

**Համաձայն «ՀԱՅԲԻՉՆԵՍԲԱՆԿ» ՓԲԸ
Վարչության 05.09.2023 թվականի որոշման
Գործում է 11.09.2023 թվականից**

**ՀՀ ՊՆ համակարգի Սպայական և ավագ ենթասպայական կազմերի
պայմանագրային զինծառայողների կողմից բնակարան , բնակելի տուն ձեռք
բերելու կամ բնակելի տան կառուցելու պետական աջակցության ծրագրի
շրջանակներում տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի պայմաններ**
(Վարկերը տրամադրվում են «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի և
«Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի ռեսուրսներով)

Տեղեկատվական ամփոփագիր

1. Վարկի հիմնական պայմաններ				
1.1	Վարկի ձևակերպման վայր	Բանկի մասնաճյուղեր/ Գլխամասային գրասենյակ		
1.2	Հաճախորդի նպատակային խումբ	ՀՀ ՊՆ համակարգի Սպայական և ավագ ենթասպայական կազմերի պայմանագրային զինծառայողների կողմից բնակարան կամ բնակելի տուն ձեռքբերելու պետական աջակցության ծրագրի շահառու ¹		
1.3	Վարկի նպատակ	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">ՀՀ տարածքում բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերում առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից)</td> <td style="width: 50%;">Անշարժ գույքի երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) ձեռքբերում Բնակելի տան կառուցապատում</td> </tr> </table>	ՀՀ տարածքում բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերում առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից)	Անշարժ գույքի երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) ձեռքբերում Բնակելի տան կառուցապատում
ՀՀ տարածքում բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերում առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից)	Անշարժ գույքի երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) ձեռքբերում Բնակելի տան կառուցապատում			
1.4	Արժույթ	ՀՀ դրամ		
1.5	Ժամկետ	120-240ամիս		
1.6	Տրամադրման ռեսուրս	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">«Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ</td> <td style="width: 50%;">«Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ</td> </tr> </table>	«Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ	«Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ
«Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ	«Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ			
1.7	Տարեկան անվանական տոկոսադրույք	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">11%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5%</td> <td style="width: 50%;">13%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5%</td> </tr> </table>	11%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5%	13%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5%
11%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5%	13%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5%			
1.8	Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; color: red;">11.57%</td> <td style="width: 50%; text-align: center; color: red;">13.80%</td> </tr> </table>	11.57%	13.80%
11.57%	13.80%			
1.9	Տոկոսադրույքի տեսակը	Ֆիքսված		
1.10	Վարկի նվազագույն գումար	1,000,000 ՀՀ դրամ		
1.11	Վարկի առավելագույն գումար	25,650,000 ՀՀ դրամ		
1.12	Անշարժ գույքի ձեռքբերման արժեքի առավելագույն չափ	Չի սահմանվում	55 000 000 ՀՀ դրամ	
		Ընդ որում, անշարժ գույքի արժեքը սահմանվում է որպես գնահատված և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնը		

¹ Շահառուներն ընտրվում են ՀՀ ՊՆ կողմից մրցութային կարգով ծրագրի չափանիշներին համապատասխան

1.13	Նվազագույն կանխավճար	Ձեռքբերվող անշարժ գույքի արժեքի 10%	1) Ձեռքբերվող անշարժ գույքի արժեքի առնվազն 30% 2) յրացուցիչ գույքի գրավադրման կամ կանխավճարի ապահովագրության առկայության դեպքում 10%
1.14	Կանխավճարի գծով պետական աջակցության չափ	2,500,000<< դրամ	
1.15	Վարկ/գրավ առավելագույն հարաբերակցություն Որպես գրավի արժեք ընդունվում է 1.12 կետով ընդունված ձեռք բերման արժեքը»	Ձեռքբերվող անշարժ գույքի (գնման իրավունք) 90%	1) Ձեռքբերվող անշարժ գույքի արժեքի 70% 2) Ձեռքբերվող գույքի արժեքի 90%-ը, եթե գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք ² կամ վարկ/գրավ գործակցի 70%-ը գերազանցող գումարի չափով (մինչև 90%) առկա է կանխավճարի ապահովագրություն 3) Կառուցապատման դեպքում վարկի գումարը չպետք է գերազանցի՝ <ul style="list-style-type: none"> • Հաճախորդի կողմից ներկայացված կառուցման աշխատանքների կատարման նախահաշվի գումարի 80% և • Գրավադրվող անշարժ գույքերի ընդհանուր շուկայական արժեքի 70%
1.16	Մարման եղանակ	Անուիտետ	
1.17	Վարկի տրամադրման եղանակ	Միանվագ անկանխիկ Կառուցապատման դեպքում վարկը տրամադրվում է միանվագ ամբողջությամբ, բայց սառեցվում է վարկառուի բանկային հաշվին և բաց է թողնվում փուլային: 1-2 փուլ 40%, 3 փուլ՝ 20%: Վարկի սուբսիդավորումը իրականացվում է վարկի տրամադրումից հետո անմիջապես: Վարկի յուրաքանչյուր փուլի տրամադրման համար հիմք է հանդիսանում մոնիտորինգը ³ նախորդ փուլով տրամադրված վարկի նպատակային օգտագործումը համաձայն նախահաշվի:	
1.18	Վարկի վաղաժամկետ մարում	Թույլատրվում է, տույժեր և տուգանքներ չեն կիրառվում	
1.19	Վարկային հայտի ուսումնասիրության ժամկետ	7 աշխատանքային օր	
1.20	Վարկի տրամադրման մասին դրական որոշման գործողության առավելագույն ժամկետ	Վարկի տրամադրման դրական որոշման կայացման օրվանից 30 աշխատանքային օր	
1.21	Վարկառուին վարկի տրամադրման ժամկետ	Վարկային պայմանագրերը ստորագրելուց և Գրավի վկայականը ստանալուց հետո 1/մեկ/ աշխատանքային օրվա ընթացքում	
2.	Բանկի միջնորդավճարներ		
2.1	Վարկի տրամադրման միանվագ միջնորդավճար	Չի սահմանվում	

² հիփոթեքային վարկի գումարը չի կարող գերազանցել գրավադրված բոլոր բնակելի անշարժ գույքերի արժեքի 70%, իսկ կանխավճարի ապահովագրության պայմանի դեպքում ապահովագրության պահանջը դադարում է գործել այն պահից սկսած, երբ վարկի գծով վճարումների արդյունքում վարկ/գրավ հարաբերակցությունը հասնում է 70%:

³ Մոնիտորինգը իրականացում է Բանկի հետ համագործակցող անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից տրամադրված գնահատման հիման վրա:

2.2	Վարկի սպասարկման ամսական միջնորդավճար	Չի սահմանվում	
2.3	Վարկառուի կողմից պարտավորությունները չկատարելու դեպքում տույժեր	<ul style="list-style-type: none"> • Ժամկետանց տոկոսների գծով Բանկը Վարկառուից գանձում է տույժ՝ յուրաքանչյուր ուշացված օրվա համար ժամկետանց գումարի 0,13%-ի չափով, • Վարկը պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում չմարվելու դեպքում պայմանագրով նախատեսված տոկոսների հաշվարկը դադարում է և այդ օրվանից ժամկետանց գումարի նկատմամբ մինչև ժամկետանց պարտքի փաստացի կատարման օրը հաշվարկվում են տոկոսներ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանված բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույքի կրկնապատիկի չափով, • Ժամկետանց պարտավորությունները կատարելու դեպքում՝ մարումները իրականացվում են հետևյալ հերթականությամբ՝ <ol style="list-style-type: none"> 1. Տույժ/տուգանքներ 2. Տոկոսագումարներ 3. Մայր գումար <p>Բանկն իրավունք ունի առանց դատարան դիմելու գրավի առարկայի վրա բռնագանձում տարածել կամ իրացնել այն**</p> <p>**Գրավադրված անշարժ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում իրացումից ստացված գումարի հաշվին գրավով ապահովված պահանջն ամբողջությամբ չբավարարվելու դեպքում տարբերությունը բռնագանձել վարկառուի այլ գույքից:</p>	
3. Ապահովություն			
3.1	Գրավ	<p>Ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավ:</p> <p>Ընդ որում, կառուցման ընթացքում գտնվող բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերման դեպքում վարկը պետք է ապահովված լինի</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) կառուցապատողի հատուկ հաշվին Բանկի կողմից փոխանցված դրամական միջոցների⁴ և 2) անշարժ գույքի ձեռք բերման իրավունքի գրավով՝ մինչև ձեռքբերվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցումը, որից հետո գրավ է հանդիսանում անշարժ գույքը 	<p>Երկրորդային շուկայից ձեռքբերվող անշարժ գույք (10% կանխավճարի դեպքում լրացուցիչ գրավ, եթե առկա չէ կանխավճարի ապահովագրություն վարկ/գրավ 70% գերազանցող գումարի չափով)</p> <p>Կառուցապատման դեպքում՝</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) հողատարածք կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի հետ միասին և կառուցապատման իրավունքի հետ միասին և 2) հավելյալ բնակելի անշարժ գույք (երկրորդ գրավ՝ անհրաժեշտության դեպքում): Հավելյալ գույք կարող է պահանջվել հետևյալ դեպքերում՝ <ul style="list-style-type: none"> ○ եթե 1 կետով գրավադրվում է միայն հողատարածքը (վերջինիս վրա առկա չէ շինություն) ○ հողատարածքի վրա առկա է շինություն, որի նկատմամբ առկա է սեփականության իրավունք, սակայն գնահատման արժեքից կախված Բանկի կողմից որոշվում է հավելյալ գույքի գրավադրման անհրաժեշտությունը:
4. Գրավի գնահատում և ապահովագրություն			
4.1	Գրավի գնահատում	Անշարժ գույքի գնման իրավունքի ձեռքբերման դեպքում անշարժ գույքի գնահատում չի պահանջվում՝ հիմք է ընդունվում կառուցապատողի կողմից ներկայացված վաճառքի արժեքի մասին տեղեկանքը (գրավադրված գույքի	

⁴ Գրավի առարկա հանդիսացող դրամական միջոցների գումարը չպետք է փոքր լինի վերաֆինանսավորված վարկի մնացորդի գումարից:

		սեփականության վկայական ստանալուց հետո տասնհինգ օրացուցային օրվա ընթացքում հաճախորդը պարտադիր պետք է ներկայացնի Բանկի հետ համագործակցող ընկերության կողմից տրամադրված գրավադրված գույքի գնահատման հաշվետվություն): Երկրորդային շուկայի դեպքում գույքի գնահատումը պետք է իրականացվի վարկառուի կողմից Բանկի հետ համագործակցող անկախ գնահատող ընկերության միջոցով:
4.2	Ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի (վարկի մնացորդային գումարի չափով) և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարներից (վարկի մնացորդային գումարի չափով) ապահովագրություն (սեփականության իրավունքի գրավի դեպքում սեփականության վկայականը ստանալուց հետո): Երկրորդային շուկայից անշարժ գույքի ձեռքբերման դեպքում նաև կանխավճարի ապահովագրություն, եթե վարկ/գրավ գործակիցը գերազանցում է 70% և առկա չէ լրացուցիչ գույքի գրավ: Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարներից ապահովագրությունը իրականացվում է տարեկան՝ բացառապես Բանկի հետ համագործակցող ընկերությունների կողմից: Ապահովագրական գումարները հաշվարկվում են վարկի մնացորդային գումարի վրա:
5. Վարկառուին/Համավարկառուին ներկայացվող պահանջներ		
5.1	Վարկառու	Ծրագրի շահառու հանդիսացող ֆիզիկական անձ
5.2	Համավարկառու	Որպես Համավարկառու կարող է հանդիսանալ Ծրագրով սահմանված շահառու զինծառայողի ընտանիքի անդամները: Ծրագրի իմաստով միևնույն ընտանիքի անդամ են համարվում զինծառայողի ամուսինը, զավակը, ծնողը, զինծառայողի և (կամ) նրա ամուսնու քույրը և (կամ) եղբայրը, զինծառայողի ամուսնու ծնորդը:
5.3	Տարիքային սահմանափակում Վարկառու/Համավարկառու	վարկի մարման ժամկետին տարիքը չպետք է գերազանցի 70 տարին
5.4	Վարկառու/Համավարկառու Վարկային պատմությանը ներկայացվող պահանջներ	<p>Վարկի տրամադրման որոշումը կայացնելու պահին վարկառուի/համավարկառուի և վարկառուի ամուսնու, Գործող վարկային պարտավորությունները /վարկ, երաշխավորություն/ պետք է լինեն ստանդարտ և չպետք է լինեն ժամկետանց, Վերջին 12 ամիսների վարկառուի և ամուսնու բոլոր (մարված և գործող) վարկերի ժամկետանց օրերի գումարային քանակը չպետք է գերազանցի 30 օրացուցային օրը:</p> <p>Վարկի տրամադրման որոշումը կայացնելու պահին գործող երաշխավորությունների ռիսկի դասը պետք է լինի ստանդարտ դասակարգված, եթե վարկառուի մեկ վարկի գծով չվճարված պարտավորության չափը չի գերազանցում 1,000/մեկ հազար/ ՀՀ դրամը, ապա տվյալ վարկը ժամկետանց չի համարվում:</p>
5.5	Վարկառուի/համավարկառուի վարկունակություն	Եկամտի վերլուծության դեպքում կիրառվում են հետևյալ պահանջները՝ <ul style="list-style-type: none"> • (PTI) Ամսական մարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը չի կարող գերազանցել՝ 35%-ը⁵: • (OTI) Ընդհանուր պարտքային վճարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը չի կարող գերազանցել՝ 45%-ը: • Առաջնային եկամուտը վարկունակության գնահատման հաշվարկում ներառվում է՝ 100%-ի չափով

⁵ Կիրառվում է միայն «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի կողմից վերաֆինանսավորվող վարկերի դեպքում:

		<ul style="list-style-type: none"> • Երկրորդային եկամուտը/ոչ պարտադիր, առկայության դեպքում/ վարկունակության գնահատման հաշվարկում ներառվում է՝ 60%-ի չափով: Մնացյալ պայմանները սահմանվում են «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ «Մատչելի բնակարան զինծառայողի» կարգի և «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի կարգով:
6. Լրացուցիչ պայմաններ		
6.1	Դիմում-հայտի մերժման պատճառներ	<ul style="list-style-type: none"> • Հաճախորդի կողմից չեն ներկայացվել վարկ ստանալու համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր: • Շահառուն կամ ընտանիքը (ընտանիքի անդամը), որպես շահառու, արդեն իսկ օգտվել է ծրագրից՝ հիփոթեքային վարկի շրջանակներում: • Հաճախորդը չի բավարարում Բանկի նվազագույն պայմաններին/պահանջներին: • «ԱՔՌԱ» վարկային բյուրո հարցման արդյունքում պարզվել է, որ Հաճախորդը վարկի տրամադրման պահին ունի բացասական վարկային պատմություն: • Վարկունակության գնահատման արդյունքում պարզվել է, որ հաճախորդը չի բավարարում Բանկի պահանջներին: • Վարկավորման գործընթացի արդյունքում հայտնի է դարձել հաճախորդի վերաբերյալ այնպիսի տեղեկություն, որը կասկածի տակ է դնում հաճախորդի կողմից ներկայացված տեղեկությունը կամ հիփոթեքային վարկի վերադարձելիությունը:
6.4	Հաճախորդի այլ ծախսեր	<ul style="list-style-type: none"> • Գրավի գնահատման հետ կապված ծախսեր (15,000-25,000 ՀՀ դրամ) համաձայն Բանկի հետ համագործակցող գնահատող ընկերությունների կողմից սահմանված սակագների • Նոտարական ձևակերպման հետ կապված ծախսեր (15,000-25,000 ՀՀ դրամ) • Միասնական տեղեկանք՝ 10,000 ՀՀ դրամ • Գույքի ապահովագրության հետ կապված ծախսեր՝ վարկի մնացորդային գումարի 0,15% (համաձայն Բանկի հետ համագործակցող ապահովագրական ընկերությունների կողմից սահմանված սակագների և սույն պայմանների 4.2 կետի) • Դժբախտ պատահարներից ապահովագրության հետ կապված ծախսեր՝ վարկի մնացորդային գումարի 0,15% (համաձայն Բանկի հետ համագործակցող ապահովագրական ընկերությունների կողմից սահմանված սակագների և սույն պայմանների 4.2 կետի)

Լրացուցիչ տեղեկատվություն

Վարկի ձևակերպման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր ([հավելված 1](#))

Ուշադրություն

Վարկի տոկոսագումարները հաշվարկվում են անվանական տոկոսադրույքի հիման վրա, իսկ տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը ցույց է տալիս, թե որքան կարժենա վարկը պատշաճ կերպով և սահմանված ժամկետներում պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունները կատարելու դեպքում:

Տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը հաշվարկվում է՝ հիմք ընդունելով հետևյալ բանաձևը.

$$A = \sum_{n=1}^N \frac{K_n}{(1+i)^{\frac{D_n}{365}}}$$

որտեղ՝

i - տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը (APR).

A – տրամադրվող վարկի սկզբնական գումարն է.

n –վարկի մարմանն ուղղված վճարի թիվը.

N –վարկի մարմանն ուղղված վերջին վճարի թիվը.

Kn-վարկի մարմանն ուղղված n-րդ վճարի գումարը.

Dn-վարկի տրամադրման օրից մինչև վարկի մարմանն ուղղված n-րդ վճարի կատարման օրն ընկած ժամանակահատվածը՝ արտահայտված օրերի թվով.

i -ն՝ տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը, կարող է հաշվարկվել, եթե հավասարման մյուս տվյալները հայտնի են վարկավորման պայմանագրից կամ այլ կերպ:

Պայմանավորված վարկի գումարով, ժամկետով, մարումների հաճախականությամբ և այլ օժանդակ ծառայությունների արժեքի փոփոխություններով՝ վարկի տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը կարող է տարբեր լինել վերոնշյալ օրինակից:

Բանկը կարող է միակողմանիորեն փոփոխել պայմանագրով սահմանված տոկոսադրույքը՝ այդ մասին առնվազն 7 օրացուցային օր առաջ ծանուցելով Վարկառուին՝ վարկը նպատակային չօգտագործելու, ինչպես նաև վարկային պայմանագրով սահմանված պարտավորությունները չիրականացնելու դեպքում:

Ուշադրություն՝

Ձեր կողմից պարտավորությունը չկատարելու կամ թերի կատարելու դեպքում վարկատուն 3 աշխատանքային օր հետո այդ տվյալները ուղարկում է վարկային բյուրո, որտեղ ձեզ վավորվում է ձեր վարկային պատմությունը: դուք իրավունք ունեք վարկային բյուրոյից տարեկան մեկ անգամ անվճար ձեռք բերել ձեր վարկային պատմությունը:

Ուշադրություն՝

Վատ վարկային պատմությունը կարող է խոչընդոտել ձեզ՝ ապագայում վարկ ստանալու ժամանակ:

Զգուշացում՝

Ձեր գույքը կարող է օրենքով սահմանված կարգով բռնագանձվել, եթե դուք չկատարեք կամ ոչ պատշաճ կատարեք վարկային պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունները:

Քաղվածքների, դրանց կրկնօրինակների և այլ տեղեկությունների տրամադրման պայմանները, ժամկետները և սակագները համաձայն բանկում գործող ծառայությունների սակագների:

Ուշադրություն՝

Դուք իրավունք ունեք հաղորդակցվել ֆինանսական կազմակերպության հետ իր նախընտրած եղանակով՝ փոստային կապի միջոցով կամ էլեկտրոնային եղանակով: էլեկտրոնային եղանակով տեղեկատվության ստացումը ամենահարմարավետն է: այն հասանելի է 24/7 ռեժիմով, զերծ է թղթային տեղեկատվության կորստի ռիսկերից եվ ապահովում է գաղտնիություն:

Ֆինանսական տեղեկատու՝ www.fininfo.am

Ուշադրություն՝

«Ձեր ֆինանսական տեղեկատուն» ֆիզիկական անձանց առաջարկվող ծառայությունների որոնման, համեմատման և ձեզ համար ամենաարդյունավետ տարբերակի ընտրությունը հեշտացնող էլեկտրոնային համակարգ է:

