

# Kredi Hipotekore për Blerje/ndërtim Prone të Paluajtshme (jo - banimi)

## Informacion rreth Bankës

### Intesa Sanpaolo Bank Albania

Drejtoria Qendrore: Rr "Ismail Qemali", Nr. 27,  
Kutia postare 8319  
1001 Tirane, Shqipëri  
Tel: +355 4 22 76 000; Fax +355 4 22 48 762  
Website: www.intesasanpaolobank.al

## Karakteristikat dhe rreziqet e "Kredi hipotekore për blerje/ndërtim prone të paluajtshme (jo - banimi)"

### Karakteristikat e "Kredi hipotekore për blerje/ndërtim prone të paluajtshme (jo - banimi)"

Kredia hipotekore për blerje prone të paluajtshme është një kredi bankare e cila garantohet me një pronë të paluajtshme dhe akordohet për të financuar blerjen e një pronë të paluajtshme. Kjo kredi ofrohet në monedhën vendase Lek dhe në monedhë të huaj Euro.

- Përdorimi i fondeve do të bëhet gjithmonë nëpërmjet transfertës në llogarinë e përfituesit.
- Klienti lejohet të shmang pagesën e kësteve tre herë (për çdo periudhë 6 mujore) gjatë kohëzgjatjes së kredisë. Kjo karakteristikë shtesë ofrohet për kredimarrësin e një kredie në vlerën prej EUR 50,000 në rast se plotësohet një nga kushtet e mëposhtme:

- ndërprerja e marrëdhënies së punës
- fatkeqësi familjare

Shmangia e parë e kësteve mund të përfitohet të paktën 24 muaj nga disbursimi i kredisë dhe shmangia e dytë dhe e tretë të paktën 12 muaj pas rifillimit të pagesës (pas përfundimit të shmangies së parë/të dytë). Në çdo rast nuk duhet të rezultojnë shuma të papaguara të kredisë (vetëm për klientët e rregullt).

### Tregu i synuar

Klientela e synuar për këtë produkt janë klientët individ të cilët dëshirojnë të blejnë pronë të paluajtshme jo-rezidenciale, si për shembull:

- Klientët me një historik të mirë kredie dhe reputacion të mirë;
  - Mosha 20-65 vjeç, me punë të rregullt dhe të ardhura mujore të qëndrueshme (i punësuar ose i vetë-punësuar)
- Në kuadrin e këtij objekti produkti mund tu shitet klientëve të cilët janë të interesuar për blerjen e një pasurie të patundshme si dyqan, depo, zyra etj.

### Opsione të tjera shtesë

Klienti mund të përdor këtë lloj kredie për:

- Blerjen e një pasurie të patundshme (dyqan, depo, zyra etj.)
- Ndërtimin e një pasurie të paluajtshme (jo-banim)

Pjesëmarrja e Bankës në financim është jo më shumë se 50% e vlerës së blerjes së pronave të tjera të paluajtshme (vlera e kontratës)

### Dokumentet e nevojshme

1. Dokumentet e përgjithshme për individët e punësuar

- Kartë identiteti / Pasaportë
- Certifikatë Familjare e muajit të fundit
- Vërtetim Page
- Kontratë Qeraje (e verifikueshme)
- Libreza e energjisë elektrike
- Raportet e zyrës së kredisë (pasqyra e llogarisë për linjën e kredisë ekzistuese në banka të tjera, minimumi 6 muaj)
- Skeduli i Amortizimit të Kredisë
- Kontrata e Kredisë
- Shtojca e Bankës së Shqipërisë e nënshkruar

2. Dokumentet e përgjithshme për individët e vetëpunësuar (Administrator / Aksioner i kompanive Shpk/Sha)

- Kartë identiteti / Pasaportë
- Certifikatë Familjare e muajit të fundit
- Dokumentacioni ligjor i aktivitetit të biznesit në bazë të të cilit bazohet ripagimi i kredisë

(licenca, NIPT-i, ekstrakti i historikut nga QKR)

- Foto te Aktivitetit
- Të dhënat financiare (bilanci) për dy vitet e fundit
- Kontratë Qeraje (nëse keni)
- Deklaratat e Pagesave të tatim-taksave për vitin aktual
- Raportet e zyrës së kredisë (pasqyra e llogarisë për linjën e kredisë ekzistuese në banka të tjera, minimumi 6 muaj)
- Printim të lëvizjeve të llogarisë në banka të tjera ku kanalizohet aktiviteti
- Skeduli i Amortizimit të Kredisë
- Kontrata e Kredisë
- Shtojca e Bankës së Shqipërisë e nënshkruar

#### Shërbime suplementare

Shërbimi shtesë që ofrohet me Kredinë Hipotekore për blerje pronë të paluajtshme është llogaria e dedikuar e kredisë e cila përdoret ekskluzivisht për transaksione të lidhura me kredinë.

#### Rreziqet e "Kredi hipotekore për blerje/ndërtim prone të paluajtshme (jo - banimi)"

- Në rastin kur kreditë janë dhënë në Euro dhe të ardhurat janë në Lek, ekziston rreziku që lidhet me luhatjen e kursit të këmbimit Euro / Lek.
- Për të dyja llojet e kredisë në Euro/ Lek, ekziston rreziku që lidhet me rregullimin e indeksit të tregut, çdo vit deri në maturimin e kredisë.

#### Struktura e çmimit:

Kredi të akorduara në LEK / EUR:

Norma fikse e interesit shprehet në përqindje vjetore dhe mbetet e njëjtë gjatë periudhës me interes fikse;

Norma e ndryshueshme e interesit shprehet në përqindje vjetore dhe përbëhet nga indeksi i tregut plus spreadin e bankës.

Kjo normë aplikohet pas periudhës me norma interesi fikse.

## Kushtet kryesore ekonomike

Lista e të gjitha kostove dhe shpenzimeve të produktit

#### Norma e Interesit (NI)

Norma vjetore e interesit që Huamarrësi është i detyruar ti paguaj Bankës aplikohet çdo vit; numri i ditëve /360 (treqind e gjashtëdhjetë) dhe llogaritet për shumën e kredisë (Principalin).

Interesi vjetor përbëhet nga elementët e mëposhtëm:

- a) një kuotë e caktuar fikse dhe e pandryshueshme si dhe
- b) norma bazë e interesit, e cila është një kuotë e ndryshueshme, e barabartë me normën vjetore të indeksit të EURIBOR-it/ T-BILL-it

NMI do të thotë vlera më e ulët vjetore, nën të cilën 'Norma Vjetore e Interesit' nuk do të llogaritet në asnjë rast, megjithëse si rezultat i ndryshimeve të 'Normës Bazë të Interesit', 'Norma vjetore e interesit' do të rezultojë në një vlerë më të ulët (për shkak të aplikimit të formulës: Norma Bazë e Interesit + Marzhin).

Norma vjetore e interesit do të jetë e barabartë me normë më të lartë vjetore midis Normës së Interesit (NI) dhe Normës Minimale të Interesit (NMI).

Kredi hipotekore për blerje/ndërtim prone të paluajtshme (jo - banimi)- Plani Bazë Standard për Klientin	NI	NMI
Klientë në EUR (per 1 vitet para)	2 %	
Klientë në EUR (per vitet në vazhdim)	EURIBOR1Y + 3.7 %	4 %
Klientë në LEK (per 1 vitet para)	3.3 %	
Klientë në LEK (per vitet në vazhdim)	1Y T-BILLS + 1.5 %	4 %

#### Shuma që mund të financohet dhe afati

##### Karakteristikat

Shuma minimale

EUR 10,000 / LEK 1,000,000 /

Afati

nga 5 vjet deri në 30 vjet (28+2) duke përfshirë opsionin e shmangies së këstit

#### \*Shëmbull ilustrativ për llogaritjen e këstit të kredisë

Afati	Norma vjetore nominale e interesit	Shuma e kështit mujor për një principal me vlerë LEK 5,000,000.00
për 1 vjet	3.3 %	LEK 22,024.60
për 29 vjet	4.553 %	LEK 25,577.22

*\*Nëse klienti do të aplikojë për shumën e kredisë prej LEK 5,000,000.00, për një afat prej 30 vite dhe normë interesi 3.3% (per 1 vitet para), 4.553% (per vitet në vazhdim), do të paguajë kështin e kredisë prej LEK 22,024.60 (per 1 vitet para), LEK 25,577.22 (per vitet në vazhdim)*

Shuma totale	9,172,206.04 LEK
Vlera e interesit	4,172,206.04 LEK
Parametri i indeksimit	EURIBOR1Y / 1Y T-BILLS /
Spredi	EUR 3.7 % / LEK 1.5 % /
Periudha e faljes për normën e interesit	n/a
Penaliteti për pagesën e vonuar të kështit	10%

### **Kostot dhe shpenzimet për lidhjen e kontratës dhe menaxhimin e marrëdhënies kontraktore**

#### **Kostot dhe shpenzimet për lidhjen e kontratës**

Aktivitetet paraprake	n/a
Vlerësimi teknik	Vlerësimi i pronës nga një ekspert i licencuar
Pagesa të tjera:	Noterizimi i kontratave Sigurimi i jetës * (I rinovueshëm çdo vit për shumën e papaguar të kredisë) Sigurimi i pronës * (për të gjithë kohëzgjatjen e periudhës). Mund të paguhet sipas zgjedhjes së klientit: a) Në një pagesë të vetme paraprake nga klienti b) Financohet nga Banka, (shuma e primit do të konsiderohet pjesë e kredisë dhe do të ripaguhet duke u përfshirë në kështet e kredisë) ** Klienti ka të drejtë të zgjedh një nga kompanitë e sigurimit të miratuar nga banka. - Shpenzimet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme - Vlerësimi i pronës nga një ekspert i licencuar
Komisioni i parapagimit / Përfundimi i një aplikimi për kredi	1% e shumës së parapaguar nëse periudha e mbetur deri në maturim është më e vogël se 1 vit; 2% e shumës së parapaguar nëse periudha e mbetur është më shumë se 1 vit.

#### **Kostot dhe shpenzimet për menaxhimin e marrëdhënies kontraktore**

Komisioni i mirëmbajtjes së llogarisë së dedikuar të kredisë	Falas
Komisioni i administrimit	0.75% e shumës së kredisë (vlera minimale 30,000 Lek) 0.75% e shumës së kredisë (vlera minimale 200 Eur)
Kostot e komunikimit:	
Kosto e komunikimeve ligjore shkresore	N/A
Kosto e komunikimeve ligjore online	N/A
Njoftim me shkrim për përfundimin e afatit dhe/ose marrjen e pagesës	N/A
Njoftim elektronik (SMS) për përfundimin e afatit dhe/ose marrjen e pagesës	50 Lek (Opsionale, sipas kërkesës së klientit)
Amendimi i kontratës së huas	21000 Lek 150 Eur
Lëshimi i konfirmimit bankar	1000 lekë (Opsionale, sipas kërkesës së klientit)

#### **Plani i amortizimit**

Lloji i amortizimit	Francez
Lloji i kështit	I qëndrueshëm
Periodiciteti i pagesës së interesit	Çdo muaj

## Ripagimi para afatit, ndryshimi i njëanshëm i kushteve kontraktore dhe ankesat

---

### Ripagimi para afatit

Klienti mund të ripaguaj kredinë në çdo kohë duke njoftuar Bankën të paktën 15 ditë përpara datës së likuidimit.

### Ndryshimi i njëanshëm i kushteve kontraktore

Çdo ndryshim i kushteve të përcaktuara shprehimisht në Kontratën e Huasë do të jetë efektiv pas miratimit me shkrim të palëve. Asnjë ndryshim i kushteve të përcaktuara shprehimisht në kontratën e huasë nuk do të jetë efektiv nëse palët nuk bien dakord me shkrim.

### Ankesat

Ankesat mund të paraqiten në bankë duke përdorur një nga format e mëposhtme:

- Me shkresë dërguar në Bankë me postë;
- Në degë tek "Kutia e ankesave & sugjerimeve" (Ju dëgjojmë 100%);
- Ankesat me shkrim nëpërmjet llogarisë së email-it në adresën zyrtare të website-it të Bankës si më poshtë: [complain@intesasanpaolobank.al](mailto:complain@intesasanpaolobank.al)
- Nëpërmjet qendrës së thirrjeve telefonie Call Center në numrin: 08006000

Afati kohor për përgjigjen nga ana e Bankës është maksimalisht 30 ditë nga data e marrjes së ankesës.

## Fjalorthi i Termave Kryesore

---

**TRIBOR** - (Tirana Interbank Offered Rate- është norma që llogaritet nga Banka e Shqipërisë. Mesatarja llogaritet në bazë të numrit të bankave pjesëmarrëse. Informacioni për llogaritjen e këtij indeksi ndodhen në website: [www.bankofalbania.org](http://www.bankofalbania.org))

**EURIBOR**- (Euro Interbank Offered Rate, norma e publikuar në sistemin Thomson Reuters në faqen EURIBOR në orën 13:00 CET. Informacioni për llogaritjen e këtij indeksi ndodhen në website: <http://euribor-ebf.eu>)

**Bono Thesari (T-BILL)** - do të thotë Interesi i Rezultuar nga Ankandi i Fundit i Bonove të Thesarit, të emëtuara nga Qeveria e Republikës së Shqipërisë. Informacionet në lidhje me përllogaritjen mund të gjenden në faqen: [www.bankofalbania.org](http://www.bankofalbania.org)