



**INFORMACIONI I STANDARDIZUAR PARAKONTRAKTOR
KREDISË HIPOTEKARE TE SIGURUAR ME KOLATERAL “PER
EMIGRANTE DHE NENSHTETAS TE HUAJ ”**

Prezantim	Ky informacion përbën një prezantim të ofertës që Banka do të bejë 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.
1. Banka	“ Banka e Pare e Investimeve ”, ALBANIA Sh.a Adresa: Bulevardi “Deshmorët e Kombit”, Kullat Binjake, Kulla 2, kati 14, Tiranë. Adresa e Web-it: www.fibank.al Telefona pa pagese 08000111: Tel 042276702/3; Fax: 042280210
2. Emri i Produktit	Kredi Hipotekare siguruar me kolateral per emigrant dhe nenshtetas te huaj
3. Qëllimi i produktit, afati dhe monedha	Kredia hipotekare per emigrant dhe nenshtetas te huaj që jepet nga FIBANK sha ka si qëllim plotesimin e kerkesave dhe nevojave financiare te klienteve individ apo dhe Personave Fizike me nenshtetesi shqiptare qe jetojne jashte kufijve zyrtare te shtetit shqiptar ose nenshtetas te huaj me deklarim vjetor nën 14 mio lekë të cilët duan të blejnë, ndërtojnë, rikonstruktojnë, mobilojnë shtëpi apo dhe për qellime të tjera. Shuma maksimale e kredise është 85% e vlerës së tregut të kolateralit Shuma maksimale e kredise: 500*000 EUR Afati maksimal deri në 360 muaj (30 vjet) Monedha : EUR/LEKE
4. Përshkrimi i produktit	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. Shuma maksimale e kredise është 85% e vlerës së tregut të kolateralit Shlyerja e kredisë do të kryhet me këste të barabarta mujore (kryegjë + interes) sipas aneksit të shlyerjes.
5. Garanci/siguri të nevojshme	Sendet e hipotekueshme janë pasuritë e paluajtshme, si ndërtesat, toka me dokumenta të 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 të ketë raportet e mbulimit si me poshte: <ul style="list-style-type: none">• Klienti bleres/zoterues per here te pare i nje prone rezidenciale dhe kredia ne leke, maksimumi i financimit duhet te jete 85% i vleres se kolateralit te ofruar• Klienti bleres/zoterues i prones se dyte rezidenciale (pra nese klienti ble/zoteron shtepi te dyte dhe vijuese ose qellimi i kredise eshte investim) dhe kredia ne leke, maksimumi i financimit duhet te jete 80% i vleres se kolateralit te ofruar• Klienti bleres/zoterues per here te pare i nje prone rezidenciale dhe kredia ne Euro, maksimumi i financimit duhet te jete 75% i vleres se kolateralit te ofruar.• Klienti bleres/zoterues i prones se dyte rezidenciale (pra nese klienti ble/zoteron shtepi te dyte dhe vijuese ose qellimi i kredise

	<p>është për investim) dhe kredia në Euro, maksimumi i financimit duhet të jetë 70% i vlerës së kolateralit të ofruar</p> <ul style="list-style-type: none"> • 85% të vlerës së kolateralit kur financojmë blerjen e një pasurie të paluajtshme tregtare dhe njëkohësisht të siguruar me një pasuri të te njëjtit lloj <p>Raporti i vlerësimit të pasurive të paluajtshme kryhet nga vlerësues të pavarur të sygjeruar nga banka dhe kjo kosto mbulohet nga aplikanti.</p>
<p>6. Norma e Interesit</p>	<p><u>EUR</u> <i>3.99% vitin e parë, Euribor 12M + 2.99%, jo më pak se 4.99% për periudhën në vazhdim</i></p> <p><u>LEK:</u> <i>3.99% vitin e parë, Tbills 12M + 2.99%, jo më pak se 4.99% për periudhën në vazhdim</i></p> <p>*Bazuar në vlerësimin e riskut të rastit, norma e interesit mund të rritet 1%- 3%. Disa faktore që mund të ndikojnë në këto rritje janë:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Raporti i mbulimit me kolateral është me i ulët se ai i kërkuar nga produkti • Te ardhura jo të diversifikuara • Kolaterali ka likuiditet të ulët ose është tokë • Te ardhurat e marra në konsideratë janë të pages ose qerese reale të verifikuar • Nuk ka garantor • Blerje kredie nga institucione financiare jo banka me norme interesi të larta dhe maturiteti i kërkuar është 5 vjet me i lartë se maturiteti i kredise që po blihet <p>6.1 Pagesat e interesit të përcaktuara në planin e shlyerjes përlloritet mbi principalin e kredisë në bazë të EURIBOR-it vjetor/ Bonove 12 mujore të thesarit në momentin kur do të nënshkruhet kontrata dhe nuk pasqyron masën e plotë të interesit të detyruar për çdo periudhë interesi por ka karakter orientues.</p> <p>6.2 Banka përlloritet çdo ditë interesin real të detyruar mbi pjesën e pashlyer të kredisë. Interesi real i detyruar përlloritet në bazë të EURIBOR-it vjetor/ 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 6.1 dhe 6.2 në rastet kur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Në datën e maturimit të pagesës së fundit të interesit të përcaktuar në planin e shlyerjes • Në rast të ridiskutimit të kushteve të kontratës së kredise me Kredimarrësin • Në rast të shlyerjes së pjesshme para afatit ose të shlyerjes së plote të detyrimeve të Kredimarrësit • 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 <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 Eur 12m/Bono Thesari 12 M janë të publikuar në faqen LIBOR të REUTERS në ditën që i korrespondon 12 muaj pas dates së disbursimit të kredise/norma baze e interesit e publikuar në faqen zyrtare të Bankes së Shqipërisë në ditën që i korrespondon 12 muaj pas dates së disbursimit të kredise</p>

7. Norma efektive e interesit (NEI)	<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"> • Kontrata është e vlefshme për periudhën e rene dakord dhe • Palet plotesojnë detyrimet e tyre sipas kushteve dhe datës së rene dakord në kontratën e kredisë dhe • Përqindja e interesit dhe shpenzimet e tjera që përfshihen në llogaritjen e NEI mbeten të pandryshuara deri në fund të kontratës së kredisë
8. Afati maksimal dhe monedha e kredisë	<p>Afati maksimal: 30 vjet</p> <p>Euro/Leke</p>
9. Vlera e kredisë dhe monedha ne cilen kerkohet	<p>[Redacted]</p>
10. Kohezgjatja e kontrates se kredise	<p>[Redacted] muaj</p>
11. Plani i amortizimit	<p>Numri dhe frekuenca e pagesave = [Redacted] keste te barabarta mujore</p> <p>Vlera e cdo kesti = [Redacted] [Redacted]</p> <p>NEI = [Redacted] %</p> <p><i>Pëllogaritja e NEI-t është pjesë integrale bashkangjitur këtij dokumenti.</i></p>
12. Nëse është e aplikueshme Kredia është në monedhë të ndryshme nga ajo në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ne monedhe te ndryshme nga te ardhurat ○ Ne te njejten monedhe me te ardhurat
13. Nëse është e aplikueshme Vlera e kështit të kredisë, e shprehur në monedhën në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat, mund të ndryshojë.	<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"> ○ kësti i kredisë [50.000 lek] tejkalon vlerën [60.000 lek] nese te ardhurat jane ne lek kredia ne euro ○ kësti i kredisë [400 euro] tejkalon vlerën [480 euro] nese te ardhurat jane ne euro kredia ne lek <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 kështit 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>

	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
14. Shuma totale qe konsumatori do te kete per te paguar	Shuma e totalit te kredise = [redacted] (Vlera e Kryegjese + Vlera e Interesit + Vlera e Komisionit te manaxhimit te kredise + Vlera e komisionit te aplikimit + Vlera e mbajtjes se komisionit te llogarise + Shpenzime noteriale + Shpenzime Hipotekore + Kosto e Vleresimit te Kolateralit + Kosto Sigurimi Kolaterali)
15. Tërheqja e fondeve	Tërheqja e kredisë do të bëhet në një nga mënyrat : 1.Me ane të tërheqjes në të holla 2.Me ane të urdher pageses së dhënë me shkrim në favor të të tretëve 3.Me ane të mjeteve elektronike 4.Sipas mënyrës së rëne dakort në kontratë Kur banka konstaton së Kredimarrësi ka dalë jashtë kushteve të parashikuara në Kontratën e kredisë nënshkruar nga palet, Banka ka të drejtë të kërkojë kthimin e menjehershëm të shumës së kredisë dhe të gjithë detyrimeve të lidhura me të përmes një njoftimi me shkrim nga ana e bankës.
16. Kosto shtesë e detyrueshme për përfitimin e kredisë	<ul style="list-style-type: none"> • Komision aplikimi: [redacted] • Komision menaxhimi: [redacted] % mbi shumën e kredisë kur kredia miratohet • Vleresimi i pronës: [redacted] • Kosto noterizimi: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Kontrata e kredise: [redacted] Leke ➢ Kontrata e hipotekes: [redacted] Leke • Kosto bllokimi prone në hipotekë: [redacted] Leke <p>Këto shpenzime jane të pashmangshme dhe ekzekutohen vetëm një here.</p>
17. Shlyerje para afatit të maturimit	Banka do të pranojë mbyllje të parakohshme të huasë, të pjesshme apo totale të principalit përkundrejt një pagese prej <ul style="list-style-type: none"> • 2% e shumës së paguar para afatit nëse periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit të kredisë është mbi një vit • 1% e shumës së paguar para afatit nëse periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit të kredisë nuk kalon një vit
18. Kosto shtesë te tjera	Në rast të aprovimit të aplikimit për kredi klienti duhet të paguajë kosto të tjera shtesë: <ul style="list-style-type: none"> • Sigurim prone: [redacted] <p>Këto shpenzime janë të pashmangshme dhe të detyrueshme përpara disbursimit të kredisë. Primet e policave të sigurimit të pronës përsëriten cdo vit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 aplikoje komisionet në masën prej 1 EUR ne muaj . Në rast Personi Fizik, komisionet janë 1 Eur.

<p>19. Mundësia e zëvendësimit të sendit/pasurisë (kolateralit)</p>	<p>Klienti ka te drejte te kerkoje zevendesimin e kolateralit nese ploteson kushtet e meposhtme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Në momentin e kërkesës për një 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 - Në FiBank mos të ketë detyrim të papaguar për kreditë e veta ose si palë e lidhur - Prona që do të ofrohet si kolateral i ri të jete rezidenciale me një vlerë tregu sipas rregullave në fuqi të bankes në momentin e kërkesës - Prona duhet të jete e hipotekueshme dhe duhet të plotesoje edhe kërkesat e dokumentacionit ligjor të kerkuar <p>* Vendimmarrja në zëvendësimin e kolateralit është subjekt aprovimi sipas rregullores të brendshme të bankes</p>
<p>20. Nëse është e aplikueshme Produkte/shërbime shtesë:</p>	<p>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 përputhje me termat dhe kushtet në fuqi të Bankes në datën e hapjes së saj</p>
<p>21. Njoftimi zyrtar midis palëve</p>	<p>Të gjithë njoftimet komunikimet midis palëve 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)</p> <p>Kredimarrësi është i detyruar që për çdo ndryshim në adresat e tij të njoftojë Bankën brenda 15 ditëve kalendarike për këto ndryshime. Për sa kohë që ai nuk ka njoftuar adresën e re, kredimarrësi nuk ka të drejtë të kundërshtojë njoftimet e bera në adresën e mëparshme.</p>
<p>22. E drejta e tërheqjes nga kontrata e kredisë</p>	<p>Klienti ka të drejtë të tërhiqet nga Kontrata e kredisë brenda një periudhe kalendarike 7 ditore nga dita e nënshkrimit të kontratës së kredisë. Përpara 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 fuksion të disbursimit të kredisë</p>
<p>23. Ankimi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ankese me shkrim pranë çdo dege • Nëpërmjet telefonit: <p>Telefono pa pagese 08000111 Tel 042276702/3 Fax: 042280210</p>

24. Penalitete të tjera	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 këstit të kredisë, banka aplikon: 1. interesi sipas pikës 5 plus shtesën prej 20 (njetzet) njësisish.(Kryegjë në vonëse * {interes vjetor +20}/360*ditët në vonesë) 2. mbi shumën e tërë principalit të pamaturuar normen e interesit të pikës 5 plus shtesën prej 1% pergjatë gjithë periudhës që kredimarrësi do të jete në shkelje apo mospërmbushje të një prej detyrimeve që rrjedhin nga kontrata që do të firmoset mes paleve
25. Kosto të tjera që rrjedh nga kontrata e kredise	Komision per ndryshim te kolateralit me kerkese te klientit, per ndryshime ne kontraten e kredise eshte 0.25% minimumi 50 EUR e shumes se principalit te pamaturuar
26. Periudha kohore e vlefshmërisë së informacionit	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 PER ATA KLIENTE QE 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:	
<ol style="list-style-type: none"> 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 Hipotekare “Per emigrante dhe nenshtetas te huaj” 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 këstit 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 skenareve 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 (lekë) (b)	Të ardhurat (mesatare mujore të 3 viteve të fundit) në monedhën në të cilën ato gjenerohen (lekë) (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 ____)