

## INFORMACIONI I STANDARDIZUAR PARAKONTRAKTOR I FINANCIMIT HIPOTEKOR

### 1. Emri dhe detajet e kontaktit të bankes

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

### 2. Përshkrimi i karakteristikave kryesore të produkteve të financimit

<b>Qellimi i produktit</b>	Nepermjet financimit Hipotekar synohet te permbushen nevojat personale te individeve per blerje shtepie, ndertim ose rikonstrukcion 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.
<b>Lloji dhe përshkrimi i produktit</b>	Financimi me Hipoteke konsiston ne ofrimin e financimeve afat shkurtra, afat mesme, apo afat gjata per blerje shtepie, ndertim ose rikonstrukcion 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 vlere 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 gjithe periudhes. Pagesa e keshtit te pare fillon 30 dite pas dites se disbursimit te financimit.
<b>Vlera totale e financimit dhe monedha.</b>  (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 : 25,000,000 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 keshtit mujor te financimit.
<b>Financimi eshte ne monedhe te ndryshme nga ajo ne te cilen konsumatori gjeneron te ardhurat</b>	Ne monedhe te ndryshme nga te ardhurat  Ne te njejten monedhe me te ardhurat
<b>Vlera e kështit të financimit, e shprehur në monedhën në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat, mund të ndryshojë</b>	BBSH do te njoftoje Klientin te pakten 15 dite perpara dates se pageses se keshtit te ri, ne rastet kur, si rezultat i ndryshimit te kursit te kembimit, vlere e keshteve te rregullta te pageses rritet me me shume se 20% nga vlere qe do te rezultonte nese do te aplikohet monedha ne te 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 të BBSH-se mbi monedhën ne te cilen Klienti gjeneron te ardhurat. Ne kete rast, kursi i kembimit me të cilin do të

	realizohet konvertimi i monedhës së financimit, do të jetë kursi zyrtar i BBSH në ditën që kryhet konvertimi																					
<b>Kushtet që rregullojnë terheqjen e fondeve.</b>	<p>1.Ne perputhje me qellimin e aprovuar te financimit;( marreveshja e blerjes se shtepise)</p> <p>2.Noterizimi i kontratave dhe pagimi i shpenzimeve noteraiale;</p> <p>3.Dhenia e garancive dhe bllokimi I prones kolateral;</p>																					
<b>Kestet dhe menyra se si do te shlyhen keset</b>	<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><b>Bashkengjitur me kontraten e financimiteshte edhe Plani i Shlyerjes se financimit (aneksi 1) ne te cilen jane percaktuar te gjitha te dhenat e financimit duke perfshire edhe shumen totale te kестit mujor.</b></p>																					
<b>Kohezgjatja e kontrates se financimit.</b>	Afati maksimal – Deri ne20 vjet (240 muaj) ne varesi te kushteve te klientit, per ato financime qe do te shlyen me keste mujore.																					
<b>Shuma totale qe konsumatori do te kete per te paguar.</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Shuma:</b></td> <td>750,000</td> <td>Leke</td> </tr> <tr> <td><b>Afati:</b></td> <td>36</td> <td>Muaj</td> </tr> <tr> <td><b>Komision disbursimi</b></td> <td>1.5.%</td> <td>11,250</td> </tr> <tr> <td><b>Shpenzime hapje dhe mirembajtjeje</b></td> <td>150.00</td> <td>5,400</td> </tr> <tr> <td><b>Norma e fitimit</b></td> <td>14%</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Komisioni administrimit dhe mirembajtje llogarie</b></td> <td>16,650</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Kosto totale</b></td> <td>1,554,862</td> <td></td> </tr> </table>	<b>Shuma:</b>	750,000	Leke	<b>Afati:</b>	36	Muaj	<b>Komision disbursimi</b>	1.5.%	11,250	<b>Shpenzime hapje dhe mirembajtjeje</b>	150.00	5,400	<b>Norma e fitimit</b>	14%		<b>Komisioni administrimit dhe mirembajtje llogarie</b>	16,650		<b>Kosto totale</b>	1,554,862	
<b>Shuma:</b>	750,000	Leke																				
<b>Afati:</b>	36	Muaj																				
<b>Komision disbursimi</b>	1.5.%	11,250																				
<b>Shpenzime hapje dhe mirembajtjeje</b>	150.00	5,400																				
<b>Norma e fitimit</b>	14%																					
<b>Komisioni administrimit dhe mirembajtje llogarie</b>	16,650																					
<b>Kosto totale</b>	1,554,862																					
<b>Garanci/siguri te nevojshme.</b>	<p>Banka si garanci kerkon nga klienti:</p> <p>Pronen e paluajtshme te aplikuesit ose te garantorit Prona e paluajtshme duhet te mbuloje 150% te vleres se financimit. Kjo prone vleresohet nga Vleresuesi i licensuar i caktuar nga Banka dhe paguhet nga aplikuesi.</p>																					

### 3. Kostoja e financimit.

<b>Norma e fitimit te financimt qe do te aplikohet ne kontraten e financimt.</b>	<p>Norma e fitimit per nje financim hipotekor mund te jete:</p> <p>a) Fikse gjate afatit te kontrates;</p> <p>b) E ndryshueshme-ne menyre periodike gjate kohezgjatjes se financimit.</p> <p>Normat e fitimit per financimet konsumatore jane per periudhen deri ne 20 vjet</p> <p>: Euro:3%-8.91% Lek:4%-9.89% Usd:3%-8.51%</p> <p>Normat e fitimit bazohen ne indekset, Euribor dhe B.TH. dhe llogariten mbi vleren e tyre njevjeçare ne ditën e disbursimit te financimit. Normat e fitimit te mesiperme jane subjekt ndryshimi nga ana e Bankes. Fitimi do te llogaritet mbi bazen e nje viti me 360 (tre qind e gjashtedhjetë) dite.</p>
--	---

<p><b>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.</b></p>	<p>Per Shumen 750,000 leke</p> <p>Afati: 36muaj</p> <p>Fitimi:13%</p> <p>NEI:15.21%</p>
<p><b>Çdo kosto shtese qe eshte e detyrueshme per perfitimin e financimit.</b></p>	<p>1-Komision disbursimi :2%</p> <p>2-shpenzime hapje dhe mirembajtje llogarie: 150 Lek</p> <p>3-Kosto e vleresimit te prones: 100-150eur</p> <p>4-Kosto e bllokimit te prones ne hipoteke:7500lek - 25000lek</p> <p>4-Shpenzime noteriale:tarifave ligjore te miratuara nga Ministri I Drejtesise (deri ne 25000lek)</p>
<p><b>Kosto shtese te tjera</b></p>	<p>Kosto e sigurimit te prones ose jetes (pas miratimit te financimit-cdo vit)</p>
<p><b>Kostot ne rastin e pagesave me vonese.</b></p>	<p>Ne rast se Klienti nuk paguan ne daten e caktuar, atehere 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.</p>
<p><b>Penalitetet te tjera.</b></p>	<p>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.</p>

#### 4. Aspekte te tjera te rendesishme ligjore

<p><b>E drejta per t’u terhequr.</b></p>	<p>Klienti ka te drejte te terhiqet nga kontrata e financimit konsumator pa dhene ndonje arsye per kete qellim, brenda nje periudhe prej 14 (katermbedhete) ditesh kalendarike, duke filluar nga data e nenshkrimit te Kontrates.</p> <p>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.</p>
<p><b>Shlyerja (pagesa) e financimit para afatit te maturimit.</b></p>	<p>Konsumatori ka te drejte te kryeje ne çdo kohe, paraafatit te maturimit, shlyerjen e pjesshme ose te plote te financimit.</p> <p>-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</p> <p>-Nese kjo periudhe nuk kalon 1 vit kompensimi eshte 0.5% i shumes se financimit te paguar para afatit.</p> <p>-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>

<p><b>Mundesia e zevendesimit te sendit/pasurise(kolateralit)</b></p>	<p>Klienti ka te drejte te zevendesojte 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"> <li>•Ne momentin e kerkeses, per nje periudhe te meparshme prej 12 muajsh klienti duhet te mos kete asnje financim me vonese me BBSH-ne.</li> <li>•Te mos kete asnje detyrim te papaguar per financimet e veta apo si pale e lidhur.</li> <li>•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.</li> <li>•Prona qe do te ofrohet si kolateral i ri (per ndertim shtepie/blerje/rikonstrukcion) 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.</li> <li>•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.</li> <li>•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).</li> </ul>
<p><b>Informimi ne rast refuzimi te financimit.</b></p>	<p>Banka informon konsumatorin,pas marrjes se vendimit perkates dhe pa komisione, nese nje aplikim per financim eshte refuzuar.</p>
<p><b>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.</b></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><b>Skema e brendshme e ankimit te konsumatorit kundrejt bankes.</b></p>	<p>Prane çdo dege gjenden formularet e ankesave. Formularin e ankesave te plotesuar me shkrim ,duhet dorezuar ne Recepton per “Departamentin Ligjor”, ose dergojeni ne adresen elektronike: <a href="mailto:sugjerime@uba.com.al">sugjerime@uba.com.al</a>.</p> <p>Banka merr masat perkatese sipas rastit.</p>
<p><b>Periudha kohore gjate se ciles Banka ka detyrime qe rrjedhin nga informacioni parakontraktor.</b></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)