

INFORMACIONI I STANDARDIZUAR PARAKONTRAKTOR I FINANCIMIT HIPOTEKOR

1. Emri dhe detajet e kontaktit te bankes

Banka:	Banka e Bashkuar e Shqiperise
Adresa:	Rruga "Dritan Hoxha", Nd. 11, H. 3, Nj. Bashkiake Nr. 7 Tirane, Albania
Numri i telefonit (*):	Tel: +355 4 240 4575 / 6 / 7
Adresa e postes elektronike (*):	sugjerime@uba.com.al
Numri i faksit (*):	Fax: +355 4 240 4575 / 6 / 7
Adresa e web-it:	www.uba.com.al

2. Pershkrimi i karakteristikave kryesore te produkteve te financimit

Qellimi I produktit	Nepermjet financimit Hipotekar synohet te permbushen nevojat personale te individeve per blerje shtepie, ndertim ose rikonstruksion te nje pasurie te paluajtshme rezidenciale (shtepi, apartament ose truall ku do te ndertohet nje godine banimi). Banka si garanci kerkon hipoteken e shtepise dyqanit, viles, tokes per te cilen financon, dhe/ose ndonje prone tjeter ne emer te individit i cili aplikon per financim ose te garantuesve apo paleve te treta.
Lloji dhe pershkrimi I produktit	Financimi me Hipoteke konsiston ne ofrimin e financimeve afat shkurtra, afat mesme, apo afat gjata per blerje shtepie, ndertim ose rikonstruksion te nje pasurie te paluajtshme rezidenciale. Per çdo financim eshte e nevojshme te behet nje vleresim i kolateralit, i cili do te kryhet nga vleresues te licensuar, te pavarur dhe te autorizuar nga Banka. Ne cdo rast vlera imediate e likuidimit te pasurise duhet te jete minimumi 150% e vleres se financimit te akorduar. Kosto e ketij vleresimi do te mbulohet nga aplikanti. Shlyerja e financimit do te kryhet me keste te barabarta mujore (qe perfshijne kryegjene + fitimin) gjate gjithë periudhes. Pagesa e kestit te pare fillon 30 dite pas dites se disbursimit te financimit.
Vlera totale e financimit dhe monedha. (Nenkupton shumen totale te disponueshme te financimit)	Financimi hipotekar ofrohet ne monedhen Lek/Eur. Shuma e financimit hipotekar eshte shuma e parave qe klienti financohet nga Banka, siç percaktohet ne kontraten e financimit. Shuma maksimale e financimit eshte : 25,0000 ALL, 200,000 EUR Financimi shlyhet ne monedhen ne te cilen eshte disbursuar. Banka e informon klientin per rrezikun qe i sjell financimi ne monedhe te ndryshme nga monedha ne te cilen ka te ardhurat e tij, duke pasur parasysh faktin qe luhatjet ne kursin e kembimit mund te ndikojne ndjeshem ne ndryshimin e kestit mujor te financimit.
Financimi eshte ne monedhe te ndryshme nga ajo ne te cilen konsumatori gjeneron te ardhurat	Ne monedhe te ndryshme nga te ardhurat <input type="checkbox"/> Ne te njejten monedhe me te ardhurat <input type="checkbox"/> .
Vlera e kështit të financimit, e shprehur në monedhën në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat, mund të ndryshojë	BBSH do te njoftoje Klientin te pakten 15 dite perpara dates se pageses se kestit te ri, në rastet kur, si rezultat i ndryshimit të kursit të këmbimit, vlera e kësteve të rregullta të pagesës rritet me më shumë se 20% nga vlera që do të rezultonte nëse do të aplikohesh monedha në të cilën Klienti gjeneron të ardhurat. Klienti eshte dakort dhe pranon qe kreditimi t'i behet ne monedhen e caktuar me lart ne kete marreveshje dhe ta shlyeje financimin ne po kete monedhe. Megjithate, gjate kohezgjatjes se marreveshjes, Klienti ka të drejtë të kërkojë konvertimin e monedhës së financimit në monedhën në të cilën gjeneron të ardhurat. Konvertimi mund të kryhet bazuar në rezultatet e vlerësimit te BBSH-se mbi monedhën ne te cilen Klienti gjeneron te ardhurat. Ne kete rast, kursi i këmbimit me të cilin do të

	realizohet konvertimi i monedhës së financimit, do të jetë kursi zyrtar i BBSH në ditën që kryhet konvertimi																					
Kushtet që rregullojnë terheqjen e fondeve.	<p>1.Ne perputhje me qëllimin e aprovuar të financimit;(marreveshja e blerjes së shtepisë)</p> <p>2.Noterizimi i kontratave dhe pagimi i shpenzimeve noteraiale;</p> <p>3.Dhenia e garancive dhe bllokimi i pronës kolaterale;</p>																					
Kestet dhe mënyra se si do të shlyhen keestet	<p>Kesti mujor = Shuma e principalit (kryegjese) + Shuma e fitimit</p> <p>Shuma e financimit Lek 750,000</p> <p>Norma e fitimit 14%</p> <p>Kohezgjatja(ne vite) 3</p> <p>Nr i kesteve 36</p> <p>Norma e fitimit=Bono thesari 12M+..% Fitimi I Bankes</p> <p>Bashkëngjitur me kontratën e financimiteshtë edhe Plani i Shlyerjes së financimit (aneksi 1) në të cilin janë përcaktuar të gjitha të dhenat e financimit duke përfshirë edhe shumën totale të kstit mujor.</p>																					
Kohezgjatja e kontratës së financimit.	Afati maksimal – Deri në 20 vjet (240 muaj) në varesi të kushteve të klientit, për ato financime që do të shlyhen me keste mujore.																					
Shuma totale që konsumatori do të ketë për të paguar.	<table border="1"> <tr> <td>Shuma:</td> <td>750,000</td> <td>Leke</td> </tr> <tr> <td>Afati:</td> <td>36</td> <td>Muaj</td> </tr> <tr> <td>Komisioni disbursimi</td> <td>1.5. %</td> <td>11,250</td> </tr> <tr> <td>Shpenzime hapje dhe mirembajtjeje</td> <td>150.00</td> <td>5,400</td> </tr> <tr> <td>Norma e fitimit</td> <td>14%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Komisioni administrimit dhe mirembajtje llogarie</td> <td>16,650</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kosto totale</td> <td>1,554,862</td> <td></td> </tr> </table>	Shuma:	750,000	Leke	Afati:	36	Muaj	Komisioni disbursimi	1.5. %	11,250	Shpenzime hapje dhe mirembajtjeje	150.00	5,400	Norma e fitimit	14%		Komisioni administrimit dhe mirembajtje llogarie	16,650		Kosto totale	1,554,862	
Shuma:	750,000	Leke																				
Afati:	36	Muaj																				
Komisioni disbursimi	1.5. %	11,250																				
Shpenzime hapje dhe mirembajtjeje	150.00	5,400																				
Norma e fitimit	14%																					
Komisioni administrimit dhe mirembajtje llogarie	16,650																					
Kosto totale	1,554,862																					
Garanci/siguri të nevojshme.	<p>Banka si garanci kërkon nga klienti:</p> <p>Pronën e paluajtshme të aplikuesit ose të garantorit Prona e paluajtshme duhet të mbulojë 150% të vlerës së financimit. Kjo pronë vlerësohet nga vlerësuesi i licensuar i caktuar nga Banka dhe paguhet nga aplikuesi.</p>																					

3. Kostoja e financimit.

Norma e fitimit të financimit që do të aplikohet në kontratën e financimit.	<p>Norma e fitimit për një financim hipotekor mund të jetë:</p> <p>a) Fikse gjatë afatit të kontratës;</p> <p>b) E ndryshueshme-në mënyrë periodike gjatë kohezgjatjes së financimit.</p> <p>Normat e fitimit për financimet konsumatore janë për periudhën deri në 20 vjet :</p> <p>Euro:3%-8.91% Lek:4%-9.89% Usd:3%-8.51%</p> <p>Normat e fitimit bazohen në indekset, Euribor dhe B.TH. dhe llogariten mbi vlerën e tyre njeveçare në ditën e disbursimit të financimit. Normat e fitimit të mesipërme janë subjekt ndryshimi nga ana e Bankes. Fitimi do të llogaritet mbi bazën e një viti me 360 (tre qind e gjashtëdhjetë) dite.</p>
--	--

Norma efektive e fitimit (NEI) eshte: totali i koston se financimit per klientin, e shprehur si perqindje vjetore e vleres se financimit se dhene dhe e llogaritur ne perputhje me nenin 6 dhe aneksin nr. 1 te rregullores nr. 59 “Mbi transparencen per produktet dhe sherbimet bankare e financiare”.e ndryshuar.	Per Shumen 750,000 leke Afati: 36muaj Fitimi:13% NEI:15.21%
Çdo kosto shtese qe eshte e detyrueshme per perfitimin e financimit.	1-Komision disbursimi :2% 2-shpenzime hapje dhe mirembajtje llogarie: 150 Lek 3-Kosto e vleresimit te prones: 100-150eur 4-Kosto e bllokimit te prones ne hipoteke:7500lek - 25000lek 4-Shpenzime noteriale:tarifave ligjore te miratuara nga Ministri I Drejtesise (deri ne 25000lek)
Kosto shtese te tjera	Kosto e sigurimit te prones ose jetes (pas miratimit te financimit-cdo vit)
Kostot ne rastin e pagesave me vonese.	Ne rast se Klienti nuk paguan ne daten e caktuar, ateherë ai do te paguaje nje gjobe te llogaritur me fitimin e rregullt te financimit plus 2% ne vit shtese mbi pjesen e financimit te BBSH-se ne kestin e vonuar per çdo dite vonese.
Penalite te tjera.	Ne rast te ndryshimit te termave te kontrates, klienti duhet te paguaje nje komision prej 5,000 lek (pervec noterizimit te amendamentit).Komisioni per ndryshimin e kolateralit me kerkese te klientit eshte 3% e shumes se mbetur te principalit.Ky komision bazohet ne Kushtet e Punes se Bankes ne fuqi ne momentin e ndryshimit te termave te kontrates.

4. Aspekte te tjera te rendesishme ligjore

E drejta per t’u terhequr.	Klienti ka te drejte te terhiqet nga kontrata e financimit konsumator pa dhene ndonje arsye per kete qellim, brenda nje periudhe prej 14 (katërmbëdhjetë) ditësh kalendarike, duke filluar nga data e nenshkrimet te Kontrates. Megjithate, ai duhet te njoftoje Banken me perpara per qellimin e tij per t’u terhequr nga kontrata. Ne kete rast, komisioni i administrimit dhe shpenzimet e tjera qe mund te jene bere per disbursimin (nese ka) nuk do t’i kthehen Klientit.
Shlyerja (pagesa) e financimit para afatit te maturimit.	Konsumatori ka te drejte te kryeje ne çdo kohe, paraafatit te maturimit, shlyerjen e pjesshme ose te plote te financimit. -Nese periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit te financimit eshte mbi 1 vit, kompensimi eshte 1 % i shumes se financimit te paguar para afatit -Nese kjo periudhe nuk kalon 1 vit kompensimi eshte 0.5% i shumes se financimit te paguar para afatit. -Shuma e detyrimeve per t’u paguar do te percaktohet nga BBSH ne baze te regjistrimeve te saj kontabel dhe kjo shume do te perbeje evidence perfundimtare dhe detyruese per Klientin

<p>Mundesia e zevendesimit te sendit/pasurise(kolateralit)</p>	<p>Klienti ka te drejte te zevendesoje pasurine e dhene si garanci per mospagimin e financimit me pasuri te tjera qe jane te pranueshme ne praktiken bankare sipas kuadrit ligjor, nenligjor dhe te brendshem te BBSH-se.</p> <p>Klienti ka te drejte te kerkoje zevendesimin e kolateralit nese ploteson kushtet e meposhtme:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Ne momentin e kerkeses, per nje periudhe te meparshme prej 12 muajsh klienti duhet te mos kete asnje financim me vonese me BBSH-ne. •Te mos kete asnje detyrim te papaguar per financimet e veta apo si pale e lidhur. •Në rastet e kolateralit të vendosur për Bankën dhe kur objekti i financimit nuk është regjistruar ende, lejohet zëvendësimi i kolateralit vetëm me pronen që është qëllimi i financimit. •Prona qe do te ofrohet si kolateral i ri (per ndertim shtepie/blerje/rikonstruksion) te jete rezidenciale (apartament / shtëpi banimi) ne emrin e tij , me nje vlere tregu prej minimalisht 150% te shumes se mbetur te financimit qe nevojitet te mbulohet ne momentin e kerkeses. •Gjithashtu, prona duhet të jetë në një zonë kadastrale për të cilën çmimi i referencës për m2 është i njëjtë ose më i lartë se çmimi i referencës për m2 të pronës që kërkohet të lirohet. •Për shkak të natyrës së biznesit të BBSH-së, nëse kolaterali eshte financuar nga Banka nëpërmjet një marrëveshjeje partneriteti, ajo nuk mund të zëvendësohet. Banka mund të konsiderojë zëvendësimin vetëm nëse nënshkruhet një marrëveshje e re partneriteti me klientin për pjesën e mbetur të partneritetit (detyrimit).
<p>Informimi ne rast refuzimi te financimit.</p>	<p>Banka informon konsumatorin,pas marrjes se vendimit perkates dhe pa komisione, nese nje aplikim per financim eshte refuzuar.</p>
<p>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 kontrate.</p>	<p>Menyra e njoftimit dhe menyra e marrjes se pelqimit behet me shkrim dhe rregullohet shprehimisht ne kontraten e financimit.</p> <p>Banka do ta njoftoje klientin per çdo ndryshim te normes se fitimit te pakten 15 dite para ndryshimit, me telefon ose e-mail ne numrin/adresen e dhene nga ai ne formularin e aplikimit per financim ose ne adresene fundit te deklaruar nga ai.</p>
<p>Skema e brendshme e ankimimit te konsumatorit kundrejt bankes.</p>	<p>Prane çdo dege gjenden formularet e ankesave. Formularin e ankeseva te plotesuar me shkrim ,duhet dorezuar ne Recepton per “Departamentin Ligjor”, ose dergojeni ne adresen elektronike: sugjerime@uba.com.al.</p> <p>Banka merr masat perkatese sipas rastit.</p>
<p>Periudha kohore gjate se ciles Banka ka detyrime qe rrjedhin nga informacioni parakontraktor.</p>	<p>Ky informacion eshte i vlefshem prej dates.../.../.... deri ne daten .../.../...</p> <p>7 dite (kalendarike) nga data e marrjes ne dorezim.</p>

(Emer Mbiemer, nenshkrimi)