TIRANA BANK

INFORMACIONI I STANDARTIZUAR PARAKONTRAKTOR I KREDISE PËR BLERJE/ NDËRTIM/ RIKONSTRUKSION SHTËPIE PËR EMIGRANTË

1. Emri dhe detajet e kontaktit te bankes

Banka Adresa Numri i Telefonit (*) Adresa e postes elektronike (*) Numri i Faksit (*) Adresa e *Web*-it	**Tirana Bank** *[Adresa gjeografike e bankes per t'u perdorur nga konsumatori]*
(*) *ky informacion eshte opsional per Banken*	

2. Pershkrimi i karakteristikave kryesore te produkteve te kredise

Qellimi i Produktit	Kredia per emigrante jepet nga Banka shtetasve Shqipetar qe punojne dhe jetojne jashte vendit (kredimarresve) te cilet duan te blejne, te ndertojne ose te rinovojne nje shtepi. Banka sigurohet per kete hua nga pasuri te patundshme qe ndodhen ne territorin e Shqiperise te cilat permes venies peng nga ana e kredimarresit sigurojne huane e dhene.
Lloji dhe pershkrimi i Produktit	Kredia per emigrante qe ofrohet nga Tirana Bank ka si qellim kryesor te plotesoje kerkesat dhe nevojat financiare te te gjithe klienteve te saj emigrant qe punojne dhe jetojne jashte vendit te cilet deshirojne: a) Te blejne nje prone rezidenciale/toke; b) Te ndertojne nje prone rezidenciale; c) Te rinovojne nje prone rezedenciale;
Vlera totale e kredise dhe monedha	Per Blerje / Ndertim Banka financon: a) 70% per financim deri ne EUR100,000/ALL12,500.000 me mbulim 143% te prones rezidenciale; b) 50% per shuma mbi EUR100,000/ALL12,500.000 me mbulim 200% e prones rezidenciale; Deri ne 100% te vleres se projektit per rikonstruksion shtepie dhe me mbulim ne masen: • 143% e vleres se kredise per Emigrantet qe duan te financohen me vlere deri ne EUR 100,000/ALL12,500,000; • 200% e vleres se kredise per Emigrantet te cilet duan te financohen me vlere mbi EUR100,000/ALL12.500,000; Kredia ofrohet ne monedhat dhe shumat e meposhtme: c) Blerje Shtepie/Toke/Ndertim Shtepie: d) Deri ne 300.000 EUR (ekuivalent ne LEK) e) Rikonstruksion Shtepie: 8.000 - 200.000 EUR (ekuivalent ne LEK)
(Nese eshte e aplikueshme) Kredia eshte ne monedhe te ndryshme nga ajo ne te cilen konsumatori gjeneron te ardhurat.	☐ Kredia eshte ne monedhe te ndryshme nga te ardhurat e Klientit; ☐ Kredia eshte ne te njejten monedhe me te ardhurat e Klientit;

<table>
<tr>
<td>(Nese eshte e aplikueshme)
Vlera e kestit te kredise, e shprehur ne monedhen ne te cilen konsumatori gjeneron te ardhurat, mund te ndryshoje.</td>
<td>Banka do te njoftoje klientin ne rastet kur, si rezultat i ndryshimit te kursit te kembimit, kesti i kredise do te rritet me 20% se kundervlera e kestit qe do te rezultonte nese do te aplikohej kursi i kembimit midis monedhes se kredise dhe monedhes ne te cilen klienti gjeneron te ardhurat, ne daten e nenshkrimit te kontrates.
Klientit I jepet mundesia e konvertimit te kredise ne monedhen qe gjeneron te ardhura. Kerkesa per konvertim do te jete subjekt vleresimi nga ana e Bankes ne perputhje me dokumentacionin financiar qe Kredimarresi do te depozitoje ne momentin e paraqitjes se kerkeses me shkrim dhe, nese plotesohen kushtet e kreditimit, konvertimi do te kryhet me kursin zyrtar te Bankes ne diten qe kryhet konvertimi.</td>
</tr>
<tr>
<td>Kushtet qe rregullojne terheqjen e fondeve</td>
<td>Disbursimi i kredise behet:
Per Blerje Shtepie disbursohet ne llogarine e shitesit
Per Ndertim Shtepie disbursohet ne llogarine e huamarresit me keste:
1. Per shuma deri ne 25,000 EUR (ekuivalenti ne LEK) disbursimi do te jete e tera ne llogarine e huamarresit
2. Per shuma mbi 25,001 EUR (ekuivalenti ne LEK) disbursimi do te jete ne keste ku:
(i) Kesti i pare do te jete 20% e shumes totale.
(ii) Pjesa tjeter do te disbursohet me keste, bazuar ne raportin e vleresuesit te bankes per pronen dhe ecurise se te punimeve, pjese e planit te ndertimit
Per Rikonstruksion Shtepie do te disbursohet ne llogarine huamarresit me keste:
1. Per shuma deri ne 20,000 EUR (ekuivalenti ne LEK) disbursimi do te jete e tera ne llogarine e huamarresit.
2. Per shuma nga 20,001 EUR (ekuivalenti ne LEK) deri ne 40,000 EUR (ekuivalenti ne LEK) disbursimi do te jete ne dy faza me 50% te shumes se kredise ne secilen prej tyre.
3. Per shuma mbi 40,001 EUR (ekuivalenti ne LEK)kesti i pare do te jete 30% e shumes totale. Pjesa tjeter do te disbursohet ne dy keste te barabarta me vlere 50% secila.
Kredimarresit i lind e drejta te kerkoje disbursimin e kestit pasardhes vetem pas paraqitjes te vleresimit te ekspertit vleresues te pasurive te paluajtshme te Bankes qe konfirmon perdorimin e fondeve te disbursuara sipas planit te ndertimit/rikonstruksionit te financuar nga kjo Kontrate.</td>
</tr>
<tr>
<td>Kestet dhe tabela e amortizimit te kredise (plani i shlyerjeve)</td>
<td>Kesti mujor = Shuma e kapitalit + Shuma e interesit. Huamarresi duhet te njohe mire shumen totale te kesit mujor per te qene i qarte nese mund ta perballoje marjen e nje shume te kerkuar kredie.
Me poshte jepet nje shembull i Planit te shlyerjes se kredise per nje hua ne shumen 3,500,000 LEK, per nje kohezgjatje 25 vjet dhe norme interesi 4.16% .

<table>
<tr><td>Shuma e kredise LEK</td><td>3,500,000</td></tr>
<tr><td>Norma e Interesit</td><td>4.16%</td></tr>
<tr><td>Kohezgjatja (ne vite)</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Numri i kesteve</td><td>300</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>PERIUDHA</th><th>DATA E KËSTIT</th><th>INTERESI</th><th>BALANCA E PRINCIPALIT</th><th>PRINCIPALI I PAGUAR</th><th>INTERESI</th><th>KËSTI</th><th>PRINCIPALI I MBETUR</th><th>PAGESAT PROGRESIVE</th></tr>
<tr><td>1</td><td>05/12/2016</td><td>3.50%</td><td>3,500,000</td><td>7,313</td><td>10,208</td><td>17,522</td><td>3,492,687</td><td>17,522</td></tr>
<tr><td>2</td><td>05/01/2017</td><td>3.50%</td><td>3,492,687</td><td>7,335</td><td>10,187</td><td>17,522</td><td>3,485,352</td><td>35,044</td></tr>
<tr><td>3</td><td>05/02/2017</td><td>3.50%</td><td>3,485,352</td><td>7,356</td><td>10,166</td><td>17,522</td><td>3,477,995</td><td>52,565</td></tr>
<tr><td>4</td><td>05/03/2017</td><td>3.50%</td><td>3,477,995</td><td>7,378</td><td>10,144</td><td>17,522</td><td>3,470,618</td><td>70,087</td></tr>
<tr><td>5</td><td>05/04/2017</td><td>3.50%</td><td>3,470,618</td><td>7,399</td><td>10,123</td><td>17,522</td><td>3,463,219</td><td>87,609</td></tr>
<tr><td>6</td><td>05/05/2017</td><td>3.50%</td><td>3,463,219</td><td>7,421</td><td>10,101</td><td>17,522</td><td>3,455,798</td><td>105,131</td></tr>
<tr><td>7</td><td>05/06/2017</td><td>3.50%</td><td>3,455,798</td><td>7,442</td><td>10,079</td><td>17,522</td><td>3,448,355</td><td>122,653</td></tr>
<tr><td>8</td><td>05/07/2017</td><td>3.50%</td><td>3,448,355</td><td>7,464</td><td>10,058</td><td>17,522</td><td>3,440,891</td><td>140,175</td></tr>
<tr><td>9</td><td>05/08/2017</td><td>3.50%</td><td>3,440,891</td><td>7,486</td><td>10,036</td><td>17,522</td><td>3,433,405</td><td>157,696</td></tr>
<tr><td>10</td><td>05/09/2017</td><td>3.50%</td><td>3,433,405</td><td>7,508</td><td>10,014</td><td>17,522</td><td>3,425,898</td><td>175,218</td></tr>
<tr><td>11</td><td>05/10/2017</td><td>3.50%</td><td>3,425,898</td><td>7,530</td><td>9,992</td><td>17,522</td><td>3,418,368</td><td>192,740</td></tr>
<tr><td>12</td><td>05/11/2017</td><td>3.50%</td><td>3,418,368</td><td>7,552</td><td>9,970</td><td>17,522</td><td>3,410,816</td><td>210,262</td></tr>
</table>

Kredia e akorduar klientit do ti shlyhet Bankes me keste mujore te barabarta (kapital + interes) sipas skemes se shlyerjes dhe jo si pagese te njehereshme ne fund te afatit te maturimit. Numri i kesteve do te varioje bazuar ne afatin te maturimit. Pas disbursimit te kredise nje dokument shume i rendesishem eshte edhe Plani i Shlyerjes se Kredise, i cili do t'ju jepet per informacion dhe aprovim, ku jane percaktuar te gjitha te dhenat e kredise deri dhe data e pageses se cdo kesti. Pagesa e kestit te pare fillon 30 dite pas dites se disbursimit te kredise (ne varesi te llojit te saj). Datat e pushimit jane te perfshira.
Shembull i personalizuar i tabeles se amortizimit per kredine e kerkuar i</td>
</tr>
</table>

	bashkengjitet ketij materiali.
Kohezgjatja e kontrates se kredise	Afatet e shlyerjes se Kredive Hipotekare per Emigrante Tirana Bank jane: • Kredite per Blerje Shtepie dhe Ndertim Shtepie: Minimum 3 – Maksimumi 30 vjet • Kredite per Rikonstruksion Shtepie: deri ne 20 vjet
Shuma totale qe konsumatori do te kete per te paguar	(see example table below) * Kosto te tjera te kredise te cilat duhen marre parasysh vijojne me poshte.
Garanci te nevojshme	Banka si garanci kerkon hipoteke te rangut te pare te shtepise te cilen financon e cila ndodhet brenda territorit te Shqiperise, dhe/ose ndonje prone tjeter rezidenciale/jo rezidenciale ne emer te individit i cili aplikon per kredi ose te bashkehuamarresve apo paleve te treta (sipas kushteve te saj), duke i dhene mundesine kredidhenesit (Bankes) te jete i garantuar ne rast se klienti nuk e shlyen kredine. Pranohet hipoteke e rangut tjeter nese prona eshte vendosur si garanci ne favor te Tirana Bank. Prona qe merret garanci vleresohet nga nje vleresues profesionist i kualifikuar dhe i licensuar qe percaktohet nga Banka. Vleresimi i prones qe do te sherbeje si garanci per banken eshte nje nga dokumentat me te rendesishem per te. Bazuar mbi vleren e nxjerre nga vleresuesi banka merr vendimin per vleren e kredise sipas kritereve te saj.

Shembull Kredie Hipotekare per Shtepi per kliente Emigrante	
Shuma e Kredise	3,500,000 LEK
Afati	300 Muaj
Norma vjetore e Interesit	4.16%
Komision administrimi 1.5%	52,500 LEK
Totali i Interesave te Paguar	2,135,468 LEK
Totali i Kredise/Kesteve te Paguara	5,635,468 LEK

3. Kostoja e kredise

Norma e interesit te kredise qe do te aplikohet ne kontraten e kredise.	Tirana Bank aplikon normat e meposhtme te interesit: - LEK: Bono Thesari 12M + 2.5%, Min 4.5% - EUR: EURIBOR12M + 4.5%, Min 4.5% Norma e interesit te kredive bazohet ne indekset Bono Thesari 12M dhe Euribor 12M dhe llogaritet mbi vleren e tyre 1 vjecare ne diten e disbursimit te kredise. Indekset baze Bono Thesari dhe Euribor jane objekt rishikimi çdo 12-muaj nga Banka. Keto norma publikohen ne ambjentet e bankes ne vende te dukshme per klientet si dhe ne faqen zyrtare te Bankes. Gjithashtu, menyra e njoftimit e cila eshte gjithmone me shkrim, eshte nje nga pikat e kontrates se kredise. **Vleresimi i riskut:** Luhatja e indeksit Bono Thesari/Euribor 12M do te reflektohet ne ndryshimin e interesit, me rritjen ose uljen e kestit te kredise se kredimarresit. Keshillohet aplikimi per kredi ne monedhen ne te cilen klienti gjeneron te ardhurat, pasi levizja e kursit te kembimit mund te ndikoje ndjeshem ne rritjen e kestit mujor te kredise.
Norma efektive e interesit (NEI)	**Per shembullin e mesiperm Norma Efektive e Interesit eshte *4.83%.*** Norma efektive e interesit (NEI) percakton koston totale qe klienti do te perballoje per kredine e marre me kushtin qe kredia do te shlyhet per periudhen e rene dakort, palet i permbahen kushteve te percaktuara ne kontrate dhe interesi dhe shpenzimet e tjera mbeten te pandryshuara deri ne fund te maturimit te kredise Ne perllogaritjen e mesiperme te NEI jane marre ne konsiderate: - Shuma 3,500,000 LEK - Norma minimale e interesit - Kohezgjatja e kredise prej 25 vjet - Komisioni i administrimit 1.5% - Primi i sigurimit jete/prone **Shembull i personalizuar NEI per kredine e kerkuar i bashkengjitet ketij materiali.**

Kosto shtese te pakthyeshme ne rastin qe aplikohen te tilla.	**1. Komisioni i administrimit** Komision administrimi - **1.5% e vleres se kredise** *Shenim: Komisioni i administrimit eshte i pagueshem nga klienti dhe perfaqeson koston e Bankes per pergatitjen e dosjes se kredise se tij, duke filluar me mbledhjen e dokumentacionit, analizes dhe vleresimit te te dhenave financiare, te rregullsise se dokumentacionit te pronesise apo ndonje informacioni tjeter te nevojshem per shqyrtimin e kerkeses per kredi.* 2. **Shpenzime per vleresimin e prones (nga vleresuesi ekspert**) Vleresimi nga ana e vleresuesit perfshin nje inspektim fizik te prones dhe rezultatet i vihen ne dispozicion Bankes nepermjet raportit te detajuar te vleresimit. Ky shpenzim varion nga 65 -150 EUR (ekuivalenti ne LEK) ne varesi te llojit te prones **3. Shpenzime noteriale dhe ligjore** Keto shpenzime sherbejne per pagesen e noterizimit te kontratave qe lidhen midis huamarresit dhe huadhenesit (kontrata huaje, hipoteke, dorezani etj). Kjo pagese eshte ne varesi te numrit te kontratave qe noterizohen dhe shumes qe financohet klienti dhe varion ne vlerat 5,000 ALL – 18,000 ALL. **4.** Komision mujor per mirembajtje llogarie rrjedhese te lidhur me kredine sipas Kushteve te Punes ne fuqi.
Kosto shtese te tjera	**1. Polica e Sigurimit te Jetes** Pajisja me police sigurimi eshte nje nga kerkesat e domosdoshme te bankes, nese do te kreditoheni me nje kredi hipotekore per shtetasit Shqipetar qe punojne dhe jetojne jashte vendit. Vlera e primit te paguar per kete police varet nga shuma e huase dhe nga mosha e klientit. 2. **Polica e Sigurimit te Prones** Vlera e primit te polices varet nga shuma e huase por edhe nga karakteristikat e objektit te siguruar. *Shenim: Kostot e mesiperme klasifikohen si kosto pas miratimit te kredise. Keto shpenzime jane te pashmagshme dhe te detyrueshme para disbursimit te kredise. Shpenzimet e hipotekimit, noterizimet e kontratave te kredise dhe komisionet e aplikimit ekzekutohen vetem nje here, ndersa primet e policave te sigurimit te prones dhe te jetes paguhen ne menyre periodike sipas politikave ne fuqi te bankes.*
Kostot ne rastin e pagesave me vonese	Ne rast te mospagimi ne kohe te kestit Banka aplikon nje penalitet prej 20% mbi normen e interesit te aplikuar dhe llogaritja behet mbi shumen e papaguar dhe per periudhen ne te cilen nuk eshte paguar detyrimi nga klienti.
Penalitete te tjera	Ne rast ndryshimi te termave te kontrates (Amendim kontrate) aplikohet nje komision prej 7,000 LEK/50 EUR. Ky komision eshte subjekt ndryshimi nga Banka bazuar ne kushtet e punes ne fuqi ne momentin e amendimit te kontrates.

4. Aspekte te tjera te rendesishme ligjore

Shlyerja para afatit te maturimit.	Aplikohet komision per shlyerje para afatit te maturimit si me poshte: • 2% te shumes se kredise se paguar para afatit, nese periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit te kredise eshte mbi 1 vit; • 1% te shumes se kredise se paguar para afatit, nese periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit te kredise nuk kalon 1 vit.
E drejta per t'u terhequr	Konsumatori ka te drejte te terhiqet nga kontrata e kredise, pa dhene ndonje arsye per kete, duke njoftuar me shkrim banken brenda nje periudhe kalendarike 7 (shtate) ditore nga dita e lidhjes se kontrates/data e marrjes dijeni te kushteve kontraktuale nese kjo e fundit eshte e mevonshme.

Mundesia e zevendesimit te sendit/pasurise (kolateralit)	Kredimarresi ka te drejte te kerkoje zevendesimin e pasurise/kolateralit te dhene Bankes si garanci per mospagimin e kredise me nje kolateral tjeter, i cili duhet te plotesoje kushtet e kredidhenies se Bankes te aplikueshme per kete produkt kredie ne momentin e shqyrtimit te kerkeses. Kolaterali qe ofrohet per zevendesim do te jete subjekt vleresimi nga Banka ne aspektin e rregullsise te dokumentacionit ligjor te origjines se pronesise, e perputhshmerise se gjendjes faktike te sendit me dokumentacionin e pronesise si dhe e vleres qe ka ne treg percaktuar ne raportin e vleresimit qe do te pergatitet nga eksperte vleresues te licensuar te miratuar nga Banka. Ne cdo rast Banka nuk do te pranoje te zevendesoje nje pasuri te paluajtshme rezidenciale me nje pasuri te paluajtshme tregtare.
Produkte/sherbime shtese	Llogari rrjedhese/page e lidhur me kredine; karte debit VISA;
Informimi ne rast refuzimi te kredise	Banka informon konsumatorin, menjehere, dhe pa komisione, nese nje aplikim per kredi eshte refuzuar, duke i vene ne dispozicion arsyet mbi te cilat eshte bazuar ky refuzim.
Menyra e njoftimit, si dhe menyra e marrjes se pelqimit te konsumatorit ne rastin e ndryshimeve te kushteve, te cilat sjellin pasoja ne baze te kontrates.	Menyra e njoftimit dhe menyra e marrjes se pelqimit eshte me shkrim dhe eshte nje nga pikat e kontrates se kredise.
Skema e brendshme e ankimimit te konsumatorit kundrejt bankes.	Ankese me shkrim prane çdo dege te Tirana Bank prane personave pergjegjes ose telefon 0800 68 68 ose 04-2277700 (nese telefononi nga celulari ose jashte vendit), 24 ore/7 dite te javes. Prane çdo dege do te gjeni formularet e ankesave si dhe kutite perkatese te mbledhjes se ankesave.
Periudha kohore gjate se ciles Banka ka detyrime qe rrjedhin nga informacioni parakontraktor.	Ky informacion eshte i vlefshem prej dates…/..../.... deri ne daten …/..../... **7 dite (kalendarike) nga data e marrjes ne dorezim**

Konsumatori
(*Konfirmon marrjen e informacionit parakontraktor*)

____
(Emer Mbiemer, Firma)

Shembull ilustrues per Rrezikun e kursit te kembimit per kredine ne monedhe te ndryshme nga ajo e gjenerimit te te ardhurave

(Tekst sqarues per konsumatorin kur kredia eshte ne monedhe te ndryshme nga te ardhurat)

Kredidhenia ne nje monedhe te ndryshme nga ajo ne te cilen gjenerohen te ardhurat, per konsumatorin qe nuk eshte i mbrojtur nga rreziku I kursit te kembimit, shoqerohet me rreziqe te konsiderueshme. Per shembull, nje nencmim I forte I kursit te kembimit do te shkaktonte veshtiresi ne aftesine e konsumatorit per te shlyer kredine. Keto veshtiresi mund te conin ne deshtimin e konsumatorit per te shlyer kredine, ne kthimin e kredise ne statusin “me probleme" dhe mund te perfundonin ne fillimin e procedurave per ekzekutimin e detyrimit nga ana e bankes.

Ky aneks permban nje shembull me natyre ilustruese dhe informuese, dhe nuk perfaqeson nje pritshmeri apo angazhim ligjor nga kredidhenesi apo kredimarresi.
Konsumatori qe aplikon per kredi ne nje monedhe te ndryshme nga ajo ne te cilen gjeneron te ardhurat, nepermjet nenshkrimit te ketij dokumenti verteton se: 1) e ka marre kete dokument nga banka perpara lidhjes se kontrates se kredise; 2) e ka kuptuar shembullin dhe efektet e mundshme nga levizjet ne kursin e kembimit; 3) eshte i bindur qe mund te perballoje rreziqet qe shoqerojne kredine.

Dokumenti i nenshkruar eshte pjese e analizes qe ben banka per dhenien e kredise te konsumatori, por dokumenti I nenshkruar nuk e detyron banken per dhenien e kredise dhe as nuk e redukton pergjegjesine qe ka banka per te kryer analizen e saj te plote per qendrueshmerine financiare te apikuesit per kredi.

Te dhena per kredine ne monedhe te ndryshme nga monedha e gjenerimit te te ardhurave

Kredimarresi:	Emer Mbiemer
Kredidhenesi:	Tirana Bank
Lloji I kredise:	Kredi Hipotekare
Kohezgjatja e kredise:	300 Muaj
Vlera e kredise:	50,000
Njesia monetare:	Euro
Kursi i kembimit, ne daten e vleresimit te planit ilustrues	125
Kundervlera e kredise ne monedhen ne te cilen gjenerohen te ardhurat	6,250,000
Norma efektive e interesit:	4.53%
Indexsi orientues/norma reference:	EURIBOR12M
Marzhi:	4 %
Te ardhurat mujore (bruto/neto) te huamarresit ne monedhen ne te cilen gjeneron te ardhurat (mesatare e 3 viteve te fundit):	95,000 LEK

Tabele 1. Kesti I kredise dhe raporti i vleres se kestit te kredise ndaj te ardhurave (ne %), sipas skenareve te rrezikut te ndryshimit te kursit te kembimit.

Shembull ilustrues	Kursi i kembimit	Vlera e kestit e shprehur ne monedhen e kredise	Kundervlera e kestit ne monedhen ne te cilen gjenerohen te ardhurat	Te ardhurat (mesatare mujore e tre viteve te fundit) ne monedhen ne te cilen ato gjenerohen	Raporti I vleres se kestit ndaj te ardhurave
Kursi I kembimit nuk ndryshon	125.000000	264	32,990	95,000	35%
Nencmimi I kursit te kembimit me 5%	131.250000	264	34,639	95,000	36%
Nencmimi I kursit te kembimit me 20%	150.000000	264	39,588	95,000	42%

Klienti
(Konfirmon marrjen e informacionit parakontraktor)

____
(Emer Mbiemer, Firma)