

Kredi Hipotekare për Rifinancim

(Për blerje ose ndërtim prone të paluajtshme për banim/ jo-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
Website: www.intesasnpaolobank.al

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

Karakteristikat e "Kredi hipotekare për Rifinancim, për blerje / ndërtim prone të paluajtshme për banim dhe jo-banim"

Kredia hipotekare për Rifinancim për blerje prone të paluajtshme për banim dhe jo-banim, është një kredi bankare e cila garantohej me një pronë të paluajtshme dhe akordohet për të rifinancuar 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 ka të drejtë të pezullojë pagesën e kësteve deri në katër herë (secila periudhë deri në maksimum 6 muaj), jo në mënyrë të njëpasnjëshme, gjatë gjithë kohëzgjatjes së kredisë. Ky përfitim mund të shfrytëzohet vetëm nëse klienti nuk ka detyrime të prapambetura dhe ka kryer pagesat rregullisht gjatë vitit të fundit.

Mundësia për shtyrjen e kështit të parë mund të aplikohet jo më herët se 12 muaj pas disbursimit të kredisë, ndërsa shtyrja e dytë, e tretë apo e katërt mund të përfitohet jo më herët se 12 muaj pas përfundimit të periudhës së shtyrjes së mëparshme.

Tregu i synuar

Klientela e synuar për këtë produkt janë klientët individ të cilët dëshirojnë të rifinancojnë blerjen e një prone të paluajtshme për banim ose jo-banim, si për shembull:

- Klientët me një historik të mirë kredie dhe reputacion të mirë;
- Mosha 20-70 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:

- Blerjen e kredisë hipotekore nga Institucione të tjera Financiare me qëllim:
Blerjen e një pasurie të patundshme për banim (shtëpia e parë/e dytë apo tjetër); Ndërtimi i pasurisë së patundshme për banim. Të ndërtuar pronë të paluajtshme për banim, dhe
- Blerjen e një tjetër pasurie të patundshme (dyqan, depo, zyra etj.); Ndërtimi i një tjetër pasurie të patundshme (jo-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)
- Librezë 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 Kreditë Hipotekare për blerje pronë të paluajtshme është llogaria e dedikuar e kredisë e cila përdoret ekskluzivisht për transaksione të lidhura me kreditë.

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:

- 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 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
	2.5% per 2 vitet e
	para

3% per 3 vitet e para;
1Y Euribor + 3.7%, NMI 3.7% per
vitet e tjera

Norma vjetore e interesit në LEK

2.5% per vitin e pare
ose

3% per 2 vitet e para ose

4% per 3 vitet e para;

BTH 1V + 1.5%, NMI 3.8 % per vitet e tjera

Për të gjitha aplikimet e pranura deri më **31 Dhjetor 2026**, 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 2.5%; NMI 3.8% për vitet e tjera

EUR: 1Y Euribor + 2.5%, normë maksimale interesi për 2 vitet e para 2%; NMI 3.7% për vitet e tjera.

***Shëmbull ilustrativ për llogaritjen e kështit të kredisë (kredi me shumë 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	2.5% (per periudhen me NI fikse 1 vit)	LEK 26,612.09
	4 % (per vitet e tjera)	LEK 30,318.82

**Nëse klienti do të zgjedhë variantin me normë vjetore interesi fikse 2.5% per 1 vit dhe më pas Norma e Interesit do të jetë 4 % =BTH 1V + 1.5%, NMI 3.8%, për vitet e tjera, (duke supozuar se Bono e Thesarit 1V për vitet e tjera është: 2.5%) , do të paguajë kështin e kredisë prej LEK 26,612.09 (për vitin e pare) dhe LEK 30,318.82 (për vitet në vijim).*

Shuma totale 7,232,035.56LEK

Vlera e interesit 2,232,035.56LEK

Komisioni i administrimit 25,000 LEK

Karakteristikat

Shuma minimale -

Shuma maksimale -

Afati deri ne 30 vite

Parametri i indeksimit 1Y T-BILLS / EURIBOR1Y

Marzhi LEK 1.5 % / EUR 3.7 %

Aktivitetet paraprake

N/A

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

Vlerësimi teknik

Vlerësimi i pronës nga një ekspert i licencuar

Kostot dhe shpenzimet për lidhjen e kontratës

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:

Pagesa të tjera:

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
Dhjetor 2025

Falas, për blerje pasuri të patundshme për banim (shtëpia e parë/e dyte apo tjetër); Ndërtimi i pasurisë së patundshme për banim;

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	0.5% e shumes se kredise, Min. 10,000 LEK ose 100 EUR
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
Kamatëvonese 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