INFORMACIONI I STANDARDIZUAR PARAKONTRAKTOR I KREDISE PER RIKONSTRUKSION PER INDIVIDE

1. Emri dhe detajet e kontaktit të bankës

Banka Adresa Numri i telefonit (*) Adresa e postës elektronike (*) Numri i faksit (*) Adresa e web-it	Banka OTP Albania sha Twin Towers Bulevardi "Dëshmorët e Kombit" Kulla 1, Kati 9, Tirana, Albania Tel: +355 4 2 280 442/3 Mob: +355 68 (69) 20 60 974 Fax. +355 4 2 280 441 ww.otpbank.al
(*) Ky informacion është opsional për Bankën	

2. Emri dhe detajet e kredimarrësit

Emri mbiemri	_____
Numri i telefonit (*)	Tel/Mob: +355_____
Adresa e postës elektronike (*)	_____

3. Përshkrimi i karakteristikave kryesore të produkteve të kredisë hipotekore per rikonstruksion

Qëllimi i produktit	Kredia hipotekare per rikonstruksion qe jepet nga Banka OTP Albania sha ka si qëllim plotesimin e kerkesave dhe nevojave financiare te te gjithe klieteve te saj individe te cilet deshirojne: • Rikonstruksion / Rinovimi i nje apartamenti/ shtëpi per qellime banimi • Zgjerimi i një apartamenti/ shtëpi banimi • Rikonstruksion/ Rinovimi i nje apartamenti/dyqani/zyre per qellime qeradhenie
Lloji dh përshkrimi i produktit	Kredia hipotekore per rikonstruksion eshte kredi e pagueshme me keste te barabarta mujore e cila u jepet individeve kundrejt lenies si garanci te ambienteve te banimit te aplikanteve dhe/ose te afermeve te tij. • Banka financon deri ne 90% te shumes se investimit ne rastin e Rikonstruksionit / Rinovimit te nje apartamenti/ shtëpi per qellime banimi • Banka financon deri ne 80% te shumes se investimit ne rastin e Rikonstruksionit / Rinovimit te nje nje apartamenti/dyqani/zyre per qellime qeradhenie
Vlera totale e kredisë dhe monedha	- Kredia jepet ne monedhat LEK / EUR dhe mund te jete ne te njejten monedhe ose ne monedhe te ndryshme nga ajo ne te cilen klienti gjeneron te ardhurat - Shuma maksimale e kredise per rikonstruksion është deri ne 100,000 Euro (ekuivalenti në monedhën Lek)
Nëse është e aplikueshme Kredia është në monedhë të	Ne monedhe te ndryshme nga te ardhurat ☐ Ne te njejten monedhe me te ardhurat ☐

ndryshme nga ajo në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat	
Nëse është e aplikueshme Vlera e kështit të kredisë, e shprehur në monedhën në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat, mund të ndryshojë.	Ju do të merrni një njoftim në rastet kur, si rezultat i ndryshimit të kursit të këmbimit, si psh - kësti i kredisë [39.000 lek] tejkalon vlerën [46.800 lek] nese te ardhurat jane ne lek kredia ne euro - kësti i kredisë [300 euro] tejkalon vlerën [360 euro] nese te ardhurat jane ne euro kredia ne lek Ju do të keni mundësinë të konvertoni kredinë në monedhen ne te cilen keni te ardhurat nëse si rezultat i ndryshimit të kursit të këmbimit, kësti i kredisë rritet me shume se 20% sesa kundërvlera e këstit që do të rezultonte nëse do të aplikohej kursi i këmbimit midis monedhës së kredisë dhe monedhës në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat, në datën e nënshkrimit të kontratës. Konvertimi mund të kryhet bazuar në rezultatet e analizës apo të vlerësimit më të fundit të bankës, mbi monedhën në të cilën konsumatori gjeneron të ardhurat
Kushtet që rregullojnë tërheqjen e fondeve	Kredia do të disbursohet me kërkesë të kredimarrësit në një shumë të vetme apo në disa të tilla në një llogari bankare te vetë klientit vetëm pasi ky i fundit te kete përmbushur kërkesat e bankës para levrimit te fondeve dhe sipas ligjeve ne fuqi.
Kështet dhe tabela e amortizimit të kredisë (plani i shlyerjeve)	Ju bejme me dije se Kredia hipotekare per rikonstruksion e propozuar mbart një normë interesi të ndryshueshme cdo vit, pas perfundimit te periudhes me norme fikse (nese aplikohet) **Bashkengjitur Plan amortizimi + shpenzime te tjera_Kredi Hipotekore per rikonstruksion** Plani nuk perben detyrim ligjor as per klientin dhe as per banken
Kohëzgjatja e kontratës së kredisë	Afati maksimal per kredine per rikonstruksion eshte 15 vjet
Shuma totale që konsumatori do të ketë për të paguar	**Bashkengjitur Plan amortizimi + shpenzime te tjera_Kredi Hipotekore per rikonstruksion** Plani nuk perben detyrim ligjor as per klientin dhe as per banken
Garanci/siguri të nevojshme	Garancite qe kerkohen per kete kredi jane ne perzgjedhje te sa me poshte: • Hipotekë e parë mbi Pasuri të Paluajtshme e cila do te vleresohet sipas procedures standarte te bankes dhe vleresuesve te aprovuar nga banka sipas metodave të përcaktuar nga rregullorja. • Kolaterali duhet te mbuloje të paktën ne masen 125% të vlerës së kredisë ne rastin e Rikonstruksionit / Rinovimit te nje apartamenti/ shtëpi per qellime banimi **Shembull**: Nese ju kerkoni nga Banka nje kredi me vleren 50.000 Euro atehere vlera e prones se vene si garanci duhet te jete te pakten 62.500 Euro • Kolaterali duhet te mbuloje të paktën ne masen 143% të vlerës së kredise ne rastin e Rikonstruksionit / Rinovimit te nje nje apartamenti/dyqani/zyre per qellime qeradhenie **Shembull:** Nese ju kerkoni nga Banka nje kredi me vleren 50.000 Euro atehere vlera e prones se vene si garanci duhet te jete te pakten 71.500 Euro • Depozite (cash collateral) mbulim në masën 110% të kredisë në të njëjtën monedhë me kredinë; • Mbulimi i kredise me Obligacione Thesari (T-bonds) ➢ Në rastin e huave në të njëjtën monedhë me investim në Obligacione Thesari, mbulimi duhet te jete 120% e ekspozimit total të kredisë; ➢ Në rastin e huave me valutë të ndryshme me investim në Obligacione Thesari, mbulimi duhet të jetë 130% e ekspozimit total të kredisë

4. Kostoja e kredisë

<table>
<tr>
<td>Norma e interesit të kredisë që do të aplikohet në kontratën e kredisë</td>
<td>
Klienti do te paguaje interes mbi shumen e disbursuar dhe te pashlyer te kredise.
<table>
<tr><th>Monedha</th><th>ALL</th><th>EUR</th></tr>
<tr><td>Fiks per vitin e pare</td><td>2.9</td><td>2.9</td></tr>
<tr><td colspan="3">Me pas</td></tr>
<tr><td colspan="3">Kredi per Pasuri te Patundshme /Rikonstruksion
Kredi per Rikonstruksion Shtepie</td></tr>
<tr><td>Te ardhura nga paga/qiraja</td><td>T.B 12M +1.8% (min. 4.3%)</td><td>Euribor 12M + 2.8% (min. 4%)</td></tr>
<tr><td>Te ardhura nga biznesi</td><td>T.B 12M +2.1% (min. 4.6%)</td><td>Euribor 12M + 3.1% (min. 4.3%)</td></tr>
<tr><td>Te ardhura te tjera</td><td>T.B 12M +2.4% (min. 4.9%)</td><td>Euribor 12M + 3.8% (min. 5%)</td></tr>
</table>
Në rast të mos aplikimit të Sigurimit të Jetës:
Për grupmoshën nën 40 vjeç: Marzhi +0,5% për çdo kategori produkti.
Për grupmoshën 40 vjeç e lart: Marzhi +1% për çdo kategori produkti.
Normat Euribor 12m/Bono Thesari 12 M jane te publikuar ne faqen Euribor te REUTERS ne diten qe i korrespondon 12 muaj pas dates se disbursimit te kredise/norma baze e interesit e publikuar ne faqen zyrtare te Bankes se Shqipersie ne diten qe i korrespondon 12 muaj pas dates se disbursimit te kredise
Interesi do te akumulohet çdo dite gjate çdo Periudhe Interesi dhe do te llogaritet per numrin respektiv te diteve gjate te cilave kredia qendron e pashlyer mbi bazen e nje viti me 360 (treqind e gjashtedhjete) dite sipas formules se meposhtme:
$$\frac{\text{Kredia e Pashlyer X Normen e Interesit X Numrin e Diteve}}{360 \text{ X } 100}$$
Ndryshimi i perqindjes se interesit do te sjelle rillogaritjen e interesit te pagueshem te kredise e per rrjedhoje kesteve te pagueshme ne çdo Date te Pageses se Interesit dhe Plani i ri i Shlyerjes se Kredise do t'i njoftohet çdohere Klientit, i cili deklaron se e pranon ate pa kushte dhe pa qene i nevojshem nenshkrimi i tij. Ndryshimi i perqindjes se interesit do t'i njoftohet Klientit se paku ne daten e aplikimit te interesit te ri.
Klienti ka te drejte te deklaroje ne Banke, brenda 30 diteve kalendarike nga data e njoftimit, qe nuk e pranon perqindjen e re te interesit. Ne kete rast, ai merr persiper te ktheje pjesen e pashlyer te kredise brenda te njejtit interval 30 ditor dhe do te paguaje komisionet e parapagimit siç parashikohet ne piken 4 te Seksionit B te kesaj kontrate.
Ne rast kalimi te afatit te siperpermendur, Klienti do te konsiderohet se ka pranuar ndryshimin e perqindjes se interesit
</td>
</tr>
<tr>
<td>Norma efektive e interesit.</td>
<td>Norma efektive e interesit NEI eshte totali i kostos se kredise per klientin e shprehur si perqindje vjetore e vleres se kredise se dhene. Kostoja totale e kredise per klientin eshte totali i te gjitha shpenzimeve ku perfshihen interesat, komisionet dhe cdo lloj tjeter shpenzimi qe klienti paguan per kredine sipas kushteve te marreveshjes se kredise (shpenzimet per sherbimet ndihmese per marreveshjen e kredise, ne vecanti primet e sigurimit, perfshihen nese sherbimi eshte i detyrueshem per te perfituar kredine ose normen e interesit te aplikuar).
Shembull i personalizur i NEI do te jepet bashkengjitur ketij materiali.</td>
</tr>
</table>

Plani i shlyerjes	Tabela per perllogaritjen e NEI dhe termat e kredise:

Termat e kredise	
Shuma e kredise	4,000,000
Monedha	ALL
Komisioni I administrimit	80,000
Primi (jete + prone)	0
Komisioni I mirembajtjes per llogarine	150
Komisioni mujor I kartes	0
Kredia neto	3,919,850
Interesi vjetor	4.50%
Interesi mujor	0.38%
Numri I kesteve	200
Kesti	28,465
Totali per t'u paguar	5,692,920
NEI (mujor)	0.40%
NEI (vjetor)	4.778%

Check

Data e kestit	Instalment	Principal	Interest	Credit Balance	Primi (jete + prone)	Total kosto per klientin
	(3,919,850)					
1	28,465	13,465	15,000	3,986,535	-	28,465
2	28,465	13,515	14,950	3,973,020	-	28,465
3	28,465	13,566	14,899	3,959,455	-	28,465
4	28,465	13,617	14,848	3,945,838	-	28,465
5	28,465	13,668	14,797	3,932,170	-	28,465
6	28,465	13,719	14,746	3,918,451	-	28,465
7	28,465	13,770	14,694	3,904,681	-	28,465
8	28,465	13,822	14,643	3,890,859	-	28,465
9	28,465	13,874	14,591	3,876,985	-	28,465
10	28,465	13,926	14,539	3,863,059	-	28,465
11	28,465	13,978	14,486	3,849,081	-	28,465
12	28,465	14,031	14,434	3,835,050	-	28,465

Kjo eshte nje tabele ilustruese per llogaritjen e kestit dhe normes efektive te interesit.

Kosto shtesë të pakthyesh me në rastin kur aplikohen të tilla	Ne rast se aplikimi per kredi miratohet klienti duhet te paguaje kostot shtese si me poshte : - Kosto administrimi ne masen 1% e vleres se kredise me Minimum 5.000 LEK ose 50 EUR. - Vlersimi i prones ne varesi te tipit të pasurisë. Tarifa e vlerësimit është e përcaktuar sipas Aneksit 1. - Kosto noterizimi ne varesi te numrit te kontratave qe noterizohen dhe sipas tarifave te notereve te perzgjedhur nga banka - Kosto bllokimi prone ne hipoteke sipas cmimeve te publikuara nga ZRPP Keto shpenzime jane te pashmangshme dhe te detyrueshme perpara disbursimit te kredise dhe ekzekutohen vetem nje here.
Kosto shtesë të tjera	Ne rast te aprovimit te aplikimit per kredi klienti duhet te paguaje kosto te tjera shtese si me poshte: - Sigurim jete per ekspozim total klienti mbi 2 milion Leke per 100% te shumes se financuar sipas tarifave te kompanive te sigurimit. - Sigurim prone per ekspozim total klienti mbi 1 milion Leke (perjashtuar huate pa kolateral) per 110% te shumes se financimit sipas tarifave te kompanive te sigurimit.

	Keto shpenzime jane te pashmangshme dhe te detyrueshme perpara disbursimit te kredise dhe paguhen ne menyre te menjehershme ose periodike sipas politikave ne fuqi te bankes dhe zgjedhjes se klientit.
Kostot në rastin e pagesave me vonesë	Penalitetet ne rastin e pagesave me vonese jane + 20% mbi interesin aktual te kredise, per shumen e papaguar nga dita kur pagesa duhet te ishte kryer deri ne diten e kryerjes se pageses. Ky interes, ne rast se nuk paguhet, do te konsiderohet shume e pashlyer.
Penalitete të tjera	Komision per ndryshim te kolateralit me kerkese te klientit / Komision per ndryshime ne kontraten e kredise eshte 5000 ALL

5. Aspekte të tjera të rëndësishme ligjore

E drejta për t'u tërhequr	Kredimarresi ka te drejte te terhiqet (zgjidhe) ne menyre te njeanshme kontraten e kredise brenda 7 (shtate) diteve kalendarike nga nenshkrimi i saj. Ne kete rast Kredimarresi detyrohet t'i ripaguaje Bankes (i) çdo shume qe mund t'i jete disbursuar Kredimarresit nga Banka ne formen e principalit; (ii) cdo interes per shumat qe jane disbursuar te llogaritur sipas kesaj kontrate, si dhe (iii) çdo shpenzim qe i eshte krijuar Bankes ne lidhje me disbursimin e kredise.
Shlyerja para afatit të maturimit	Klienti ka te drejten te parapaguaje te gjithen ose nje pjese te shumes se principalit te kredise se papaguar deri ne ate kohe, plus interesin e arritur deri ne daten e parapagimit, duke paguar nje komision per shlyerje te parakohshme mbi shumen e parapaguar prej: •2% te shumes se kredise te paguar para afatit nese periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit te kredise eshte mbi 1 vit. •1% (nje perqind) te shumes se kredise te paguar para afatit nese periudha midis shlyerjes para afatit dhe maturimit te kredise eshte me e vogel se 1 vit.
Mundësia e zëvendësimit të sendit/pasurisë (kolateralit)	Klienti ka te drejte te kerkoje zevendesimin e kolateralit nese ploteson kushtet e meposhteme: - Ne momentin e kerkeses per nje periudhe prej 12 muajsh para saj, te mos kete asnje status kredie me vonese ne rregjistrin e kredise si kreditor primar ose si pale e lidhur. - Ne OTP mos te kete asnje detyrim te papaguar per kredite e veta ose si pale e lidhur. - Prona qe do te ofrohet si kolateral i ri te jete rezidenciale me nje vlere tregu prej minimalisht 150% te balances se kredise/kredive qe kerkohet te mbulohet ne momentin e kerkeses. - Gjithashtu prona duhet te jete ne nje zone kadastrale ku cmimi i references per m2 te jete i njejte ose me lart se cmimi i refrences per m2 i prones qe kerkohet te lirohet.
Nëse është e aplikueshme Produkte/shërbime shtesë:	Informacion mbi produktet/shërbimet shtesë të ofruara nga banka: Kjo kredi eshte e lidhur me nje llogari rrjedhese te klientit, llogari e cila ofrohet ne perputhje me termat dhe kushtet ne fuqi te Bankes ne daten e hapjes se saj. Banka, per kredi mbi 1,000,000 ALL ofron edhe Police Sigurimi Prone per Efekt Kredie te nenshkruar dhe perpiluar nga Agjenti i Bankes. Agjenti i bankes vepron ne emer dhe per llogari te kompanise se sigurimit. Siguruesi eshte kompania e sigurimit dhe per cdo pretendim lidhur me ngajrjen e sigurimit apo kontraten e sigurimit I siguruari do ti drejtohet kompanise se sigurimit. I siguruari bie dakord dhe pranon qe te dhenat e tij do te mblidhen dhe perpunohen siguruesi dhe agjenti i tij per efekt te zbatimit te kesaj kontrate ne perputhje me kerkesat e Ligjit « Per mbrojtjen e te dhenave personale », i ndryshuar. Siguruesi dhe agjenti i tij do te ruajne keto te dhena konfidenciale dhe nuk do te lejojne shperndarjen e paautorizuar te tyre. I siguruari ka te drejte te aksesoje keto te dhena, te informohet apo te kerkoje modifikimin e tyre ne perputhje me Ligjin e aplikueshem.

Mënyra e njoftimit, si dhe mënyra e marrjes së pëlqimit të konsumatorit, në rast ndryshimesh të kushteve, të cilat sjellin pasoja në bazë të kontratës	Çdo njoftim, kerkese ose komunikim midis paleve do te behet me shkrim dhe do te dergohet me leter rekomande ose poste te regjistruar ne adresat e tyre te depozituara prane bankes ose ne adresat e njoftuara me pas nga secila prej paleve dhe do te konsiderohet e marre (dorezuar) ne momentin e nenshkrimit te dokumentit perkates te marrjes ne dorezim nga pala pritese.
Skema e brendshme e ankimimit të konsumatorit kundrejt bankës	Klientet mund te paraqesin ankese ne tre menyra komunikimi: • me shkrim pane cdo dege te Banka OTP Albania sha; • nepermejet adreses elektronike: info@otbbank.al • duke telefonuar ne numrat e Qendres se Sherbimit te Cilesise 08004848 / +355(0)684012121 / +355(0)694012121 (e hene –e shtune 09:00 – 19:00)
Periudha kohore gjatë së cilës Banka ka detyrime që rrjedhin nga informacioni parakontrakto	*Ky informacion është i vlefshëm prej datës …/..../... deri në datën …/..../.... **(* jo me shume se 7 dite kalendarike nga marrja ne dorezim e formularit ne fjale nga klienti)**

Konsumatori
(Konfirmon marrjen e informacionit parakontraktor)

_____

(Emër Mbiemër, Nënshkrimi)

Datë/Muaj/Vit: _____/ _____/_____

ANEKSI ME POSHTE ESHTE I VLEFSHEM VETEM PER ATA KLIENTE QE APLIKOJNE PËR KREDI NË MONEDHË TË NDRYSHME NGA AJO NË TË CILËN GJENEROJNE TË ARDHURAT

SHEMBULL ILUSTRUES PËR RREZIKUN E KURSIT TË KËMBIMIT PËR KREDINË NË MONEDHË TË NDRYSHME NGA AJO E GJENERIMIT TË TË ARDHURAVE
Tekst sqarues për konsumatorin Kredidhënia në një monedhë të ndryshme nga ajo në të cilën gjenerohen të ardhurat, për konsumatorin që nuk është i mbrojtur nga rreziku i kursit të këmbimit, shoqërohet me rreziqe të konsiderueshme. Për shembull, një nënçmim i fortë i kursit të këmbimit, do të shkaktonte vështirësi në aftësinë e konsumatorit për të shlyer kredinë. Këto vështirësi mund të çonin në dështimin e konsumatorit për të shlyer kredinë, në kthimin e kredisë në statusin "me probleme", dhe mund të përfundonin në fillimin e procedurave për ekzekutimin e detyrimit nga ana e bankës. Ky aneks përmban një shembull me natyrë ilustruese dhe informuese, dhe nuk përfaqëson një pritshmëri apo angazhim ligjor nga kredidhënësi apo kredimarrësi. Konsumatori që aplikon për kredi në një monedhë të ndryshme nga ajo në të cilën gjeneron të ardhurat, nëpërmjet nënshkrimit të këtij dokumenti vërteton se: 1) e ka marrë këtë dokument nga banka përpara lidhjes së kontratës së kredisë; 2) e ka kuptuar shembullin dhe efektet e mundshme nga lëvizjet në kursin e këmbimit; 3) është i bindur që mund të përballojë rreziqet që shoqërojnë kredinë. Dokumenti i nënshkruar është pjesë e analizës që bën banka për dhënien e kredisë tek konsumatori, por dokumenti i nënshkruar nuk e detyron bankën për dhënien e kredisë dhe as nuk e redukton përgjegjësinë që ka banka për të kryer analizën e saj të plotë për qëndrueshmërinë financiare të aplikuesit për kredi.
Të dhëna për kredinë në monedhë të ndryshme nga monedha e gjenerimit të të ardhurave
Kredimarrësi: ..... Kredidhënësi: Banka OTP Albania sha Lloji i kredisë (hipotekare): .....

Kohëzgjatja e kredisë: .....
Vlera e kredisë: .....
Njësia monetare: .....
Kursi i këmbimit, në datën e vlerësimit të planit ilustrues: .....
Kundërvlera e kredisë në monedhën në të cilën gjeneron të ardhurat: .....
Norma efektive e interesit: .....
Indeksi orientues/norma referencë: .....
Marzhi: .....
Të ardhurat mujore (bruto/neto) të huamarrësit në monedhën në të cilën gjeneron të ardhurat (mesatare e 3 viteve të fundit): .....

Tabelë 1: Kësti i kredisë dhe raporti i vlerës së kështit të kredisë ndaj të ardhurave (në %), sipas

Rasti kur kredia jepet ne eur dhe te ardhurat jane ne lek

Skenari	Vlera e kështit e shprehur në monedhën e kredisë (euro)	Kundërvlera e kështit në monedhën në të cilën gjenerohen të ardhurat (leke)	Të ardhurat (mesatare mujore të 3 viteve të fundit) në monedhën në të cilën ato gjenerohen (leke)	Raporti i vlerës së kështit ndaj të ardhurave (ne%)
	250			
	(a)	(b)	(c)	(d) = (b)/(c)
Kursi i këmbimit nuk ndryshon (kursi euro-lek ne daten e marrjes se informacionit per kredi)	130	32,500	85,000	38%
Nënçmim i kursit të këmbimit me 5% (I supozuar ne te ardhmen)	137	34,125	85,000	40%
Nënçmim i kursit të këmbimit me 20% (I supozuar ne te ardhmen)	156	39,000	85,000	46%

skenarëve të rrezikut të ndryshimit të kursit të këmbimit. - Bashkengjitur

Konsumatori
(Konfirmon marrjen e këtij shembulli ilustrues)

_____
(Emër Mbiemër, Nënshkrimi)
Datë/Muaj/Vit: _____/ _____/_____

Aneks 1: Lista e çmimeve për vlerësimin e kolateralit sipas llojit të pasurisë - Bashkangjitur:

	PASURI TE PALUAJTSHME	Çmimi Njesi	Kosto Transporti per qytete mbi 100 KM nga Tirana
1	Toke	10,000 – 20,000	+4,000
2	Banim (residenciale)	10,000 – 15,000	+4,000
3	Pasuri biznesi (komerciale)	15,000 – 40,000	+4,000
4	Hotele	40,000 – 60,000	+4,000

**** Vleresimet jashte ketyre kategorive, do te negociohen paraprakisht dhe do te aprovohen nga Banka***

Konsumatori
(Konfirmon marrjen e këtij shembulli ilustrues)

_____

(Emër Mbiemër, Nënshkrimi)

Datë/Muaj/Vit: _____/ _____/_____