AMERIABANK	«ԱՄԵՐԻԱԲԱՆԿ» ՓԲԸ	11RBD PL 72-03-98

Ֆիզիկական անձանց վարկավորման պայմաններ /Բնակելի նշանակության անշարժ գույքի հիպոտեկային վարկ/[1]

Խմբագրություն 61

Ուժի մեջ է՝ 01.02.2024թ-ից

Հաստատվել է՝
Տնօրինության 21.12.23 թ. թիվ 08/185/23 և 15.01.2024թ. թիվ 01/09/24
որոշումներով Տնօրինության նախագահ–
Գլխավոր տնօրեն՝
Արտակ Հանեսյան

Ընդունվել է Բանկի Տնօրինության 04.02.2014թ. թիվ 08/1/01/14 որոշմամբ, ընթացիկ խմբագրությունը՝ 21.12.23 թ. թիվ 08/185/23 և 15.01.2024 թ. թիվ 01/09/24 որոշումներով և ուժի մեջ է վերնում նշված ամսաթվից:

Առաջնային շուկայից ձեռք բերվող Բնակելի նշանակության անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկ

1. Նպատակ	1.1. Նպատակ	1.1.1. Բնակելի նշանակության գույքի (ինչպես նաև ավտոկայականատեղի) ձեռքբերում՝ բնակության, վարձակալության կամ ներդրում կատարելու նպատակով, նաև այլ բանկում/վարկային կազմակերպությունում գործող բնակության, վարձակալության կամ ներդրում կատարելու նպատակով
2. Հաճախորդի անձնական տվյալներ	2.1. Հաճախորդի (համավարկառուի/երաշխավորի) տարիք	2.1.1. 18-70 տարեկան, պայմանով, որ վարկային պայմանագրի ժամկետի ավարտին վարկառուի տարիքը չի գերազանցի 70 տարեկանը, գերազանցելու դեպքում վարկը տրամադրվում է համավարկառուի/երաշխավորի առկայությամբ, այս դեպքում որպես ընդունելի տարիք նույնպես ընդունվում է 18-70 տարեկանը, պայմանով, որ պայմանագրի ժամկետի ավարտին համավարկառուի/երաշխավորի տարիքը չի գերազանցի 70 տարեկանը: Եթե վարկի պայմաններով սահմանված է պարտադիր համավարկառուի կամ երաշխավորության պահանջ (բացառությամբ OTI ցուցանիշի հաշվարկում ներառված եկամուտների առնվազն 70% տիրապետող անձանց համավարկառության կամ երաշխավորությունների), ապա ֆիզիկական անձ երաշխավորի կամ համավարկառուի համար որպես ընդունելի տարիք նույնպես սահմանվում է 18-70 տարեկան, պայմանով, որ պայմանագրի ժամկետի ավարտին համավարկառուի/երաշխավորի տարիքը չի գերազանցի 70 տարեկանը******:
	2.2. Ռեզիդենտություն	2.2.1. ՀՀ դրամով՝ ՀՀ քաղաքացիություն ունեցող և չունեցող ՀՀ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձինք Արտարժույթով՝ Ռեզիդենտ չհամարվող ֆիզիկական անձինք

	3.1. Արժույթ	3.1.1. ՀՀ դրամ	3.1.2. ԱՄՆ դոլար	3.1.2. Եվրո
	3.2. Վարկավորման նվազագույն և առավելագույն սահմանաչափ	3.2.1. 3,000,000 ՀՀ դրամ-150,000,000 ՀՀ դրամ	3.2.2. 5,000 ԱՄՆ դոլար-300,000 ԱՄՆ դոլար	3.2.3. 5,000 Եվրո-300,000 Եվրո
	3.3. Ժամկետ (ամիս)	3.3.1. 60		
	3.4. Տարեկան անվանական տոկոսադրույք	3.4.1. Հաստատուն տոկոսադրույքով	3.4.2. Հաստատուն տոկոսադրույքով	3.4.3. Հաստատուն տոկոսադրույքով
		13.5%	11.0%	8.5%
	3.5. Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք***	3.5.1. Հաստատուն տոկոսադրույքով	3.5.2. Հաստատուն տոկոսադրույքով	3.5.3. Հաստատուն տոկոսադրույքով
		14.39-15.76%	11.6-13.56%	8.86-10.71%
	3.6. Ժամկետ (ամիս)	3.6.1. 61-360******		

3. Վարկի պայմաններ	3.7. Տարեկան անվանական տոկոսադրույք**	3.7.1. Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով**** (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	3.7.2. Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով**** (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	3.7.3. Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով**** (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)
		Հաստատուն բաղադրիչ՝ 5.0% + փոփոխուն բաղադրիչ (բազային տոկոսադրույք)	Հաստատուն բաղադրիչ՝ 8.5%+ փոփոխուն բաղադրիչ (բազային տոկոսադրույք)	Հաստատուն բաղադրիչ՝ 7.5% + փոփոխուն բաղադրիչ (բազային տոկոսադրույք)
	3.8. Տարեկան փաստացի***	3.8.1. Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով**** (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	3.8.2. Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով**** (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	3.8.3. Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով**** (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)
		14.35-15.74%******	10.47-12.39%******	8.3-10.12%******
	3.9. Տոկոսադրույքի հետ կապված այլ պայմաններ	3.9.1. Վարկի մարումների դիֆերենցված և խառը եղանակն ընտրելիս տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.5%		
		3.9.2. Բանկի ներքին իրավական ակտերով սահմանված ապահովվածության (վարկ/գրավ) ցուցանիշի շեղման պարագայում տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.25%:		
		3.9.3. Բանկի ներքին իրավական ակտերով սահմանված ապահովվածության (վարկ/գրավ) ցուցանիշը 5%-ով նվազելու դեպքում տոկոսադրույքը սահմանվում է -0.25%, իսկ 10%-ով նվազելու դեպքում՝ տոկոսադրույքը սահմանվում է -0.5% :		
		3.9.4. Բանկի ներքին իրավական ակտերով սահմանված վճարունակության չափանիշներից (հայտարարագրված եկամտի գծով սահմանված չափանիշների, OTI և OSM ցուցանիշներից որևէ մեկի կամ դրանց ցանկացած համադրության) շեղման պարագայում տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.25%:		
		3.9.5. Հաճախորդի կողմից առանց վարկի վաղաժամկետ մարման վճարի տարբերակ նախընտրելիս վարկի տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.5% (կիրառելի չէ դրամական միջոցով/պարտատոմսերով ապահովված վարկերի դեպքում):		
		3.9.6. Այլ շեղումների դեպքում տոկոսադրույքը կարող է սահմանվել +0.25%:		
	3.10. Վարկի տրամադրման միանվագ վճար	3.10.1. Չի կիրառվում		
	3.11. Վարկառուի կամ գույքը վաճառողի կողմից վարկի գումարի կանխիկացում	3.11.1. ՀՀ դրամ - Անվճար Արտարժույթ - 0.5%:		
	3.12. Նվազագույն կանխավճար	3.12.1. Ձեռք բերվող գույքի ձեռք բերման արժեքի ազնվազն 10%-ի չափով:		
4. Վարկի մարման եղանակներ	4.1. Մարման եղանակ	4.1.1. Անուիտետային (վարկի գումարի և տոկոսագումարի հանրագումարը վճարվում է հավասարաչափ ամսական պարբերականությամբ)		
		4.1.2. Դիֆերենցված (վարկի գումարը վճարվում է հավասարաչափ, տոկոսագումարը նվազում է՝ հաշվարկվելով մնացորդի նկատմամբ, վարկի գումարի և տոկոսագումարի մարումները կատարվում են ամսական պարբերականությամբ)		
		4.1.3. Խառը (հաճախորդը հնարավորություն ունի ընտրել անհատական մարումների նախընտրելի ժամանակացույց, որի հիմքում ընկած կլինի հաճախորդի ֆինանսական հոսքերի դինամիկան, սակայն այնպես, որ յուրաքանչյուր տարվա ընթացքում վճարվող մայր գումարը հավասար լինի առնվազն վարկի պայմանագրային գումարի 5%-ին, տոկոսագումարը վճարվում է ամսական պարբերականությամբ)		

5. Ապահովվածություն	5.1. Գրավադրվող գույքի նկարագրություն	5.1.1. 1. Գրավի առարկա է հանդիսանում ձեռքբերվող անշարժ գույքը, ինչպես նաև որպես լրացուցիչ գրավ կարող է հանդիսանալ այլ` Բանկի համար ընդունելի անշարժ գույք և դրամական միջոց Ամերիաբանկում/Ամերիաբանկի կողմից թողարկված պարտատոմսեր: 2. Կառուցման ընթացքում գտնվող առանց սեփականության իրավունքի վկայականի գրանցման գույքը ձեռքբերելու դեպքում գրավ է ձևակերպվում ՀՀ-ում գտնվող Բանկի համար ընդունելի այլ անշարժ գույք: 3. Արտերկրում գույք ձեռք բերելու դեպքում գրավ է ձևակերպվում ՀՀ-ում գտնվող Բանկի համար ընդունելի այլ անշարժ գույք:
	5.2. Վարկ/գրավ հարաբերակցություն	5.2.1. Վարկը տրամադրվում է. 1. 61-240 ամիս ժամկետով տրամադրվող ՀՀ դրամով վարկի դեպքում` անշարժ գույքի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի կամ կառուցապատողի***** կողմից հաճախորդին տրված տեղեկանքում նշված արժեքի մինչև 90%**, իսկ 240 ամսից ավել ժամկետով տրամադրվող ՀՀ դրամով վարկի դեպքում` անշարժ գույքի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի կամ կառուցապատողի***** կողմից հաճախորդին տրված տեղեկանքում նշված արժեքի մինչև 80%**, եթե այլ արժեք սահմանված չէ Բանկի կողմից, 2. 61-240 ամիս ժամկետով տրամադրվող արտարժույթով վարկի դեպքում` անշարժ գույքի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի կամ կառուցապատողի***** կողմից հաճախորդին տրված տեղեկանքում նշված արժեքի մինչև 70%**, իսկ 240 ամսից ավել ժամկետով տրամադրվող ատարժույթով վարկի դեպքում` անշարժ գույքի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի կամ կառուցապատողի***** կողմից հաճախորդին տրված տեղեկանքում նշված արժեքի մինչև 60%** եթե այլ արժեք սահմանված չէ Բանկի կողմից, 3. Դրամական միջոց Ամերիաբանկում/ Ամերիաբանկի կողմից թողարկված պարտատոմսերի արժեքի առավելագույնը 100%-ի չափով******:
	5.3. Գրավադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրը	5.3.1. Երևան, ՀՀ մարզկենտրոններ, քաղաքներ, որտեղ Բանկն ունի մասնաճյուղ, ինչպես նաև Ջրվեժ, Առինջ, Ձորաղբյուր, Քասախ, Ծաղկաձոր, Մասիս, Եղվարդ
	5.4. Գրավադրվող գույքի գնահատում	5.4.1. 1. Առաջնային շուկայից անշարժ գույքի գնման իրավունքի ձեռքբերման դեպքում գնահատում չի իրականացվում: Որպես գրավադրման արժեք հիմք է ընդունվում Կառուցապատողի կողմից տրված տեղեկանքում նշված գինը , եթե այլ արժեք սահմանված չէ Բանկի կողմից: 2. Առաջնային շուկայից անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ձեռքբերման դեպքում գնահատումն իրականացվում է Բանկի հետ համագործակցող կազմակերպությունների կողմից:
	5.5. Լրացուցիչ ապահովում	5.5.1. Որպես լրացուցիչ ապահովում Բանկը կարող է պահանջել նաև ֆիզիկական և/կամ իրավաբանական անձանց երաշխավորություն
6. Գրավադրվող գույքի ապահովագրություն	6.1. Գրավադրվող գույքի ապահովագրություն	6.1.1. Գրավադրվող անշարժ գույքը Բանկի կողմից ապահովագրվում է, եթե անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման և /կամ վերագնահատման պահին դրա շուկայական արժեքը գերազանցում է 100 /մեկ հարյուր/ մլն ՀՀ դրամը, կամ գրավադրվող անշարժ գույքի հասցեն ներառված է Բանկի ինտերնետային կայքում հրապարակված գույքերի ցանկում: Բանկի կողմից ապահովագրությունը իրականացվում է յուրաքանչյուր տարի` վերոնշյալ պայմաններից որևէ մեկի առկայության դեպքում` վարկի մնացորդի չափով և վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում (այս դեպքում նախատեսված տոկոսադրույքի հաշվարկում ներառվում են բոլոր հնարավոր, այդ թվում` սահմանված դեպքերում նախատեսվող ապահովագրությունից բխող հնարավոր ծախսերը):
		7.1.1. Վարկային հայտը լրացնելիս պահանջվող փաստաթղթեր.
		• Վարկի հայտ-դիմում
		• Անձը հաստատող փաստաթղթեր (բնօրինակը)
		• Ձեռքբերվող/գրավադրվող գույքի սեփականության վկայականի/ գնման իրավունքի պատճեն
		• Այլ փաստաթղթեր` Բանկի մասնագետի պահանջով
		7.1.2. Նախնական հաստատումից հետո պահանջվող փաստաթղթեր.

• Տեղեկանք աշխատավարձի վերաբերյալ և/կամ եկամուտը հավաստող այլ փաստաթղթեր

7. Պահանջվող փաստաթղթեր	7.1. Պահանջվող փաստաթղթեր	• Ամուսնության (ամուսնալուծության, (կնոջ/ամուսնու) մահվան), ծննդյան վկայական (բնօրինակները)
		• Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի վկայականի բնօրինակը
		• Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով
		7.1.3. Վարկը հաստատելուց հետո պահանջվող փաստաթղթեր.
		• Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի հիմքերի պատճենները, ներկայացվում են ըստ բանկի պահանջի
		• Ձեռքբերվող/գրավադրվող գույքի սեփականատերերի անձը հաստատող փաստաթղթեր (բնօրինակները)
		• Գրավադրվող գույքի սեփականատերերի Ամուսնության (ամուսնալուծության, (կնոջ/ամուսնու) մահվան) վկայականի պատճենը
		• Տեղեկանք Անշարժ գույքի Կադաստրի պետական կոմիտեից՝ գույքի պարտավորություններով ծանրաբեռնվածության վերաբերյալ (Միասնական տեղեկանք)
		• Տեղեկանք անշարժ գույքի նկատմամբ հարկային պարտավորությունների վերաբերյալ
		• Անշարժ գույքի ապահովագրության պայմանագիր
		• Ձեռքբերվող գույքի համար վճարված կանխավճարի՝ անկանխիկ եղանակով վճարված լինելու փաստը հավաստող պատշաճ փաստաթուղթ (օր.՝ բնօրինակ անդորրագիր, իսկ էլ. եղանակով վճարված լինելու պարագայում՝ էլ. վճարումը հաստատված լինելու փաստը հավաստող փաստաթուղթ), որը Հաճախորդից չի պահանջվում, եթե վճարումը կատարվել է Բանկում գործող հաշիվ/ներ/ով և Բանկի մասնագետը ծրագրային արտահանել է տվյալ վճարման փաստաթուղթը։
		• Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով
8. Վարկի վաղաժամկետ մարման վճար	8.1. Վարկի վաղաժամկետ մարման վճար	8.1.1. Պայմանագրային տարվա որևէ պահի վաղաժամկետ մարում կարող է իրականացվել այդ պայմանագրային տարվա համար մարման ժամանակացույցով նախատեսված վարկի մայր գումարի չափով: Պայմանագրային տարի է համարվում կրեդիտավորման պայմանագրի կնքման ամսաթվին հաջորդող յուրաքանչյուր 12-ամսյա ժամանակահատվածը, նշված գումարից գերազանցելու դեպքում՝ • վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի առավելագույնը 0.6 տոկոսի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում պայմանագրի գործողության առաջին տարվա ընթացքում, • վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի առավելագույնը 0.4 տոկոսի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում պայմանագրի գործողության երկրորդ տարվա ընթացքում, • վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի առավելագույնը 0.2 տոկոսի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում պայմանագրի գործողության երրորդ տարվա ընթացքում:
9. Տույժեր և տուգանքներ ժամկետանց մայր գումարի և տոկոսի նկատմամբ	9.1. Տույժեր և տուգանքներ ժամկետանց մայր գումարի և տոկոսի նկատմամբ	9.1.1. Ժամկետանց վարկի նկատմամբ շարունակում է Պայմանագրով նախատեսված տոկոսի հաշվարկումը: Տույժ՝ ժամկետանց Վարկի և Տոկոսագումարի 0.13 %-ի չափով՝ յուրաքանչյուր ժամկետանց օրվա համար:
10. Այլ վճարներ	10.1. Հաճախորդի կողմից կատարվող լրացուցիչ վճարներ	10.1.1. • ՀՀ կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող միասնական տեղեկանքի համար սահմանված վճար, • Գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նոտարական վավերացման և Գրավի պայմանագրից ծագող Բանկի իրավունքի պետական իրավասու մարմնում գրանցման վճար

[1]Սույն պայմանները նախկինում ունեցել են հետևյալ անվանումն ու կոդը՝ "Ֆիզիկական անձանց վարկավորման պայմաններ" (11RBD PL 72-03-01): Բանկի մի շարք փաստաթղթեր կարող են պարունակել հղում սույն պայմաններին՝ նշված նախկին անվանմամբ և կոդով:

**** Կախված հաճախորդի վարկունակությունից, վարկի ժամկետից և վարկ/գրավ հարաբերակցությունից կարող է կիրառվել ավելի բարձր կամ ցածր տոկոսադրույք:**

***Փաստացի տոկոսադրույքի մեծությունը/արժեքը կարող է վերը նշվածից տարբերվել, եթե առկա են հետևյալ գործոնները կամ դրանցից որևէ մեկը.
--Հաճախորդի ցանկությամբ գույքի ապահովագրությունն Բանկի կողմից իրականացվելու դեպքում
-Վարկի մարումների դիֆերենցված կամ խառը եղանակն ընտրելու դեպքում
-Բանկի ներքին իրավական ակտերով սահմանված վճարունակության չափանիշներից շեղման դեպքում
-Լրացուցիչ գույք գրավադրելու դեպքում
-Այլ շեղումների դեպքում

******Ուշադրություն՝ Ճշգրտվող անվանական տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել տարեկան ոչ ավելի, քան երկու անգամ: Ընդ որում, այն առավելագույն շեմերը, որոնցից ավելի կրեդիտի անվանական տոկոսադրույքը չի կարող բարձրանալ կամ իջնել, կախված Ճշգրտվող անվանական տոկոսադրույքի փոփոխությունից, սահմանվում է ± 5%:**

***** Կառուցապատողների ցանկը սահմանվում է Բանկի կողմից, եթե կառուցապատողը ներառված չէ ցանկում, ապա վարկավորման պայմանների համար հիմք են հանդիսանում Երկրորդային շուկայից Բնակելի նշանակության անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկատեսակի պայմանները:

******Կիրառելի է 15.02.2024թ.-ից