ABB-ՀԻՓՈԹԵՔ «ՁԵՌՔԲԵՐՈՒՄ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՂԻՑ»
ՎԱՐԿԱՏԵՍԱԿԻ ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ

Բանկի հետ համագործակցող Կառուցապատողներ «Հրաչ և Ռուբեն» ՍՊԸ և «Լիվինգ Ռեզիդենս» ՍՊԸ կողմից կառուցվող շենքերի բնակարանների ձեռքբերման նպատակով հիփոթեքային վարկ (սեփական ռեսուրսներով)

1.	**Վարկի հիմնական պայմաններ**	
1.1	Վարկի նպատակը	ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ ՓԲԸ կողմից տրամադրվող հիփոթեքային վարկ 4.2 կետում նշված կառուցապատողի կողմից կառուցվող շենքերի բնակարանների ձեռք բերման նպատակով (սեփական ռեսուրսներով)
1.2	Վարկի արժույթը	ՀՀ դրամ
1.3	Վարկի նվազագույն գումար	5,000,000
1.4	Վարկի առավելագույն գումար (մեկ փոխառուի գծով առավելագույն գումար)	150,000,000
1.5	Տարեկան անվանական տոկոսադրույք (հաստատուն (ճշտգրտվող))[1]	13.9%
1.6	Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք	14.9-15.5%
1.7	Կրեդիտի տոկոսադրույքի տեսակը	Հաստատուն ճշտգրտվող տոկոսադրույք
1.8	Նվազագույն կանխավճար	• Ձեռք բերվող անշարժ գույքի 10% • Լրացուցիչ անշարժ գույքի գրավադրման դեպքում կանխավճար չի պահանջվում (լրացուցիչ գույքի գրավադրման դեպքում երկու գույքերի շուկայական արժեքը պետք է կազմի նվազագույնը վարկի գումարի 150%[2])
1.9	Վարկ/գրավ առավելագույն հարաբերակցություն (հաշվարկվում է գրավի գնահատված շուկայական արժեքի նկատմամբ)	• Ձեռքբերվող անշարժ գույքի (իրավունքի) գրավադրման դեպքում՝ 90% • Ձեռքբերվող և լրացուցիչ անշարժ գույքի գրավադրման դեպքում՝ կտրամադրվի անշարժ գույքի ձեռքբերման 100% գումարը, եթե վարկի գումարը չի գերազանցում ձեռքբերվող և լրացուցիչ անշարժ գույքերի շուկայական արժեքների հանրագումարի 85%[2]
1.10	Վարկի ժամկետ	18-240 ամիս
1.11	Վարկի և տոկոսագումարի մարումներ	Ըստ հաճախորդի ընտրությամբ՝ • անուիտետային վճարումներ, • վարկի մայր գումարի ամենամսյա հավասարաչափ մարում և հաշվեգրված տոկոսների ամենամսյա մարում
1.12	Վարկի տրամադրման եղանակը	• Միանվագ, • Անկանխիկ

[1] Հաստատուն (ճշգրտվող) տոկոսադրույքը կարող է վերանայվել սկսած 37-րդ ամսից: Հաշվարկման համար հիմք է հանդիսանում ABB-հաշվարկային դրույքի սահմանման և փոփոխման կարգը:
[2] Ձեռք բերվող գույքի շուկայական արժեք է ընդունվում Կառուցապատողի կողմից տրամադրված տեղեկանքում նշված գինը:

1.13	Վարկի վաղաժամկետ մարում	Թույլատրվում է, տույժեր և տուգանքներ չեն կիրառվում
2.	**Բանկի միջնորդավճարներ**	
2.1	Դիմում հայտի ուսումնասիրության միանվագ միջնորդավճար	Չի սահմանվում
2.2	Վարկի սպասարկման միանվագ միջնորդավճար (գանձվում է տրամադրման պահին)	0.5 %, ոչ ավել քան 100.000 ՀՀ դրամ
2.3	Վարկի սպասարկման ամսական միջնորդավճար	0%
2.4	Բանկային հաշիվների բացում/վարում Քաղվածքների, դրանց կրկնօրինակների, տեղեկանքների և այլ տեղեկությունների տրամադրում	Համաձայն Բանկում գործող սակագների
3.	**Վարկառուին/համավարկառուին ներկայացվող պահանջներ և պայմաններ**	
3.1	Վարկառու/ Համավարկառու	• 21 տարին լրացած ՀՀ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձ, ում կենսական շահերի կենտրոնը գտնվում է ՀՀ-ում և վարկի մարման ժամկետին տարիքը չի գերազանցում 70 տարին • Համավարկառուների քանակը չի կարող գերազանցել 3 անձը
* Վարկի սպասարկման ընթացքում հաճախորդի 70 տարեկանը լրանալու դեպքում եթե վարկի մայր գումարի 70% մարված է, ապա հայտը մերժման ենթակա չէ		
3.2	Վարկառուի/Համավարկառուի եկամուտներ[3]	• Առաջնային եկամուտներ (պարտադիր/փաստաթղթավորված) – հաշվի է առնվում 100%-ի չափով*, • Երկրորդային եկամուտներ (ոչ պարտադիր/փաստաթղթավորված) – փաստաթղթերով հիմնավորված եկամուտներ, որոնք հաշվի են առնվում առավելագույնը 60%-ի չափով**, • Հայտարարագրված եկամուտներ (ոչ պարտադիր/փաստաթղթավորված) - հաշվի է առնվում առավելագույնը 60%-ի չափով, որը չի կարող գերազանցել առաջնային եկամտի կրկնապատիկը** (ներկայացված եկամուտները բանկի համար պիտի լինի իրատեսական, հակառակ դեպքում բանկը իրավունք ունի դրանք չհաշվարկելու:)
3.3	Վարկարժանության գնահատման ընդհանուր սկզբունքը	Ընդհանուր պարտքային վճարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը (OTI գործակից) չպետք է գերազանցի 55%
3.4	Վարկառուի/Համավարկառուի վարկային պատմությանը ներկայացվող պահանջներ	• Վարկի տրամադրման որոշումը կայացնելու պահին գործող վարկային պարտավորությունները (վարկեր, երաշխավորություններ) չպետք է լինեն ժամկետանց կամ դասակարգված որպես չաշխատող, • Եթե վարկառուի մեկ վարկի գծով չվճարված պարտավորության չափը չի գերազանցում 1,000 /մեկ հազար/ ՀՀ դրամը, ապա տվյալ վարկը ժամկետանց չի համարվում • Վերջին 12 ամիսների (գործող և մարված) վարկերի ժամկետանց օրերի գումարային քանակը չպետք է գերազանցի 30 օրացուցային օրը, ընդ որում հիմք է ընդունվում մեկ ամսվա ընթացքում բոլոր վարկերի գծով

[3]Համավարկառուն կարող է հանդես գալ որպես «զրոյական», այս պարագայում չի իրականացվում համավարկառուի վճարունակության հաշվարկ և համավարկառուն պետք է բավարարի Բանկի պահանջներին միայն վարկային պատմության մասով:

		միայն առավելագույն ժամկետանց վարկի օրերի քանակը
4.	**Գրավի առարկային ներկայացվող պահանջներ և պայմաններ**	
4.1	Գրավի առարկա	• Ձեռք բերվող անշարժ գույք (անշարժ գույքի ձեռք բերման իրավունք) Առանց կանխավճարի վարկերի դեպքում նաև լրացուցիչ անշարժ գույքի գրավ
4.2	Գրավի առարկայի գտնվելու վայրը	• “Հրաչ և Ռուբեն” ՍՊԸ՝ ՀՀ, ք. Երևան, Ավան Աճառյան փողոց 37/1 • “Լիվինգ Ռեզիդենս” ՍՊԸ՝ ՀՀ, ք. Երևան, Թևոսյան 1/3
4.3	Գրավի առարկայի գնահատում	Անշարժ գույքի ձեռքբերման (անշարժ գույքի իրավունքի) դեպքում անշարժ գույքի գնահատում չի պահանջվում՝ հիմք է ընդունվում կառուցապատողի կողմից ներկայացված վաճառքի արժեքի մասին տեղեկանքը: (գրավադրված գույքի սեփականության վկայական ստանալուց հետո տասնհինգ օրացուցային օրվա ընթացքում հաճախորդը պարտադիր պետք է ներկայացնի Բանկի հետ համագործակցող ընկերության կողմից տրամադրված գրավադրված գույքի գնահատման հաշվետվություն)
5.	**Ապահովագրությանը ներկայացվող պահանջներ**	
5.1	Ապահովագրություն	• Դժբախտ պատահարներից ապահովագրություն- պարտադիր • Անշարժ գույքի գրավի ապահովագրություն – պարտադիր իրականացվում է գրավադրված գույքի սեփականության վկայականի և գնահատման հաշվետվութունը ստանալուց հետո մեկամսյա ժամկետում Անշարժ գույքի գրավի և Դժբախտ պատահարների ապահովագրական գումարները իրականացվում է տարեկան կտրվածքով՝ բացառապես Բանկի հետ համագործակցող ընկերությունների կողմից: Ապահովագրական գումարները հաշվարկվում են վարկի մնացորդային գումարի վրա:
6.	**Լրացուցիչ պայմաններ**	
6.1	Դիմում-հայտի մերժումը	• ***Հաճախորդը չի համապատասխանում Բանկի կողմից սահմանված.*** ***- Վարկարժանության չափանիշներին*** ***- Վճարունակության չափանիշներին*** ***- Վարկունակության չափանիշներին***
6.2	**Վարկառուի կողմից վարկային պարտավորությունների չկատարման դեպքում**	• ***Ժամկետանց տոկոսների գծով Բանկը Վարկառուից գանձում է տույժ՝ յուրաքանչյուր ուշացված օրվա համար ժամկետանց գումարի 0,13%-ի չափով,*** • ***Ժամկետանց պարտավորությունները կատարելու դեպքում՝ մարումները իրականացվում են հետևյալ հերթականությամբ՝*** ***1) Տույժ/տուգանքներ*** ***2) Տոկոսագումարներ*** ***3) Մայր գումար*** • ***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,***
		ՎԱՐԿԱՌՈՒԻ ԿՈՂՄԻՑ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ՉԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԿԱՄ ԹԵՐԻ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ ՎԱՐԿԱՏՈՒՆ 7 ԱՇԽԱՏԱՆՔԱՅԻՆ ՕՐ ՀԵՏՈ ԱՅԴ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ ՈՒՂԱՐԿՈՒՄ Է ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԲՅՈՒՐՈ, ՈՐՏԵՂ ՁԵՎԱՎՈՐՎՈՒՄ Է ՎԱՐԿԱՌՈՒԻ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ: ՎԱՐԿԱՌՈՒՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԻ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԲՅՈՒՐՈՅԻՑ ՏԱՐԵԿԱՆ ՄԵԿ ԱՆԳԱՄ ԱՆՎՃԱՐ ՁԵՌՔ ԲԵՐԵԼ ԻՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ: ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ՎԱՏ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱՐՈՂ Է ԽՈՉԸՆԴՈՏԵԼ ՁԵԶ՝ ԱՊԱԳԱՅՈՒՄ ՎԱՐԿ ՍՏԱՆԱԼՈՒ ԺԱՄԱՆԱԿ:

		Բանկն իրավունք ունի առանց դատարան դիմելու գրավի առարկայի վրա բռնագանձում տարածելու: ***Գրավադրված անշարժ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում, իրացումից ստացված գումարի հաշվին գրավով ապահովված պահանջն ամբողջությամբ չբավարարվելու դեպքում տարբերությունը բռնագանձվում է վարկառուի այլ գույքից:***
6.3	Հաճախորդի այլ ծախսեր	✓ 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) ✓ Կադաստրային ձևակերպման հետ կապված ծախսեր՝ իրավունքի պետական գրանցում (բնակարանի ձեռքբերման դեպքում՝ 72,000-73,000 ՀՀ դրամ, մնացած դեպքերում՝ 27,000-28,000 ՀՀ դրամ) ✓ Միասնական տեղեկանք՝ 10,000 ՀՀ դրամ ✓ Հրդեհից և այլ վտանգներից գույքի ապահովագրության հետ կապված ծախսեր՝ վարկի մնացորդային գումարի 0,15% (համաձայն Բանկի հետ համագործակցող ապահովագրական ընկերությունների կողմից սահմանված սակագների): ✓ Դժբախտ պատահարներից ապահովագրության հետ կապված ծախսեր՝ վարկի մնացորդային գումարի 0,15 % (համաձայն Բանկի հետ համագործակցող ապահովագրական ընկերությունների կողմից սահմանված սակագների)
6.4	Վարկային հայտի ուսումնասիրության ժամկետ	Մինչև 2 աշխատանքային օր
6.5	Վարկի ձևակերպման վայր	Բանկի բոլոր մասնաճյուղեր (բացառությամբ Արարատյան և Արշակունի մասնաճյուղերի)
6.6	Սույն պայմանները կիրառելի է 27.03.2023թ.-ից ընդունված դիմում-հայտերի համար:	
7.	**Վարկառուի/համավարկառուի առաջնային և երկրորդային եկամուտների դասակարգում**	

* Որպես առաջնային եկամուտ ընդունվում է.

- աշխատանքի վայրից ներկայացված տեղեկանքով հաստատված եկամուտը՝ աշխատավարձ և դրան հավասարեցված այլ վճարումներ (հիմք է ընդունվում ՀՀ ֆինանսների նախարարի, ՀՀ ԱՍՀ նախարարի և ՊԵԿ նախագահի համատեղ հրամանը՝ աշխատավարձի և դրան հավասարեցված այլ վճարումների ցանկը սահմանելու մասին),
- փաստաթղթավորված շահաբաժիններ,
- հարկային հաշվետվություններով հիմնավորված բիզնես եկամուտներ,
- փաստաթղթերով հիմնավորված եկամուտներ՝ վարձակալությունից ստացված եկամուտները, որոնք ամրագրված են վարձակալության պայմանագրով՝ հաստատված նոտարի կողմից և գրանցված Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից, ընդ որում՝ վարձակալության պայմանագիրը պետք է կնքված լինի ոչ պակաս, քան վարկային հայտ ներկայացնելու պահից երեք ամիս առաջ (բացառությամբ վարձակալության պայմանագրի վերակնքման դեպքերի) և պետք է լինի կնքված առնվազն մեկ տարի ժամկետով,
- կենսաթոշակները և պարբերական բնույթ կրող պետական նպաստները՝ հաստատված լիազոր մարմնից ներկայացված տեղեկանքով:

** Որպես երկրորդային եկամուտ ընդունվում է.

- Բանկում ներդրված ավանդային պայմանագրի համաձայն ստացվելիք տոկոսագումարները, ընդ որում՝ ավանդային պայմանագիրը պետք է կնքված լինի ոչ պակաս, քան վարկային հայտ ներկայացնելու պահից երեք ամիս առաջ և պետք է լինի կնքված առնվազն մեկ տարի ժամկետով և նմանատիպ այլ եկամուտներ, որոնք վարկունակության հաշվարկում ներառվում են 60%-ի չափով,

- հայտարարագրված եկամուտներ՝ Հաճախորդի կողմից հայտարարագրված այլ եկամուտներ (օրինակ՝ վերջին 12 ամիսների ընթացքում պարբերաբար ստացված դրամական փոխանցումներ, արտաժամյա

	աշխատանքների դիմաց ստացված վճարներ, վճարովի ծառայությունների մատուցումից ստացված եկամուտներ և նմանատիպ այլ եկամուտներ), որոնք վարկունակության հաշվարկում հաշվի են առնվում առավելագույնը 60%-ի չափով:
8.	**Հիփոթեքային վարկավորման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկ**

Փաստաթղթերի ցանկ	**Հաճախորդից պահանջվող փաստաթղթեր**	**Համավարկառու-(ներ)ից պահանջվող փաստաթղթեր**
Անձը հաստատող փաստաթուղթ (անձնագիր կամ նույնականացման քարտ)	✓	✓
Սոցիալական քարտ կամ հանրային ծառայության համարանիշ, բացակայության դեպքում՝ տեղեկանք համապատասխան մարմնից (նույնականացման քարտ ներկայացնելու դեպքում՝ չի պահանջվում) կամ պատճեն	✓	✓
Ամուսնու/կնոջ անձնագրի և սոցիալական քարտի կամ հանրային ծառայության համարանիշի /բացակայության դեպքում՝ տեղեկանք համապատասխան մարմնից/ պատճեններ	✓	✓
Առկայության դեպքում ամուսնության վկայականի պատճեն	✓	✓
Զբաղվածության և եկամուտների մասին տեղեկանք, որտեղ նկարագրված կլինի տվյալ ընկերությունում զբաղեցրած պաշտոնի, աշխատանքային ստաժի, ինչպես նաև վերջին 12 ամիսների ընթացքում փաստացի ստացված եկամուտների վերաբերյալ	✓	✓
Երկրորդային եկամուտի ապացույցներ /առկայության դեպքում/	✓	✓
Հայտարարագրված եկամուտների ապացույցներ /առկայության դեպքում/	✓	✓
Տեղեկանք Կառուցապատողից գույքի գնի վերաբերյալ և այլն		
Անկախ գնահատողի կողմից կատարված գույքի գնահատման հաշվետվություն /լրացուցիչ գույքի առկայության դեպքում/:	✓	-
Վարկի տրամադրման որոշում կայացնելուց հետո պահանջվող փաստաթղթերի ցանկ		
Անշարժ գույքի առուվաճառքի և գրավի /հիփոթեքի/ պայմանագիր	✓	
Գնման/Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	✓	
Գրավի իրավունքի գրանցման վկայական	✓	
Այլ փաստաթղթեր ըստ անհրաժեշտության	✓	

Ուշադրություն

Արտարժույթով տրամադրվող վարկերի դեպքում արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունները կարող են ազդեցություն ունենալ վարկի մարումների վրա: Վարկի տոկոսագումարները հաշվարկվում են անվանական տոկոսադրույքի հիման վրա: Անվանական տոկոսադրույքը ցույց է տալիս, թե որքան է կազմում վարկի տարեկան տոկոսադրույքը, որը հաշվարկվում է վարկի մնացորդի նկատմամբ տարեկան կտրվածքով:

<u>Բանկի վերաբերյալ տվյալներ.</u>

«ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» Փակ Բաժնետիրական Ընկերություն

Հասցե՝ 0010, ՀՀ, ք.Երևան,Նալբանդյան 48, Հեռ.՝ (+37410) 59-20-20, (+37460) 37-25-00, ֆաքս՝ +37410 59 20 64

Ինտերնետային կայք՝ www.armbusinessbank.am, Էլ. Փոստ՝ info@armbusinessbank.am

Գրանցման վկայական՝ թիվ 0176, տրված 10.12.1991թ., Բանկային գործունեության լիցենզիա՝ թիվ 40, տրված 10.12.1991թ.

Ծառայությունների ցանկը, որը Բանկը իրավունք ունի մատուցել՝ համաձայն “Բանկերի և բանկային գործունեության մասին” ՀՀ օրենքի Գլուխ 4-ի: