

## **Բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման և վերանորոգման վարկերի տրամադրման պայմաններ**

### **1. Ապահովում և ապահովագրություն**

- 1.1. Անշարժ գույքը գրավադրվում է Բանկի օգտին՝ մինչև վարկի ամբողջական մարումը
- 1.2. Անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկի դեպքում հաճախորդը՝ այսուհետ նաև վարկառու, գրավադրվող գույքի նկատմամբ պետք է ունենա սեփականության իրավունք
- 1.3. Եթե վարկը տրամադրվում է առաջնային շուկայից գնվող անշարժ գույքի ձեռքբերման համար, և այն կառուցման փուլում է գտնվում (այսինքն դեռևս բացակայում է սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականը), որպես վարկի ապահովում պետք է գրավադրվի որևէ այլ բնակելի անշարժ գույք: Սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի վերջնական տրամադրումից հետո ձեռք բերված անշարժ գույքը պետք է գրավադրվի Բանկի օգտին՝ գրավադրված այլ գույքի փոխարեն: Անշարժ գույքի ձեռքբերման փաստաթղթերը (առուվաճառքի պայմանագիր, սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայական և այլն) պետք է հնարավորինս շուտ տրամադրվեն Բանկին գրավադրման գործընթացը սկսելու նպատակով (ձեռքբերված անշարժ գույքը առավելագույնը 12-րդ ամսվա ավարտին պետք է գրավադրված լինի Բանկի օգտին):
- 1.4. Գրավադրված անշարժ գույքը պետք է ապահովագրվի՝ օգտվելով Բանկի կողմից ընդունելի ապահովագրական ընկերությունների ծառայություններից: Ապահովագրական պոլիսը պետք է վերակնքվի յուրաքանչյուր տարի վարկային պայմանագրի գործողության ողջ ընթացքում: Եթե վարկառուն չի ապահովում գույքի ապահովագրումը, ապա Բանկը ինքնուրույն կիրականացնի ապահովագրությունը՝ վարկառուի հաշվին<sup>1</sup>
- 1.5. Ապահովագրական հատուցման շահառուն վարկառուն է:
- 1.6. Գույքի ապահովագրությունը կատարվում է գույքի ամբողջ արժեքի կամ վարկի գումարի չափով, ըստ վարկառուի ցանկության: Գույքի արժեքի մի մասի չափով ապահովագրության դեպքում ապահովագրական հատուցումը կվճարվի ապահովագրական գումարի և գույքի ամբողջական շուկայական արժեքի հարաբերակցության համամասնությամբ:
- 1.7. Գրավի պայմանագրով նախատեսված գրավի առարկայի ապահովագրության պայմանները խախտելու դեպքում Բանկն իրավունք ունի պահանջել վարկի վաղաժամկետ մարում
- 1.8. Վերանորոգման վարկերի դեպքում, գրավադրվող բնակելի անշարժ գույքի սեփականատերեր կարող են լինել վարկառուն կամ վարկառուի ընտանիքի անմիջական անդամները, ովքեր պետք է ունենան առնվազն 10% սեփականության մասնաբաժին գրավադրվող գույքից կամ ներկայացնեն փաստեր առ այն, որ նրանք բնակվում են այդ տանը:

## 2. Զգուշացում և կարևոր նշումներ

2.1. Վարկի տոկոսագումարը հաշվարկվում է վարկի նվազող մնացորդի նկատմամբ՝ օրական կտրվածքով, մեկ տարվա համար որպես հիմք ընդունելով 365 օրը կամ 366 օրը նահանջ տարվա պարագայում:

2.2. Վարկային պարտավորությունները վարկային պայմանագրով սահմանված կարգով չկատարելու կամ կամ ոչ պատշաճ կատարելու, կամ վճարումը պարբերաբար ուշացնելու դեպքում Բանկն իրավունք ունի առանց դատարան դիմելու բռնագանձել և իրացնել գրավադրված գույքը և գրավի առարկայի իրացումից ստացված միջոցներն ուղղել վարկային պարտավորությունների մարմանը

2.3. Վարկառուի վարկային պարտավորությունները մարելու համար գրավի իրացումից ստացված գումարը բավարար չլինելու դեպքում պարտավորությունները կարող են մարվել Վարկառուի այլ գույքի հաշվին, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով

2.4. Վարկառուի կողմից տոկոսագումարների և վարկի գումարների մարումները ժամանակին չկատարելու դեպքում այդ մասին տեղեկատվությունը կտրամադրվի ՀՀ կենտրոնական բանկի վարկային ռեգիստր և ԱԲՌԱ Քրեդիտ Ռեփորթինգ ՓԲԸ պարտավորության ժամկետանց դառնալու օրվանից 3 աշխատանքային օր հետո: Առկայության դեպքում կիրառելի է նաև համավարկառուների և երաշխավորների նկատմամբ:

2.5. Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունները կարող են ազդեցություն ունենալ վարկի մարումների գումարի վրա (ԱՄՆ դոլարով վարկերի համար): Արտարժույթով տրամադրված վարկերի հաշվեգրված տոկոսագումարները ենթակա են մարման այն արտարժույթով, որով տրամադրվել է վարկը, կամ ՀՀ դրամով՝ վարկի հիմնական գումարի ամսական վճարների հետ միաժամանակ:

2.6. Բանկը վարկ տրամադրելու որոշումը կայացնում է իր հայեցողությամբ՝ հաշվի առնելով վարկային հայտի համապատասխանությունը տվյալ վարկատեսակի հայտարարված պայմաններին, ինչպես նաև գնահատելով այնպիսի էական հանգամանքներ, ինչպիսիք են հաճախորդի վարկարժանությունը, ժամկետանց պարտավորությունների առկայությունը, գրավադրվող գույքի իրացվելիությունը և այլ հանգամանքներ

2.7. Վարկը տրամադրվում է միայն գրավի և ապահովագրության վկայականները / պայմանագրերը ներկայացնելուց հետո

2.8. Վարկը տրամադրվում է անկանխիկ

2.9. Անշարժ գույքի գնահատման և գրավադրման հետ կապված ծախսերը կրում է Հաճախորդը:

2.10. Վերանորոգման վարկերի համար, վարկի գումարի տրամադրումից հետո 6 ամսվա ընթացքում պետք է ներկայացվի կատարված վերանորոգման մասին Բանկի կողմից առաջարկված անկախ գնահատող կազմակերպության եզրակացությունը

2.11. Եթե շուկայում անշարժ գույքի գների բացասական միտում է նկատվում՝ 20 % և ավելի չափով, Բանկը կարող է պահանջել գրավադրված անշարժ գույքի լրացուցիչ գնահատում

2.12. Վարկի հաստատման և տրամադրման համար Բանկի կողմից պահանջվող փաստաթղթերի ձեռք բերման և անհրաժեշտ գործարքների համար վճարվող ծախսերը կատարվում են Հաճախորդի կողմից և որևէ դեպքում չեն փոխհատուցվում Բանկի կողմից:

### **3. Տուգանային տոկոսադրույք և տույժեր**

3.1. Վարկի կամ տոկոսագումարների վճարումները ուշացնելու դեպքում ուշացված գումարի վրա կկիրառվի տուգանային տոկոսադրույք՝ 5% տարեկան գումարած վարկի անվանական տարեկան տոկոսադրույք

3.2. Վարկի հիմնական գումարի վաղաժամկետ մարում կատարելու դեպքում Բանկը կարող է կիրառել տուգանք

ա) կրեդիտի վաղաժամկետ մարված գումարի 0.6%-ի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում կրեդիտավորման պայմանագրի գործողության առաջին տարվա ընթացքում,

բ) կրեդիտի վաղաժամկետ մարված գումարի 0.4 %-ի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում կրեդիտավորման պայմանագրի գործողության երկրորդ տարվա ընթացքում,

գ) կրեդիտի վաղաժամկետ մարված գումարի 0.2 %-ի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում կրեդիտավորման պայմանագրի գործողության երրորդ տարվա ընթացքում:

Վարկառուն պայմանագրային տարվա որևէ պահի կարող է վաղաժամկետ մարել այդ պայմանագրային տարվա համար մարման ժամանակացույցի համաձայն մարման ենթակա կրեդիտի մայր գումարը առանց տուգանքի: Պայմանագրային տարի է համարվում կրեդիտավորման պայմանագրի կնքման ամսաթվին հաջորդող յուրաքանչյուր 12-ամսյա ժամանակահատվածը:

### **4. Պահանջվող փաստաթղթեր**

4.1. Վավեր անձնագիր, կացության քարտ կամ նույնականացման քարտ

4.2. Բանկում աշխատավարձային հաշիվ ունեցող հաճախորդների համար՝ նամակ գործատուից, որը հաստատում է, որ Հաճախորդի աշխատավարձը կվճարվի Բանկում սպասարկվող իր բանկային հաշվին (Բանկի համար ընդունելի տարբերակին համապատասխան)

4.3 Բանկում ոչ աշխատավարձային հաշիվներ ունեցող հաճախորդների համար, եկամուտի աղբյուրները/չափը հաստատող պաշտոնական ապացույցներ և/կամ փաստաթղթեր, օրինակ՝ հարկային հաշվետվության դիվիդենտների հավաստագիր, վարձակալության պայմանագիր, բանկային հաշիվների քաղվածքներ և այլն:

4.4. Եթե դիմողը Բանկի հաճախորդ չէ, ապա նրա բանկային հաշվի վերջին 6 ամսվա քաղվածքները՝ աշխատավարձային փոխանցումներով (աշխատավարձային հաճախորդներ), հաշիվների վերջին 6 ամիսների միջին մնացորդը հաստատող քաղվածքներ (ոչ աշխատավարձային հաճախորդներ), եկամուտը հավաստող պաշտոնական փաստաթղթեր

4.5. Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականը (բնօրինակը պահվում է Բանկում մինչև վարկի ամբողջական մարումը), անշարժ գույքի սեփականության իրավունքը հաստատող բավարար հիմքերը՝ փաստաթղթերի պատճենները (օրինակ՝ ժառանգության իրավունքի վկայագիր, առուվաճառքի պայմանագիր, որոշում, վճիռ, մահվան վկայական, լիազորագիր և այլն), սեփականատերերի / համասեփականատերերի անձնագրերի պատճենները: Անհրաժեշտության դեպքում Բանկը կարող է պահանջել ներկայացնել տեղեկանք անձնագրային բաժնից բնակելի անշարժ գույքի հասցեում հաշվառված անձանց վերաբերյալ և պահանջել, որ բնակելի անշարժ գույքի հասցեում հաշվառված անձինք չլինեն

4.6. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը: Գնահատումը պետք է իրականացվի Բանկի կողմից առաջարկված անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից

4.7. Միասնական տեղեկանք անշարժ գույքի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանումից բնակելի անշարժ գույքի առկա սահմանափակումների վերաբերյալ (տրամադրել բնօրինակը):

4.8. Այլ փաստաթղթեր, որոնք կարող են պահանջվել վարկավորման գործընթացի ժամանակ

## **5. Վարկային դիմումի մասին որոշման և վարկի տրամադրման կայացման ժամկետներ**

5.1. Վարկային հայտի վերաբերյալ վերջնական որոշման կայացման և Հաճախորդին որոշման մասին տեղեկացնելու ժամկետը՝ Բանկի կողմից պահանջված բոլոր անհրաժեշտ փաստաթղթերը ներկայացնելուց հետո 2-5 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

5.2. Վարկը վարկառուին տրամադրելու ժամկետը՝ գրավի վկայականը ստանալուց հետո 2 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

## 6. Վարկի հաստատման և մերժման չափանիշները

6.1. Վարկի տրամադրման վերաբերյալ դրական որոշման կայացման չափանիշներ

- Փաստաթղթավորված կայուն եկամուտ, որը համապատասխանում է տվյալ վարկատեսակի տրամադրման նվազագույն պահանջներին
- Դրական վարկային պատմություն, ըստ որի վերջին 12 ամիսների ընթացքում հաճախորդի բոլոր վարկերի գծով ուշացումների քանակը չպետք է գերազանցի Բանկի կողմից տվյալ պահին սահմանված առավելագույն շեմը
- Վարկային գործընթացի համար անհրաժեշտ լիարժեք փաստաթղթեր

6.2. Վարկի տրամադրման վերաբերյալ բացասական որոշման կայացման չափանիշներ

- Վարկը մարելու համար անբավարար կամ չփաստաթղթավորված եկամուտներ
- Վարկի ոչ նպատակային օգտագործում
- Հաճախորդի կողմից ոչ արժանահավատ տվյալների տրամադրում
- Բացասական վարկային պատմություն, ըստ որի վերջին 12 ամիսների ընթացքում հաճախորդի բոլոր վարկերի գծով ուշացումների քանակը գերազանցում է Բանկի կողմից տվյալ պահին սահմանված առավելագույն շեմը
- Հաճախորդի տարիքը չի համապատասխանում տվյալ վարկատեսակի տրամադրման համար Բանկի կողմից սահմանված չափանիշին

<sup>1</sup> Անշարժ գույքի ապահովագրման արժեքը կարող է կազմել գույքի գնահատված արժեքի 0.18%-ը: