**Համաձայն «ԱՄԻՕ ԲԱՆԿ» ՓԲԸ**
**Վարչության 11.10.2023 թվականի որոշման**
**Գործում է 24.10.2023 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 | ՀՀ տարածքում բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերում առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից) | Անշարժ գույքի երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) ձեռքբերում<br>Բնակելի տան կառուցապատում |
| 1.4 | Արժույթ | ՀՀ դրամ | |
| 1.5 | Ժամկետ | 120-240ամիս | |
| 1.6 | Տրամադրման ռեսուրս | «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ | «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ |
| 1.7 | Տարեկան անվանական տոկոսադրույք | 11%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5% | 13%,որից պետության կողմից սուբսիդավորվում է վարկի տոկոսագումարի 5% |
| 1.8 | Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք | 11.57% | 13.80% |
| 1.9 | Տոկոսադրույքի տեսակը | Ֆիքսված | |
| 1.10 | Վարկի նվազագույն գումար | 1,000,000 ՀՀ դրամ | |
| 1.11 | Վարկի առավելագույն գումար | 25,650,000ՀՀ 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%<br>2) լրացուցիչ գույքի գրավադրման կամ կանխավճարի ապահովագրության առկայության դեպքում 10% |
| 1.14 | Կանխավճարի գծով պետական աջակցության չափ | 2,500,000ՀՀ դրամ | |
| 1.15 | Վարկ/գրավ առավելագույն հարաբերակցություն<br><br>Որպես գրավի արժեք ընդունվում է 1.12 կետով ընդունված ձեռք բերման արժեքը» | Ձեռքբերվող անշարժ գույքի (գնման իրավունք) 90% | 1) Ձեռքբերվող անշարժ գույքի արժեքի՝70%<br><br>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<br><br>3) Կառուցապատման դեպքում վարկի գումարը չպետք է գերազանցի՝<br>• Հաճախորդի կողմից ներկայացված կառուցման աշխատանքների կատարման նախահաշվի գումարի 80% և<br>• Գրավադրվող անշարժ գույքերի ընդհանուր շուկայական արժեքի 70% |
| 1.16 | Մարման եղանակ | Անուիտետ | |
| 1.17 | Վարկի տրամադրման եղանակ | Միանվագ անկանխիկ<br>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:<br>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 | |
| 2.2 | Վարկի սպասարկման ամսական միջնորդավճար | Չի սահմանվում | |
| 2.3 | Վարկառուի կողմից պարտավորությունները չկատարելու դեպքում տույժեր | ***Մինչ 15.11.2023թ. տրամադրված վարկերի դեպքում՝***<br>• ***Ժամկետանց տոկոսների գծով Բանկը Վարկառուից գանձում է տույժ՝ յուրաքանչյուր ուշացված օրվա համար ժամկետանց գումարի 0,13%-ի չափով,*** | |

[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:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | • ***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,***<br>• ***Ժամկետանց պարտավորությունները կատարելու դեպքում՝ մարումները իրականացվում են հետևյալ հերթականությամբ՝***<br>***1) Տույժ/տուգանքներ***<br>***2) Տոկոսագումարներ***<br>***3) Մայր գումար***<br><br>***15.11.2023թ.-ից հետո տրամադրված վարկերի դեպքում՝***<br>***Բանկն իրավունք ունի՝***<br>• ***Ժամկետանց վարկի նկատմամբ շարունակել կիրառել Պայմանագրով նախատեսված տոկոսի հաշվարկումը:***<br>• ***Կիրառել տույժ՝ ժամկետանց տոկոսագումարի և ժամկետանց վարկի նկատմամբ 0.13%-ի չափով ժամկետանց յուրաքանչյուր օրվա համար:***<br>• ***Ժամկետանց պարտավորությունները կատարելու դեպքում՝ մարումները իրականացվում են հետևյալ հերթականությամբ՝***<br>***1) Տույժ/տուգանքներ***<br>***2) Տոկոսագումարներ***<br>***3) Մայր գումար*** | |
| | | Բանկն իրավունք ունի առանց դատարան դիմելու գրավի առարկայի վրա բռնագանձում տարածել կամ իրացնել այն** | |
| | | **Գրավադրված անշարժ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում իրացումից ստացված գումարի հաշվին գրավով ապահովված պահանջն ամբողջությամբ չբավարարվելու դեպքում տարբերությունը բռնագանձել վարկառուի այլ գույքից: | |
| **3.** | **Ապահովություն** | | |
| 3.1 | Գրավ | Ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավ:<br>Ընդ որում, կառուցման ընթացքում գտնվող բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերման դեպքում վարկը պետք է ապահովված լինի<br>1) կառուցապատողի հատուկ հաշվին Բանկի կողմից փոխանցված դրամական միջոցների[4] և<br>2) անշարժ գույքի ձեռք բերման իրավունքի գրավով՝ մինչև ձեռքբերվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցումը, որից հետո գրավ է հանդիսանում անշարժ գույքը | Երկրորդային շուկայից ձեռքբերվող անշարժ գույք (10% կանխավճարի դեպքում լրացուցիչ գրավ, եթե առկա չէ կանխավճարի ապահովագրություն վարկ/գրավ 70% գերազանցող գումարի չափով)<br><br>Կառուցապատման դեպքում՝<br>1) հողատարածք կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի հետ միասին և կառուցապատման իրավունքի հետ միասին և<br>2) հավելյալ բնակելի անշարժ գույք (երկրորդ գրավ՝ անհրաժեշտության դեպքում): Հավելյալ գույք կարող է պահանջվել հետևյալ դեպքերում՝<br>○ եթե 1 կետով գրավադրվում է միայն հողատարածքը (վերջինիս վրա առկա չէ շինություն)<br>○ 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 | |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 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):<br>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):<br>Երկրորդային շուկայից անշարժ գույքի ձեռքբերման դեպքում նաև կանխավճարի ապահովագրություն, եթե վարկ/գրավ գործակիցը գերազանցում է 70% և առկա չէ լրացուցիչ գույքի գրավ:<br>Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարներից ապահովագրությունը իրականացվում է տարեկան՝ բացառապես Բանկի հետ համագործակցող ընկերությունների կողմից:<br>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 ծնողը. | |
| 5.3 | Տարիքային սահմանափակում Վարկառու/Համավարկառու | վարկի մարման ժամկետին տարիքը չպետք է գերազանցի 70 տարին | |
| 5.4 | Վարկառու/Համավարկառու Վարկային պատմությանը ներկայացվող պահանջներ | Վարկի տրամադրման որոշումը կայացնելու պահին վարկառուի/համավարկառուի և վարկառուի ամուսնու, Գործող վարկային պարտավորությունները /վարկ, երաշխավորություն/ պետք է լինեն ստանդարտ և չպետք է լինեն ժամկետանց,<br>Վերջին 12 ամիսների վարկառուի և ամուսնու բոլոր (մարված և գործող) վարկերի ժամկետանց օրերի գումարային քանակը չպետք է գերազանցի 30 օրացուցային օրը: | Վարկի տրամադրման որոշումը կայացնելու պահին վարկառուի և ամուսնու, Գործող վարկային պարտավորությունները պետք է լինեն ստանդարտ և չպետք է լինեն ժամկետանց,<br>Վերջին 12 ամիսների (մարված և գործող) վարկերի ժամկետանց օրերի գումարային քանակը չպետք է գերազանցի 30 օրացուցային օրը,<br>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: |

| | | |
|---|---|---|
| 5.5 | Վարկառուի/համավարկառուի վարկունակություն | Եկամտի վերլուծության դեպքում կիրառվում են հետևյալ պահանջները՝<br>• (PTI) Ամսական մարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը չի կարող գերազանցել՝ 35%-ը[5]:<br>• (OTI) Ընդհանուր պարտքային վճարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը չի կարող գերազանցել՝ 45%-ը:<br>• Առաջնային եկամուտը* վարկունակության գնահատման հաշվարկում ներառվում է՝ 100%-ի չափով<br>• Երկրորդային եկամուտը**/ոչ պարտադիր,առկայության դեպքում/ վարկունակության գնահատման հաշվարկում ներառվում է՝ 60%-ի չափով:<br>Մնացյալ պայմանները սահմանվում են «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ «Մատչելի բնակարան զինծառայողի» կարգի և «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի կարգով:<br><br>Եկամուտների հաշվարկը իրականացվում է համաձայն Բանկի ներքին իրավական ակտերի:<br>* Որպես առաջնային եկամուտ ընդունվում են.<br>- աշխատավարձ և դրան հավասարեցված վճարներ (բոնուս, պարգևավճար և այլն)<br>- զինվորական կենսաթոշակ<br>- հարկային հաշվետվություններով հիմնավորված բիզնես եկամուտներ («Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ դեպքում 60%-ի չափով)<br>** Որպես երկրորդային եկամուտ ընդունվում են.<br>- վարձակալությունից ստացված եկամուտներ<br>- պարբերաբար ստացված դրամական փոխանցումներ |
| **6.** | **Լրացուցիչ պայմաններ** | |
| 6.1 | Դիմում-հայտի մերժման պատճառներ | • Հաճախորդի կողմից չեն ներկայացվել վարկ ստանալու համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր:<br>• Շահառուն կամ ընտանիքը (ընտանիքի անդամը), որպես շահառու, արդեն իսկ օգտվել է ծրագրից՝ հիփոթեքային վարկի շրջանակներում:<br>• Հաճախորդը չի բավարարում Բանկի նվազագույն պայմաններին/պահանջներին:<br>• «ԱՔՌԱ» վարկային բյուրո հարցման արդյունքում պարզվել է, որ Հաճախորդը վարկի տրամադրման պահին ունի բացասական վարկային պատմություն:<br>• Վարկունակության գնահատման արդյուքնում պարզվել է, որ հաճախորդը չի բավարարում Բանկի պահանջներին:<br>• 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 | • Գրավի գնահատման հետ կապված ծախսեր (15,000-25,000 ՀՀ դրամ) համաձայն Բանկի հետ համագործակցող գնահատող ընկերությունների կողմից սահմանված սակագների<br>• Նոտարական ձևակերպման հետ կապված ծախսեր (15,000-25,000 ՀՀ դրամ)<br>• Միասնական տեղեկանք՝ 10,000 ՀՀ դրամ<br>• 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)<br>• 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) |

| ***Անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկ*** | ***Հավելված*** |
|---|---|

**<u>Լրացուցիչ տեղեկատվություն</u>**

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

**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 ոիղարկում է վարկային բյուրո, որտեղ ձեվավորվում 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: