

		«ԱՄԵՐԻԱԲԱՆԿ» ՓԲԸ		11RBD PL 72-03-88	
Ֆիզիկական անձանց վարկավորման պայմաններ /Առևտրային նշանակության անշարժ գույքի հիպոտեկային վարկ/¹				Խմբագրություն 58	
				Ուժի մեջ է՝ 24.02.2023թ-ից	
Ընդունվել է Բանկի Տնօրինության 04.02.2014թ. թիվ 08/1/01/14 որոշմամբ, ընթացիկ խմբագրությունը՝ 09.02.2023թ. թիվ 03/13/23 որոշմամբ և ուժի մեջ է վերևում նշված ամսաթվից:					
Առևտրային նշանակության անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկ					
Նպատակ	Նպատակ	Առևտրային նշանակության գույքի ձեռքբերում՝ առևտրային գործունեության ծավալելու, վարձակալության կամ ներդրում կատարելու նպատակով, նաև այլ բանկում/վարկային կազմակերպությունում գործող առևտրային գործունեության ծավալման, վարձակալության կամ ներդրում կատարելու նպատակով վարկի տեղափոխում Ամերիաբանկ ՓԲԸ			
Հաճախորդի անձնական տվյալներ	Հաճախորդի (համավարկառուի/երաշխավորի) տարիք	18-65 տարեկան, պայմանով, որ վարկային պայմանագրի ժամկետի ավարտին վարկառուի տարիքը չի գերազանցի 65 տարեկանը, գերազանցելու դեպքում վարկը տրամադրվում է համավարկառուի/երաշխավորի առկայությամբ, այս դեպքում որպես ընդունելի տարիք նույնպես ընդունվում է 18-65 տարեկանը, պայմանով, որ պայմանագրի ժամկետի ավարտին համավարկառուի/երաշխավորի տարիքը չի գերազանցի 65 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 18-65 տարեկան, պայմանով, որ պայմանագրի ժամկետի ավարտին համավարկառուի/երաշխավորի տարիքը չի գերազանցի 65 տարեկանը:			
	Ռեզիդենտություն	ՀՀ քաղաքացիություն ունեցող և չունեցող ՀՀ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձինք			
Վարկի պայմաններ	Արժույթ	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	Եվրո	
	Վարկավորման նվազագույն և առավելագույն սահմանաչափ	3,000,000 ՀՀ դրամ-150,000,000 ՀՀ դրամ	5,000 ԱՄՆ դոլար-300,000 ԱՄՆ դոլար	5,000 Եվրո-300,000 Եվրո	
	Ժամկետ (ամիս)	60			
	Տարեկան անվանական տոկոսադրույք ներառյալ գույքի ապահովագրությունը ¹	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	
		14.0%	11.5%	9.0%	
	Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք ներառյալ գույքի ապահովագրությունը	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	
		14.97-17.21%	12.17-15.39%	9.42-12.45%	
	Ժամկետ (ամիս)	61-240			
	Տարեկան անվանական տոկոսադրույք ներառյալ գույքի ապահովագրությունը ¹	Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	
		Հաստատուն բաղադրիչ՝ 5.5%+ փոփոխուն բաղադրիչ (բազային տոկոսադրույք)	Հաստատուն բաղադրիչ՝ 9.0% + փոփոխուն բաղադրիչ (բազային տոկոսադրույք)	Հաստատուն բաղադրիչ՝ 8% + փոփոխուն բաղադրիչ (բազային տոկոսադրույք)	
	Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք ներառյալ գույքի ապահովագրությունը	Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)	
		14.94-17.17%	11.03-14.18%	8.85-11.84%	

	Տոկոսադրույքի հետ կապված այլ պայմաններ	Վարկի մարումների դիֆերենցված և խառը եղանակն ընտրելիս տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.5%
		Բանկի ներքին իրավական ակտերով սահմանված ապահովվածության (վարկ/գրավ) ցուցանիշի շեղման պարագայում տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.25%:
		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%:
		Հաճախորդի կողմից առանց վարկի վաղաժամկետ մարման վճարի տարբերակ նախընտրելիս վարկի տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.5% (կիրառելի չէ դրամական միջոցով/պարտատոմսերով ապահովված վարկերի դեպքում):
		Անշարժ գույքի ապահովագրությունը հաճախորդի կողմից իրականացվելու դեպքում տոկոսադրույքը սահմանվում է -0.05%:
		Այլ շեղումների դեպքում տոկոսադրույքը կարող է սահմանվել +0.25%:
	Վարկի տրամադրման միանվագ վճար	Չի կիրառվում
5. Վարկի մարման եղանակներ	Վարկառուի կամ գույքը վաճառողի կողմից վարկի գումարի կանխիկացում	ՀՀ դրամ -Անվճար Արտարժույթ - 0.5%
	Նվազագույն կանխավճար	Ձեռք բերվող գույքի գնահատված շուկայական արժեքի առնվազն 5%-ի չափով:
	5.1. Մարման եղանակ	5.1.1. Անուիտետային (վարկի գումարի և տոկոսագումարի հանրագումարը վճարվում է հավասարաչափ ամսական պարբերականությամբ)
		5.1.2. Դիֆերենցված (վարկի գումարը վճարվում է հավասարաչափ, տոկոսագումարը նվազում է՝ հաշվարկվելով մնացորդի նկատմամբ, վարկի գումարի և տոկոսագումարի մարումները կատարվում են ամսական պարբերականությամբ)
Ապահովվածություն	Գրավադրվող գույքի նկարագրություն	5.1.3. Խառը (հաճախորդը հնարավորություն ունի ընտրել անհատական մարումների նախընտրելի ժամանակացույց, որի հիմքում ընկած կլինի հաճախորդի ֆինանսական հոսքերի դիմամիկան, սակայն այնպես, որ յուրաքանչյուր տարվա ընթացքում վճարվող մայր գումարը հավասար լինի առնվազն վարկի պայմանագրային գումարի 5%-ին, տոկոսագումարը վճարվում է ամսական պարբերականությամբ)
		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:
	Վարկ/գրավ հարաբերակցություն	3. Արտերկրում գույք ձեռքբերելու դեպքում գրավ է ձևակերպվում ՀՀ-ում գտնվող Բանկի համար ընդունելի այլ անշարժ գույք:
		Վարկը տրամադրվում է. 1. ՀՀ դրամով վարկի դեպքում՝ գրավադրվող անշարժ գույքի/երի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի 80%-ի ¹ չափով Երևան քաղաքում և 70%-ի չափով՝ ՀՀ մարզերում, 2. Արտարժույթով վարկի դեպքում՝ գրավադրվող անշարժ գույքի/երի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի 70%-ի ¹ չափով Երևան քաղաքում և 60%-ի չափով՝ ՀՀ մարզերում, 3. Դրամական միջոց Ամերիաբանկում/ Ամերիաբանկի կողմից թողարկված պարտատոմսերի արժեքի առավելագույնը 100%-ի չափով:
	Գրավադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրը	Երևան, ՀՀ մարզկենտրոններ, քաղաքներ, որտեղ Բանկն ունի մասնաճյուղ, ինչպես նաև Ջրվեժ, Առինջ, Ձորաղբյուր, Քասախ, Ծաղկաձոր, Մասիս, Եղվարդ
	Գրավադրվող գույքի գնահատում	Գրավադրվող անշարժ գույքը գնահատվում է Բանկի հետ համագործակցող կազմակերպությունների կողմից:
	Լրացուցիչ ապահովում	Որպես լրացուցիչ ապահովում Բանկը կարող է պահանջել նաև ֆիզիկական և/կամ իրավաբանական անձանց երաշխավորություն:

Գրավադրվող գույքի ապահովագրություն	Գրավադրվող գույքի ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի ապահովագրությունը իրականացվում է յուրաքանչյուր տարի վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում, -Բանկի կողմից՝ վարկի մնացորդի չափով, -Հաճախորդի կողմից՝ առնվազն վարկի մնացորդի չափով:
Վարկի պայմանների կատարման ժամկետ	Վարկի պայմանների կատարման ժամկետ	Վարկի վերջին փուլը տրամադրելուց հետո 6 ամիս, եթե այլ պայման նախատեսված չէ վարկը հաստատող իրավասու մարմնի կողմից:
Պահանջվող փաստաթղթեր	Պահանջվող փաստաթղթեր	Վարկային հայտը լրացնելիս պահանջվող փաստաթղթեր.
		• Վարկի հայտ-դիմում
		• Անձը հաստատող փաստաթղթեր (բնօրինակը)
		• Ձեռքբերվող/գրավադրվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն
		• Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով
		Նախնական հաստատումից հետո պահանջվող փաստաթղթեր.
		• Տեղեկանք աշխատավարձի վերաբերյալ և/կամ եկամուտը հավաստող այլ փաստաթղթեր
		• Ամուսնության (ամուսնալուծության, (կնոջ/ամուսնու) մահվան), ծննդյան վկայական (բնօրինակները)
		• Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի վկայականի բնօրինակը
		• Գրավադրվող հողատարածքի գեոդեզիական չափագրումը**
		•Նախնական Հաշվետվություն՝ անշարժ գույքի գնահատման վերաբերյալ
		• Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով
		Վարկը հաստատելուց հետո պահանջվող փաստաթղթեր.
		• Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի հիմքերի պատճենները, ներկայացվում են բանկի պահանջով
		• 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)
		• Հիմնական Հաշվետվություն՝ անշարժ գույքի գնահատման վերաբերյալ
		• Տեղեկանք անշարժ գույքի նկատմամբ հարկային պարտավորությունների վերաբերյալ
		• 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
Վարկի վաղաժամկետ մարման վճար	Վարկի վաղաժամկետ մարման վճար	Վարկի ժամկետի առաջին 3 տարվա ընթացքում Վարկի լրիվ կամ մասնակի վաղաժամկետ մարման դեպքում վճարվում է ժամկետից շուտ վճարած գումարի 5%-ը:

Տույժեր և տուգանքներ ժամկետանց մայր գումարի և տոկոսի նկատմամբ	Տույժեր և տուգանքներ ժամկետանց մայր գումարի և տոկոսի նկատմամբ	Ժամկետանց վարկի նկատմամբ շարունակում է Պայմանագրով նախատեսված տոկոսի հաշվարկումը: Տույժ՝ ժամկետանց Վարկի և Տոկոսագումարի 0.13 %-ի չափով կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար:
Այլ պայմաններ	Հաճախորդի կողմից կատարվող լրացուցիչ վճարներ	• ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող միասնական տեղեկանքի համար սահմանված վճար, • Գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նոտարական վավերացման և Գրավի պալանատագրից ծագող Բանկի հոսվունքի պետական հոսվաստու մատմունում գրանցման վճար

¹Սույն 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:

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

******Գեոդեզիական չափագրումը պահանջվում է (բացառությամբ պարսպապատ և տնամերձ հողատարածքների), եթե.

- հաճախորդը դիմել է 50 մլն ՀՀ դրամը գերազանցող վարկի համար և
- հողատարածքի գրավի դիմաց հաշվարկվող վարկային սահմանաչափի մասնաբաժինը ընդհանուր հասանելի վարկային սահմանաչափում գերազանցում է 30%: Ընդհանուր հասանելի վարկային սահմանաչափ է համարվում ընդունելի վարկ/գրավ հարաբերակցության սահմաններում Բանկի իրավասու մարմնի որոշմամբ հաճախորդին հասանելի և տվյալ պահին տրամադրման ենթակա վարկային միջոցների հանրագումարը:

*******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