

Kredi Hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim

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.intesasnpaolobank.al

Karakteristikat dhe rreziqet e "Kredi hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim"

Karakteristikat e "Kredi hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim"

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

- Përdorimi i fondeve do të bëhet gjithmonë nëpërmjet transfertës në llogarinë e përfituesit.
- Klienti lejohet të shmangë pagesën e kësteve tre herë (për çdo periudhë 6 muaj) 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 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)

Opsione të tjera shtesë

Klienti mund të përdorë këtë kredi për:

- Të blerë pronë të paluajtshme rezidenciale (shtëpia e parë / e dytë apo tjetër)
- Të ndërtuar pronë të paluajtshme për banim

Pjesëmarrja e Bankës në financim është jo më shumë se 70% e vlerës së blerjes të pronës së paluajtshme rezidenciale (vlera e kontratës)

Dokumentet e nevojshme

1. Dokumentet e përgjithshme për individët e punësuar

- Kartë identiteti / Pasaportë
- Çertifikatë Familjare e muajit të fundit
- Vërtetim Page
- Kontratë Qiraje (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
- Çertifikatë 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 të Aktivitetit

- Të dhënat financiare (bilanci) për dy vitet e fundit
- Kontratë Qiraje (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 Hipotekare për blerje pronë të paluajtshme është llogaria e dedikuar e kredisë e cila përdoret ekskluzivisht për transaksione të lidhura me kredinë.

Rreziqet e "Kredi hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim"

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

Struktura e çmimit:

Norma vjetore fikse e interesit është një kuotë fikse për periudha të caktuara gjatë kohëzgjatjes së kredisë.

Norma e ndryshueshme shprehet në përqindje vjetore dhe përbëhet nga indeksi i tregut plus marzhin e bankës për të gjithë kohëzgjatjen e kredisë dhe në asnjë rast nuk është më e ulët se NMI.

Kushtet kryesore ekonomike

Lista e të gjitha kostove dhe shpenzimeve të produktit

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).

Norma Vjetore Fikse e Interesit

Nënkupton një kuotë fikse e cila do të përbëjë 'Normën Vjetore të Interesit' për periudha të caktuara përgjatë kohëzgjatjes së Kontratës së Kredisë.

Norma vjetore e Interesit (NI).

Norma e interesit vjetor përbëhet nga elementët e mëposhtëm:

- një kuotë e caktuar fikse dhe e pandryshueshme si dhe
- norma bazë e interesit, e cila është një kuotë e ndryshueshme, e barabartë me indeksin 1 (një) vjekar EURIBOR/ Bono Thesari.

Në asnjë rast Norma Vjetore e Interesit nuk do të jetë më e vogël se Norma Minimale e Interesit.

"Norma Minimale e Interesit" (NMI)

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 hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim

Norma vjetore e interesit në EUR	1.9% per vitin e pare ose 4% per 3 vitet e para; 1Y Euribor + 3.7%, NMI 3.7% per vitet e tjera
Norma vjetore e interesit në LEK	3% per vitin e pare ose 3.7% per 2 vitet e para ose 4.5% per 3 vitet e para; BTH 1V + 1.7%, NMI 3.8 % per vitet e tjera

Për të gjitha aplikimet e pranuar deri më **31 Mars 2027**, mund të zgjidhet alternativa e mëposhtme me normë të ndryshueshme interesi:

ALL: 1Y T-Bill + 1.7%, normë maksimale interesi për 2 vitet e para 3.7%; NMI 3.8% për vitet e tjera

EUR: 1Y Euribor + 3.7%, normë maksimale interesi për 2 vitet e para 3%; NMI 3.7% për vitet e tjera.

***Shëmbull ilustrativ për llogaritjen e kështit të kredisë (kredi me shume 5,000,000 Lek dhe afat 20 vjet)**

Afati	Norma vjetore e interesit	Shuma e kështit mujor për një principal me vlerë LEK 5,000,000
20 vjet	4.5% (per periudhen me NI fikse 3 vjet)	LEK 31,865.87
	4.3 % (per vitet e tjera)	LEK 31,385.86

**Nëse klienti do të zgjedhë variantin me normë vjetore interesi fikse 4.5% per 3 vitet para dhe më pas Norma e Interesit do të jetë 4.3% =BTH 1V + 1.7%, NMI 3.8%, për vitet e tjera, (duke supozuar se Bono e Thesarit 1V për vitet e tjera është: 2.6%) , do të paguajë kështin e kredisë prej LEK 31,865.87 (për 3 vitet e para) dhe LEK 31,385.86 (për vitet në vijim).*

Shuma totale 7,549,887.07 LEK

Vlera e interesit 2,549,887.07 LEK

Komisioni i administrimit 37,500 LEK

Karakteristikat

Shuma minimale LEK 1,000,000 / EUR 10,000 /

Shuma maksimale -

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

Parametri i indeksimit 1Y T-BILLS / EURIBOR1Y

Marzhi LEK 1.7 % / EUR 3.7 %

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 zgjedhë një nga kompanitë e sigurimit të licensuara në Republikën e Shqipërisë, sipas klasave të sigurimit të kërkuara nga Banka. - Shpenzimet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme - Vlerësimi i pronës nga një ekspert i licencuar
Komisioni i parapagimit	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 Kredi hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim	Sipas kushteve të punës për Individë
Komisioni i administrimit	1.25% e shumës së kredisë (vlera minimale 200 Euro) 1.25% e shumës së kredisë (vlera minimale 30,000 Lekë)
Kostot e komunikimit:	
Kosto e komunikimeve ligjore shkresore	Falas
Kosto e komunikimeve ligjore online	Falas
Njoftim me shkrim për përfundimin e afatit dhe/ose marrjen e pagesës	Nuk aplikohet
Njoftim elektronik (SMS) për përfundimin e afatit dhe/ose marrjen e pagesës	50 Lekë (Opsionale, sipas kërkesës së klientit)
Amendimi i kontratës së Kredi hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim	150 Euro (për cdo ndryshim) 21,000 Lekë (për cdo ndryshim)
Lëshimi i konfirmimit bankar	1,000 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
Penaliteti për pagesën e vonuar të kështit	10 %

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

Ripagimi para afatit

Klienti mund të ripagujë kredinë në çdo kohë duke njoftuar Bankën të paktën 15 ditë përpara datës së likuidimit. (Komisioni i parapagimit i paraqitur në tabelën e mësipërme).

Ndryshimi i njëanshëm i kushteve kontraktore

Çdo ndryshim i kushteve të përcaktuara shprehimisht në Kontratën e Kredi hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim do të jetë efektiv pas miratimit me shkrim të palëve. Asnjë ndryshim i kushteve të përcaktuara shprehimisht në kontratën e Kredi hipotekare për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim 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
- 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

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