërmjet telefonit:</li> </ul> Telefono pa pagesë 08000111 Tel 042276702/3 Fax: 042280210
<b>23. Penalitete të tjera</b>	Në rast se kredimarrësi nuk përmbush detyrimet e parashikuar në kontratën që do të firmoset dhe /ose nuk ka siguruar fonde të mjaftueshme në llogarinë e tij për pagesën në kohë të kësaj të kredisë, banka aplikon: 1. interesi sipas pikës 5 plus shtesën prej 20 (njetzet) njësish.(Kryegjë në vonësë * {interesi vjetor +20}/360*ditët në vonësë) 2. mbi shumën e tërë principalit të pamaturuar normën e interesit të pikës 5 plus shtesën prej 2% përgjatë gjithë periudhës që kredimarrësi do të jetë në shkelje apo mospërmbushje të një prej detyrimeve që rrjedhin nga kontrata që do të firmoset mes paleve
<b>24. Kosto të tjera që rrjedh nga kontrata e kredisë</b>	Komision për ndryshim të kolateralit me kërkesë të klientit, për ndryshime në kontratën e kredisë është 1.5% e shumës së principalit të pamaturuar.
<b>25. Periudha kohore e vlefshmërisë së informacionit parakontraktor</b>	Periudha kohore e vlefshmërisë së informacionit parakontraktor është 7 ditë kalendarike nga data e nënshkrimit të këtij informacioni nga klienti

**ANEKSI ME POSHTE ESHTË I VLEFSHEM VETEM PËR ATA KLIENTE QË APLIKOJNE PËR KREDI NË MONEDHË TË NDRYSHME NGA AJO NË TË CILËN GJENEROJNE TË ARDHURAT**

**SHEMBULL ILUSTRUES PËR RREZIKUN E KURSIT TË KËMBIMIT PËR KREDINË NË MONEDHË TË NDRYSHME NGA AJO E GJENERIMIT TË TË ARDHURAVE**

**Tekst sqarues për konsumatorin**

Kredidhënia në një monedhë të ndryshme nga ajo në të cilën gjenerohen të ardhurat, për konsumatorin që nuk është i mbrojtur nga rreziku i kursit të këmbimit, shoqërohet me rreziqe të konsiderueshme. Për shembull, një nënçmim i fortë i kursit të këmbimit, do të shkaktonte vështirësi në aftësinë e konsumatorit për të shlyer kredinë. Këto vështirësi mund të çonin në dështimin e konsumatorit për të shlyer kredinë, në kthimin e kredisë në statusin “me probleme”, dhe mund të përfundonin në fillimin e procedurave për ekzekutimin e detyrimit nga ana e bankës.

Ky aneks përmban një shembull me natyrë ilustruese dhe informuese, dhe nuk përfaqëson një pritshmëri apo angazhim ligjor nga kredidhënësi apo kredimarrësi.

Konsumatori që aplikon për kredi në një monedhë të ndryshme nga ajo në të cilën gjeneron të ardhurat, nëpërmjet nënshkrimit të këtij dokumenti vërteton se:

- 1) e ka marrë këtë dokument nga banka përpara lidhjes së kontratës së kredisë;
- 2) e ka kuptuar shembullin dhe efektet e mundshme nga lëvizjet në kursin e këmbimit;
- 3) është i bindur që mund të përballojë rreziqet që shoqërojnë kredinë.

Dokumenti i nënshkruar është pjesë e analizës që bën banka për dhënien e kredisë tek konsumatori, por dokumenti i nënshkruar nuk e detyron bankën për dhënien e kredisë dhe as nuk e redukton përgjegjësinë që ka banka për të kryer analizën e saj të plotë për qëndrueshmërinë financiare të aplikuesit për kredi.

**Të dhëna për kredinë në monedhë të ndryshme nga monedha e gjenerimit të të ardhurave**

Kredimarrësi: .....

Kredidhënësi: FiBank Albania

Lloji i kredisë: Kredi Hipotekore “Per cdo qellim”

Kohëzgjatja e kredisë: .....

Vlera e kredisë: .....

Njësia monetare: .....

Kursi i këmbimit, në datën e vlerësimit të planit ilustrues: .....

Kundërvlera e kredisë në monedhën në të cilën gjeneron të ardhurat: .....

Norma efektive e interesit: .....

Indeksi orientues/norma referencë: .....

Marzhi: .....

Të ardhurat mujore (bruto/neto) të huamarrësit në monedhën në të cilën gjeneron të ardhurat (mesatare e 3 viteve të fundit): .....

Tabelë 1: Kësti i kredisë dhe raporti i vlerës së kështit të kredisë ndaj të ardhurave (në %), sipas skenarëve të rrezikut të ndryshimit të kursit të këmbimit. - Bashkëngjitur

Shembull i kështit të kredisë dhe raporti i vlerës së kështit të kredisë ndaj të ardhurave (%), sipas skenarëve të rrezikut të ndryshimit të kursit të këmbimit. Rasti kur kredia jepet në EUR dhe të ardhurat janë në LEK				
Skenari	Vlera e kështit e shprehur në monedhën e kredisë (eur)  Kesti: 200  (a)	Kundërvlera e kështit në monedhën në të cilën gjenerohen të ardhurat (leke)  (b)	Të ardhurat (mesatare mujore të 3 viteve të fundit) në monedhën në të cilën ato gjenerohen (leke)  (c)	Raporti i vlerës së kështit ndaj të ardhurave  (d) = (b)/(c)
Kursi i këmbimit nuk ndryshon (kursi Eur/Lek në datën e marrjes së informacionit për kredi)	130	26 000	90 000	28.8%
Nënçmim i kursit të këmbimit me 5% (i supozuar në të ardhmen)	137	27 400	90 000	30.44%
Nënçmim i kursit të këmbimit me 20% (i supozuar në të ardhmen)	156	31 200	90 000	35%

### Kredimarrësi

(konfirmon marrjen e informacionit parakontraktor)

(Emër, mbiemër, nënshkrimi)

Data e nënshkrimit

(\_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_)