

**INFORMACIONI I STANDARDIZUAR PARAKONTRAKTOR I
KREDISE HIPOTEKARE TE SIGURUAR ME KOLATERAL
“5 YJE” PER INVESTIM**

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 e siguruar me kolateral “5 YJE”
3. Qëllimi i produktit, afati dhe monedha	Kredia hipotekore që jepet nga FIBANK sha ka si qëllim plotesimin e kërkesave dhe nevojave financiare të klienteve individ apo dhe Personave Fizike me deklaram vjetor nën 14 mio lekë të cilët duan të blejnë njesi, dyqan, pasuri e paluajtshme me qellim Investim. Shuma maksimale e kredise është 85% e vlerës së tregut të kolateralit Afati maksimal deri në 300 muaj (25 vjet) Monedha : Lekë; EUR
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. Banka financon deri në 85% të 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	Sende të 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 vleresohet sipas procedurës standarde të bankës dhe vlerësuesve të aprovuar nga banka dhe duhet të ketë raportet e mbulimit si me poshte: • Klienti bleres/zoterues për here të pare i një prone rezidenciale dhe kredia në leke, maksimumi i financimit duhet të jetë 85% i vlerës së kolateralit të ofruar • Klienti bleres/zoterues i pronës së dytë rezidenciale (pra nëse klienti ble/zoteron shtëpi të dytë dhe vijuese ose qëllimi i kredise është investim) dhe kredia në leke, maksimumi i financimit duhet të jetë 80% i vlerës së kolateralit të ofruar • Klienti bleres/zoterues për here të pare i një prone rezidenciale dhe kredia në Euro, maksimumi i financimit duhet të jetë 75% i vlerës së kolateralit të ofruar

	• Klienti bleres/zoterues i prones se dyte rezidenciale (pra nese klienti ble/zoteron shtepi te dyte dhe vijuese ose qellimi i kredise eshte per investim) dhe kredia ne Euro, maksimumi i financimit duhet te jete 70% i vleres se kolateralit te ofruar • 85% te vleres se kolateralit kur financojme blerjen e nje pasurie te paluajtshme tregetare dhe njekohesisht te siguruar me nje pasuri te te njejtit lloj Raporti i vlerësimit të pasurive të paluajtshme kryhet nga vlerësues të pavarur të sygjëruar nga banka dhe kjo kosto mbulohet nga aplikanti.
--	---

6. Norma e Interesit	<u>LEKË :</u> 3.5% vitin e parë; ose 4% per dy vitet e para: <u>për vitet në vazhdim</u> Bono Thesari 12M + 2.5%, jo më pak se 4.25% <u>EUR:</u> 2.5% vitin e parë; ose 3.5% per dy vitet e para Euribor 12M + 2.99%, jo më pak se 4.99% për vitet në vazhdim **Bazuar ne vleresimin e riskut te rastit, norma e interesit mund te rritet deri ne 3%. Disa faktore qe mund te ndikojne ne kete rritje jane: • Raporti i mbulimit me kolateral eshte me i ulet se ai i kerkuar nga produkti • Te ardhura jo te diversifikuara • Kolaterali ka likuiditet te ulet ose eshte toke • Nuk ka garantor • Blerje kredie nga institucione financiare jo banka me norme interesi te larte dhe maturiteti i kerkuar eshte 5 vjet me i larte se se maturiteti i kredise qe po blihet Plani i investimit eshte per ndertimin e nje godine qe do te jepet me qera 5.1 Pagesat e interesit të përcaktuara në planin e shlyerjes përlllogaritët 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 cdo periudhë interesi por ka karakter orientues. 5.2 Banka përlllogarit cdo ditë interesin real të detyruar mbi pjesën e pashlyer të kredisë. Interesi real i detyruar përlllogaritët në bazë të EURIBOR-it vjetor/ Bonove 12 mujore të thesarit i publikuar, për ditën përkatëse të llogaritjes plus shtesat si më sipër. Banka mbledh ose kthen diferençen ndërmjet interesit të llogaritur midis pikës 5.1 dhe 5.2 ne rastet kur: • Në datën e maturimit të pagesës së fundit të interesit të percaktuar 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 se plote të detyrimeve të Kredimarrësit • Banka me iniciativen e saj në datën e maturimit të pagesës së interesit të percaktuar në planin e shlyerjes ; me iniciativen e saj në datën e maturimit të pagesës së interesit përkatës Interesat përkatëse dhe shumat e tjera të detyrueshme për Huamarresin do të llogariten në bazë të diteve efektive, duke pranuar vitin me 360 ditë Normat Eur 12m/Bono Thesari 12 M jane te publikuar ne faqen LIBOR te REUTERS ne ditën qe i korrespondon 12 muaj pas dates se disbursimit te kredise/norma baze e interesit e publikuar ne faqen zyrtare te Bankes se Shqipërisë ne ditën qe i korrespondon 12 muaj pas dates se disbursimit te kredise
------------------------------------	---

7. Norma efektive e interesit (NEI)	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”. Për qëllime të llogaritjes së NEI totali i kostos së kredisë nuk përfshin shpenzime që nuk njihen në datën e llogaritjes së NEI: shpenzime të pagueshme nga kredimarrësi të detyrimeve për moszbatimin e kushteve të parashikuara në 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: • 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	Afati maksimal: 25 vjet Lekë; Euro
9. Vlera e kredisë dhe monedha ne cilen kerkohet	_____
10. Kohezgjatja e kontrates se kredisë	_____ muaj
11. Plani i amortizimit	Numri dhe frekuenca e pagesave = _____ keste te barabarta mujore Vlera e cdo kesti = _____ NEI = _____% <i>Pëllogaritja e NEI-t është pjesë integrale bashkangjitur këtij dokumenti.</i>
12. Nëse është e aplikueshme Kredia është në monedhë të ndryshme nga ajo në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat.	○ 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.	Ju do të merrni një njoftim në rastet kur, si rezultat i ndryshimit të kursit të këmbimit, si psh 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 Ju do të keni mundësinë të konvertoni kredinë në monedhën ne te cilën 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. 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 = [] [] (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 Kredimarresi 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 shitesë e detyrueshme për përfitimin e kredisë	• Komision aplikimi: [] [] • Komision menaxhimi: [] % mbi shumën e kredisë kur kredia miratohet • Vleresimi i pronës: [] • Kosto noterizimi: ➢ Kontrata e kredise: [] Leke ➢ Kontrata e hipotekes: [] Leke • Kosto bllokimi prone në hipotekë: [] Leke Këto shpenzime jane të pashmangshme dhe ekzekutohen vetëm një here.
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 • 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: • Sigurim prone: Këto shpenzime janë të pashmangshme dhe të detyrueshme përpara disbursimit të kredisë. Primet e policave të sigurimit të pronës përseriten cdo vit. • 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.
19. Mundësia e zëvendësimit të sendit/pasurisë (kolateralit)	Klienti ka te drejte te kerkoje zevendesimin e kolateralit nese ploteson kushtet e meposhtme: - 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 * Vendimarrja ne zevendesimin e kolateralit eshte subjekt aprovimi sipas rregullores te brendshme te bankes
20. Nëse është e aplikueshme Produkte/shërbime shtesë:	Informacion mbi produktet/shërbimet shtesë të ofruara nga banka: Kjo kredi është e lidhur me një llogari rrjedhese te klientit, llogari e cila ofrohet ne perputhje me termat dhe kushtet ne fuqi te Bankes ne daten e hapjes se saj
21. Njoftimi zyrtar midis palëve	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 cdo ndryshim në adresat e tij të njoftojë Bankën brenda 15 diteve kalendarike për këto ndryshime. Për sa kohë që ai nuk ka njoftuar adresen e re, kredimarrësi nuk ka të drejtë të kundërshtojë njoftimet e bera në adresën e mëparshme.

22. E drejta e tërheqjes nga kontrata e kredisë	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 drejte 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
23. Ankimi	- Ankese me shkrim pranë cdo dege - Nëpërmjet telefonit: Telefona pa pagese 08000111 Tel 042276702/3 Fax: 042280210
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 * {interesi 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 rrjedhin nga kontrata e kredisë	Komision për ndryshim të kolateralit me kërkesë të klientit, për ndryshime në kontratën e kredisë është 0.25% e shumës së principalit të pamaturuar, jo më pak se EUR 50.
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 PËR ATA KLIENË QË APLIKOJNË PËR KREDI NË MONEDHË TË NDRYSHME NGA AJO NË TË CILËN GJENEROJNË 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 shkaktojë 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:

Kredithënësi: FiBank Albania
 Lloji i kredisë: Kredi Hipotekore “5 Yje” per Investim
 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. - Bashkengjitur

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) Kësti: 200	Kundërvlera e kështit në monedhën në të cilën gjenerohen të ardhurat (leke)	Të ardhurat (mesatare mujore të 3 viteve të fundit) në monedhën në të cilën ato gjenerohen (leke)	Raporti i vlerës së kështit ndaj të ardhurave
	(a)	(b)	(c)	(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____