

**Ֆիզիկական անձանց վարկավորման պայմաններ**

**Խմբագրություն 53**

Ուժի մեջ է՝ 20.07.2022 թ.-ից

**1.1 Առաջնային շուկայից ձեռք բերվող Բնակելի նշանակության անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկ**

Նպատակ	Նպատակ	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		
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 համավարկառուության 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		
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 <sup>1</sup>	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով
	12.5%	10.0%	10.0%	8%
Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք (ներառյալ գույքի ապահովագրությունը)	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով	Հաստատուն տոկոսադրույքով
	13.26-14.6%	10.49-12.07%	10.49-12.07%	8.32-9.69%
Ժամկետ (ամիս)		61-240		
Տարեկան անվանական տոկոսադրույք ներառյալ գույքի ապահովագրությունը <sup>1</sup>	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)	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)	Հաստատուն բաղադրիչ՝ 7.5% + 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)	Ճշտգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքով (տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից)
	13.24-14.58%	10.47-12.05%	10.47-12.05%	7.76-9.12%
		Վարկի մարումների դիֆերենցված և խառը եղանակն ընտրելիս տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.5%		

	Տոկոսադրույքի հետ կապված այլ պայմաններ	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
	Վարկառուի կամ գույքը վաճառողի կողմից վարկի գումարի կանխիկացում	ՀՀ դրամ - Անվճար Արտարժույթ - 0.5%:
	Նվազագույն կանխավճար	Ձեռք բերվող գույքի ձեռք բերման արժեքի ազնվազն 10%-ի չափով:
Վարկի մարման եղանակներ	Մարման եղանակ	Անուփոփոցային (վարկի գումարի և տոկոսագումարի հանրագումարը վճարվում է հավասարաչափ ամսական պարբերականությամբ)
		Դիֆերենցիվ (վարկի գումարը վճարվում է հավասարաչափ, տոկոսագումարը նվազում է՝ հաշվարկվելով մնացորդի նկատմամբ, վարկի գումարի և տոկոսագումարի մարումները կատարվում են ամսական պարբերականությամբ)
		Խառը (հաճախորդը հնարավորություն ունի ընտրել անհատական մարումների նախընտրելի ժամանակացույց, որի հիմքում ընկած կլինի հաճախորդի ֆինանսական հոսքերի դինամիկան, սակայն այնպես, որ յուրաքանչյուր տարվա ընթացքում վճարվող մնացորդը գումարը հավասար լինի առնվազն վարկի պայմանագրային գումարի 5%-ին, տոկոսագումարը վճարվում է ամսական պարբերականությամբ)
Ապահովվածություն	Գրավադրվող գույքի նկարագրություն	<ol style="list-style-type: none"> <li>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:</li> <li>Կառուցման ընթացքում գտնվող առանց սեփականության իրավունքի վկայականի գրանցման գույքը ձեռքբերելու դեպքում գրավ է ձևակերպվում ՀՀ-ում գտնվող Բանկի համար ընդունելի այլ անշարժ գույք:</li> <li>Արտերկրում գույք ձեռք բերելու դեպքում գրավ է ձևակերպվում ՀՀ-ում գտնվող Բանկի համար ընդունելի այլ անշարժ գույք:</li> </ol>
	Վարկ/գրավ հարաբերակցություն	<p>Վարկը տրամադրվում է.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ՀՀ դրամով վարկի դեպքում՝ անշարժ գույքի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի կամ կառուցապատողի** կողմից հաճախորդին տրված տեղեկանքում նշված արժեքի մինչև 90%, եթե այլ արժեք սահմանված չէ Բանկի կողմից,</li> <li>Արտարժույթով վարկի դեպքում՝ անշարժ գույքի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի կամ կառուցապատողի** կողմից հաճախորդին տրված տեղեկանքում նշված արժեքի մինչև 70%, եթե այլ արժեք սահմանված չէ Բանկի կողմից,</li> <li>Դրամական միջոց Ամերիաբանկում/ Ամերիաբանկի կողմից թողարկված պարտատոմսերի արժեքի առավելագույնը 100%-ի չափով:</li> </ol>

	Գրավադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրը	ՀՀ և ԼՂՀ մայրաքաղաքներ և մարզկենտրոններ, ինչպես նաև Արևմյան, Էջմիածին, Ջրվեժ, Ատինջ, Ձորաբլուր, Ծաղկաձոր, Դիլիջան, Քաջարան և Ջերմուկ քաղաքներ
	Գրավադրվող գույքի գնահատում	<p>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:</p> <p>2. Առաջնային շուկայից անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ձեռքբերման դեպքում գնահատումն իրականացվում է Բանկի հետ համագործակցող կազմակերպությունների կողմից:</p>
	Լրացուցիչ ապահովում	Որպես լրացուցիչ ապահովում Բանկը կարող է պահանջել նաև ֆիզիկական և/կամ իրավաբանական անձանց երաշխավորություն
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:	
Պահանջվող փաստաթղթեր	Պահանջվող փաստաթղթեր	<b>Վարկային հայտը լրացնելիս պահանջվող փաստաթղթեր.</b>
		• Վարկի հայտ-դիմում
		• Անձը հաստատող փաստաթղթեր (բնօրինակը)
		• Ձեռքբերվող/գրավադրվող գույքի սեփականության վկայականի/ գնման իրավունքի պատճեն
		• Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով
		<b>Նախնական հաստատումից հետո պահանջվող փաստաթղթեր.</b>
		• Տեղեկանք աշխատավարձի վերաբերյալ և/կամ եկամուտը հավաստող այլ փաստաթղթեր
		• Ամուսնության (ամուսնալուծության, (կնոջ/ամուսնու) մահվան), ծննդյան վկայական (բնօրինակները)
		• Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի վկայականի բնօրինակը
		• Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով
		<b>Վարկը հաստատելուց հետո պահանջվող փաստաթղթեր.</b>
		• 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		
• Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով		
Վարկի վաղաժամկետ մարման վճար	<p>Պայմանագրային տարվա որևէ պահի վաղաժամկետ մարում կարող է իրականացվել այդ պայմանագրային տարվա համար մարման ժամանակացույցով հախատեված վարկի մայր գումարի չափով: Պայմանագրային տարի է համարվում կրեդիտավորման պայմանագրի կնքման ամսաթվին հաջորդող յուրաքանչյուր 12-ամսյա ժամանակահատվածը, նշված գումարից գերազանցելու դեպքում՝</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի առավելագույնը 0.6 տոկոսի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում պայմանագրի գործողության առաջին տարվա ընթացքում,</li> <li>• վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի առավելագույնը 0.4 տոկոսի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում պայմանագրի գործողության երկրորդ տարվա ընթացքում,</li> <li>• վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի առավելագույնը 0.2 տոկոսի չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում պայմանագրի գործողության երրորդ տարվա ընթացքում:</li> </ul>	

	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 վճարներ	Հաճախորդի կողմից կատարվող լրացուցիչ վճարներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ՀՀ կառավարության արձրժեք անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող միասնական տեղեկանքի համար սահմանված վճար,</li> <li>• Գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նոտարական վավերացման և Գրավի պայմանագրից ծագող Բանկի իրավունքի պետական իրավասու մարմնում գրանցման վճար</li> </ul>

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

\*\* 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:

\*\*\*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