

Անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկ (Գարեգին Նժդեհի 23/6)
Տեղեկատվական ամփոփագիր

25.02.2019թ.

Վարկը տրամադրվում է «Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ (այսուհետ՝ Բանկ) կողմից ՀՀ քաղաքացի և/կամ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց՝ ք. Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Գարեգին Նժդեհի 23/6 հասցեում կառուցվող շենքում անշարժ գույք (գնման իրավունք) ձեռք բերելու նպատակով (կառուցապատող՝ «Արտադրատեխնոլոգիական Կոմպլեկտավորում» ՓԲԸ):

Վարկի արժույթ	ՀՀ դրամ, ԱՄՆ դոլար, Եվրո		
Վարկի գումար	Նվազագույն գումար՝ 2,000,000 ՀՀ դրամ կամ համարժեք արտարժույթ		
	Առավելագույն գումար՝ 60,000,000 ՀՀ դրամ (ԱՄՆ դոլարի և Եվրոյի դեպքում՝ առանց սահմանափակման)		
Վարկի ժամկետ	ՀՀ դրամի դեպքում՝ 60 - 120 ամիս		
	ԱՄՆ դոլարի և Եվրոյի դեպքում՝ 60 - 240 ամիս		
Վարկի տարեկան անվանական լողացող տոկոսադրույթ¹			
	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	Եվրո
	ԿԲՏ + 6.75%	ԿԲՏ + 8.5%	ԿԲՏ + 9.3%

ԿԲՏ - «Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ Լողացող Տոկոսադրույթ: Սահմանվում է Բանկի կողմից տարեկան երկու անգամ՝ հիմք ընդունելով հիմնական ցուցանիշները, իսկ վերջիններիս անհասանելիության դեպքում՝ երկրորդային ցուցանիշները: Փոփոխման դեպքում գործող պայմանագրերի անվանական տոկոսադրույթը փոփոխվում է ոչ շուտ, քան վարկառուին այդ մասին տեղեկացնելուց մեկ ամիս հետո:
Հիմնական ցուցանիշներ. ՀՀ դրամի դեպքում՝ ՀՀ պետական 180-օրյա զեղչատոկոսային պարտատոմսերի եկամտաբերության կորի տոկոսադրույթը, որը հրապարակվում է ՀՀ Կենտրոնական բանկի կողմից <https://www.cba.am> ինտերնետային կայքում; ԱՄՆ դոլարի կամ Եվրոյի դեպքում՝ համապատասխանաբար "ԱՄՆ դոլար 6-ամսյա ICE LIBOR" և "Եվրո 6-ամսյա ICE LIBOR" բենչմարկները, որոնք հրապարակվում են Intercontinental Exchange (ICE) (Ինտերկոնտինենտալ Էքսչեյնջ (ICE)) կազմակերպության կողմից <https://www.theice.com> ինտերնետային կայքում:
Երկրորդային ցուցանիշներ. ՀՀ դրամի դեպքում՝ ՀՀ ԿԲ կողմից սահմանվող վերաֆինանսավորման տոկոսադրույթը; ԱՄՆ դոլարի դեպքում՝ ԱՄՆ Ֆեդերալ Ռեզերվ բանկի կողմից սահմանված Federal funds-ի տոկոսադրույթը կամ միջակայքի վերին շեմը; Եվրոյի դեպքում Եվրոպական կենտրոնական բանկի Marginal lending facility-ի տոկոսադրույթը:
 Ընդ որում՝ հիմնական ցուցանիշների հասանելիության անհնարինության և երկրորդային ցուցանիշների կիրառման դեպքում երկրորդային ցուցանիշների հիման վրա սահմանված ԿԲՏ-ներով ֆինանսավորումների անվանական տոկոսադրույթները սահմանվում են այնպես, որ ֆինանսավորման տոկոսադրույթի հաստատուն բաղադրիչի փոփոխության պայմաններում անվանական տոկոսադրույթի մեծությունը մնա անփոփոխ:
 Սահմանված ԿԲՏ տոկոսադրույթները հրապարակվում են Բանկի պաշտոնական ինտերնետային կայքում <https://conversebank.am/hy/kbht/> հասցեով և հասանելի են Բանկի տարածքում:

Լողացող տոկոսադրույթի բարձրացման և իջեցման առավելագույն շեմը սահմանվում է +/- 3 տոկոսային կետ:

Բանկի արդյունավետ տոկոսադրույթ և տարեկան փաստացի տոկոսադրույթ

Բանկի արդյունավետ տոկոսադրույթը կազմում է առավելագույնը 17.06% (ներառում է Բանկի կողմից սահմանված վճարները՝ վարկային հայտի ուսումնասիրության վճարը, վարկի տրամադրման վճարը, վարկի սպասարկման ամսական վճարը)

Տարեկան փաստացի տոկոսադրույթը կազմում է առավելագույնը 17.86% (բացի Բանկի կողմից սահմանված վճարներից ներառում է վարկը ստանալու համար անհրաժեշտ այլ վճարները՝ գրավի իրավունքի գրանցման վճարը)

¹ Կանխավճարը 50% և ավելի կատարելու դեպքում տոկոսադրույթը կարող է նվազեցվել. ՀՀ դրամով վարկի դեպքում՝ մինչև **ԿԲՏ + 5.75%**, ԱՄՆ դոլարով վարկի դեպքում՝ մինչև **ԿԲՏ + 7.5%**, Եվրոյով վարկի դեպքում՝ մինչև **ԿԲՏ + 8.8%**

Վարկի ապահովում

- Ձեռք բերվող անշարժ գույքի գրավ (ավարտված լինելու դեպքում)
- Գնման իրավունքի գրավ, որի դեպքում շինության նկատմամբ գրանցված սեփականության իրավունքի առկայության դեպքում առավելագույնը 6 ամսվա ընթացքում անշարժ գույքը կփոխանցվի գնորդ-գրավատուին:
- Կառուցապատողի հատուկ հաշվին առկա Գնորդի կողմից մուտքագրված միջոցների կամ դրանց մի մասի գրավ, եթե առկա է համաձայնությունն հոգուտ բանկի գրավադրման վերաբերյալ:
- Բացի ձեռք բերվող անշարժ գույքից կարող է գրավադրվել այլ անշարժ գույք:

Վարկավորման չափ

Ձեռք բերվող անշարժ գույքի գրավով	Ձեռք բերվող և լրացուցիչ անշարժ գույքի գրավով
Գնվող բնակարանի արժեքի մինչև 85%	Ընդհանուր գրավի արժեքի մինչև 90%
Որպես հիմք ընդունվում է անշարժ գույքի հսկիչ գինը ² Վարկավորման չափը չի կարող գերազանցել փաստացի ձեռքբերման արժեքի 100%-ը	
Հիմնական վարկային պայմանագիր կնքելու դեպքում	
Գնվող բնակարանի հսկիչ գնի մեծություն	Գնվող բնակարանի հսկիչ գնի և լրացուցիչ գույքի իրացվելի արժեքների հանրագումարի 90%

Կանխավճար	PTI*	Երաշխավոր
40% և ավելի	ԱՄՆ դոլար / Եվրո ≤ 60% ՀՀ դրամ ≤ 50%	1 երաշխավոր / համավարկառու
30% - 39.9%	ԱՄՆ դոլար / Եվրո ≤ 55% ՀՀ դրամ ≤ 50%	
20% - 29.9%	ԱՄՆ դոլար / Եվրո ≤ 50% ՀՀ դրամ ≤ 45%	
15% - 19.9%	ԱՄՆ դոլար / Եվրո ≤ 45%	
0% Լրացուցիչ գույքի գրավադրման դեպքում	≤ 60%	
50% և ավելի	Եկամուտների վերլուծություն չի իրականացվում	2 երաշխավոր / համավարկառու

***PTI – Վարկի գծով մայր գումարի և կուտակված տոկոսների ամսական մարումների առավելագույն չափի հարաբերակցությունը Վարկառուի և վերջինիս հետ ընդհանուր տնտեսություն վարող այլ անդամների, առկայության դեպքում համավարկառուների ամսական զուտ եկամուտներին:**

Սահմանափակումներ

1. **PTI – ըստ Կանխավճար/ PTI/ Երաշխավոր** աղյուսակի
2. 25,000,000 ՀՀ դրամ կամ համարժեք արտարժույթ և ավելի վարկի դեպքում՝ **OTI ≤ PTI + 10%**
OTI – Վարկի տրամադրման պահին առկա բոլոր վարկերի (այդ թվում՝ նաև ընդհանուր տնտեսություն վարող այլ անդամների վարկերի) գծով մայր գումարի և կուտակված տոկոսների ամսական մարումների առավելագույն չափի հարաբերակցությունը Վարկառուի և վերջինիս հետ ընդհանուր տնտեսություն վարող այլ անդամների, առկայության դեպքում համավարկառուների ամսական զուտ եկամուտներին:
3. Վարկի դիմելու պահին վարկառուի տարիքի և վարկի ժամկետի գումարը չի կարող գերազանցել 65-ը
4. Վերջին մեկ տարվա ընթացքում հաճախորդը պետք է չունենա դասակարգված վարկային պարտավորություն/ներ/ և բոլոր վարկերի գծով 20 օր և ավելի ուշացումներ,
5. Վարկառուի հետ ընդհանուր տնտեսություն վարող անդամները վերջին մեկ տարվա ընթացքում չպետք է ունենան ոչ ստանդարտ, կասկածելի և անհուսալի դասակարգված պարտավորություններ:

² Հսկիչ գինը սահմանված է Բանկի կողմից որպես անշարժ գույքի մեկ քառակուսի մետր տարածքի (բնակելի կամ հասարակական տարածքի) համար, որը կազմում է առավելագույնը 700 ԱՄՆ դոլարին համարժեք ՀՀ դրամ՝ բազմապատկած ձեռք բերվող անշարժ գույքի ընդհանուր մակերես՝ արտահայտված քառակուսի մետրով: Այլ արժույթով վարկավորման դեպքում տրամադրվող վարկի գումարը հաշվարկվում է վարկային հայտի ներկայացման օրվա դրությամբ Բանկի՝ ԱՄՆ դոլարի կանխիկ վաճառքի փոխարժեքով:

Մարման եղանակներ	<p>Անուիտետային (հավասարաչափ ամսական մարում), որի մեջ փոփոխական մասերով մտնում են մայր գումարը և կուտակված տոկոսները</p> <p>Չսպանակած (փոփոխական ամսական մարում), որի մեջ մայր գումարի մարումը մտնում է հավասար չափով, իսկ կուտակված տոկոսները՝ փոփոխական</p>
-------------------------	---

Տոկոսագումարների հաշվարկման օրինակ

Վարկի տոկոսագումարները հաշվարկվում են անվանական տոկոսադրույքի հիման վրա Տոկոսադրույքը կիրառվում է նվազող մնացորդի նկատմամբ

Հետևյալ պայմաններով վարկի դեպքում՝

Վարկի գումար	20,000 ԱՄՆ դոլար
Անվանական տոկոսադրույք	9%
Մարման ժամկետ	10 տարի
Մարման տեսակ	Անուիտետային

Տոկոսագումարները կկազմեն՝

Ամսական մարում (մայր գումար + տոկոսագումար)	253
Ընդհանուր տոկոսագումար	10,402
Մարումների հանրագումար	30,402

Վճարների ցանկ

Վարկային հայտի ուսումնասիրության միանվագ վճար	5,000 ՀՀ դրամ (գանձվում է վարկային հայտը մուտքագրելիս)
Վարկի տրամադրման միանվագ վճար	Վարկի գումարի 0.5% չափով, նվազագույնը՝ 25,000 ՀՀ դրամ (գանձվում է մինչև վարկի տրամադրումը)
Վարկային հաշվի սպասարկման ամսական վճար	2,000 ՀՀ դրամ

Վարկառուի կողմից են կատարվում նաև գրավի պայմանագրի նոտարական վավերացման և իրավասու պետական մարմնում գրանցման հետ կապված ծախսերը

Գրավի իրավունքի գրանցում ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեում	27,000 ՀՀ դրամ (մեկ գույքի համար)
--	-----------------------------------

Ձեռք բերվող գույքի գնահատում չի պահանջվում:

Ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը վարկային հայտի ներկայացման պահին մուտքագրվում է կառուցապատողի հատուկ հաշվին:

Տույժեր և տուգանքներ

Պայմանագրով նախատեսված մարման ժամկետների խախտում թույլ տալու դեպքում Վարկառուն Բանկին վճարում է տույժ՝ 0.13% ուշացման յուրաքանչյուր օրվա համար:

Վարկի վաղաժամկետ մարման դեպքում Վարկառուն Բանկի հայեցողությամբ վերջինիս վճարում է Վարկը վաղաժամկետ մարելու տուգանք.

- Վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի 0.6% չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում վարկային պայմանագրի գործողության առաջին տարվա ընթացքում,
- Վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի 0.4% չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում վարկային պայմանագրի գործողության երկրորդ տարվա ընթացքում,
- Վարկի վաղաժամկետ մարված գումարի 0.2% չափով, եթե վաղաժամկետ մարումը տեղի է ունենում վարկային պայմանագրի գործողության երրորդ տարվա ընթացքում,
- վարկային պայմանագրի գործողության մնացած ժամանակահատվածի համար Վարկը վաղաժամկետ մարելու տուգանք սահմանված չէ:

Ուշադրություն

Հաճախորդի կողմից տոկոսագումարների և վարկի գումարների մարումները ժամանակին չկատարելու դեպքում այդ մասին տեղեկատվությունը կտրամադրվի ՀՀ Կենտրոնական բանկի վարկային ռեգիստր և «ԱՔՌԱ Քրեդիտ Բեփոթինգ» ՓԲԸ-ին: Վատ վարկային պատմություն ունենալը հետագայում կարող է խոչընդոտել օգտվել Բանկի կողմից տրամադրվող ֆինանսական գործիքներից:

Վարկային պարտավորությունները պայմանագրով սահմանված կարգով չկատարելու դեպքում Բանկն իրավունք ունի առանց դատարան դիմելու բռնագանձել և իրացնել գրավադրված գույքը և գրավի առարկայի իրացումից ստացված միջոցների հաշվին մարել Հաճախորդի վարկային պարտավորությունները:

Հաճախորդի վարկային պարտավորությունները մարելու համար գրավի իրացումից ստացված գումարը բավարար չլինելու դեպքում պարտավորությունները կարող են մարվել Հաճախորդի և/կամ երաշխավորի այլ գույքի հաշվին՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունները կարող են ազդեցություն ունենալ վարկի մարումների վրա:

Վարկի անվանական տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել Բանկի կողմից:

Անհրաժեշտ փաստաթղթերը

1	Վարկային հայտ-հարցաթերթիկ
2	Անձը հաստատող փաստաթուղթ, Հանրային ծառայությունների համարանիշ կամ բնակչության պետական ռեգիստր վարող մարմնի կողմից տրամադրված տեղեկանք ՀԾՀ չստանալու վերաբերյալ (չի պահանջվում, եթե ներկայացվում է Լույսականացման քարտ)
3	Բնակության վայրի մասին տեղեկանք՝ նշելով համատեղ ապրող ընտանիքի անդամներին
4	Տեղեկանք աշխատավայրից, որի տրամադրման ժամկետը Բանկ ներկայացնելու օրվա դրությամբ չպետք է գերազանցի 20 օրացուցային օրը (կարող է պահանջվել նաև գործատուի կողմից տրամադրվող տարեկան անհատական հաշվետվության պատճենը)
4.1	Ոչ ձեռնարկատիրական այլ գործունեության իրականացման դեպքում (օր.՝ ներդրումային գործունեություն, գույքի վարձակալություն, ներդրումներ ավանդներում և այլն) պետք է ներկայացվի տեղեկանք այդ գործունեությունից ստացված եկամուտների վերաբերյալ
4.2	<p>Ձեռնարկատիրական գործունեության իրականացման դեպքում՝</p> <ul style="list-style-type: none"> • տեղեկանք գործունեությունից ստացված եկամուտների վերաբերյալ՝ իրավաբանական անձանց համար; • ֆինանսական վերլուծություն՝ անհատ ձեռնարկատերերի և ֆիզիկական անձանց համար <p>Հայտատուի ԱԶ հանդիսանալու դեպքում՝ տեղեկանք ՊԵԿ-ից՝ պետության հանդեպ վերջինիս ունեցած պարտավորությունների վերաբերյալ, նաև անհրաժեշտության դեպքում՝ լիցենզավորում կամ որոշակի գործունեություն իրականացնելու թույլտվություն պահանջող գործունեությամբ զբաղվելու պարագայում՝ համապատասխան լիցենզիա և/կամ թույլտվություն, եթե վերջինս հանդիսանում է վարկառուի եկամտի վրա էական ազդեցություն ունեցող գործոն:</p>
5	Վարկառուի կամ համավարկառուների սեփականություն հանդիսացող գույքի սեփականության իրավունքի վկայականներ
6	ՀՀ ԿԱ Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեից միասնական տեղեկանք՝ գրավադրվող գույքի սահմանափակումների վերաբերյալ (ներկայացվում է վարկի հաստատումից հետո)
7	Բնակարանաի առքուվաճառքի պայմանագիր
8	Վարկառուի և գրավատուների (եթե տարբեր են) ամուսնության վկայականները (առկայության դեպքում)
9	Վարկառուի, համավարկառու(ներ)ի, գրավատու(ներ)ի ԱՔՌԱ հարցում կատարելու համաձայնությունները
10	Բանկի պահանջով՝ այլ փաստաթղթեր

Վարկի տրամադրման մասին որոշման մասին տեղեկացնելու և վարկը տրամադրելու ժամկետները

Որոշման կայացումը տևում է առավելագույնը 8 բանկային օր, Հաճախորդը տեղեկացվում է մեկօրյա ժամկետում, Վարկը տրամադրվում է 5 բանկային օրվա ընթացքում:

Վարկը տրամադրելու դրական որոշման և մերժման գործունեքը

Բանկը հակված է տրամադրել վարկը, եթե՝

- Հայտատուն համապատասխանում է տվյալ վարկի տրամադրման պայմաններին և սահմանափակող դրույթներին,
- Հայտատուն Բանկի պահանջով իր վարկային պարտավորությունը ապահովում է գրավով,
- Հայտատուն գնահատման արդյունքում ճանաչվում է վարկունակ,
- Հայտատուի ներկայացրած փաստաթղթերը և տեղեկանքները արժանահավատ են և ներառում են բոլոր անհրաժեշտ տեղեկությունները՝ վարկի նպատակային օգտագործման համապատասխանությունը և հայտատուի վարկունակությունը ստուգելու համար,
- Հայտատուի վարկային պատմությունը դրական է կամ բացակայում է:

Հայտատուի՝ վերոնշյալ պայմաններից ցանկացածին, ինչպես նաև Բանկի ներքին իրավական ակտերով սահմանված այլ պահանջներին չհամապատասխանելը կարող է հանգեցնել վարկի տրամադրման մերժմանը:

Վարկի ձևակերպման վայրը և տրամադրման եղանակը

Վարկը տրամադրվում է Բանկի Գլխավոր գրասենյակում և մասնաճյուղերում: Վարկի գումարը մուտքագրվում է Վարկառուի հաշվին:

Ճանուցում Ֆինանսական համակարգի հաշտարարի վերաբերյալ

Տեղեկացնում ենք, որ «Ֆինանսական համակարգի հաշտարարի մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն՝ Բանկի կողմից Ձեզ մատուցվող ծառայությունների հետ կապված տասը միլիոն ՀՀ դրամը կամ դրան համարժեք արտարժույթով գումարը չգերազանցող գույքային պահանջի դեպքում ծագած վեճերն ու տարաձայնությունները կարող են լուծվել Ֆինանսական համակարգի հաշտարարի միջոցով: Բանկի և Ֆինանսական համակարգի հաշտարարի գրասենյակի միջև կնքված համաձայնագրի համաձայն՝ Բանկը հրաժարվում է Ֆինանսական համակարգի հաշտարարի որոշումները վիճարկելու իրավունքից միայն այն գույքային պահանջների մասով, որոնց չափը չի գերազանցում 250,000 (երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամը կամ դրան համարժեք արտարժույթը, իսկ գործարքի գումարի չափը չի գերազանցում 500,000 (հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամը կամ դրան համարժեք արտարժույթը:

Հասցե՝ 0010 ք. Երևան, Մ. Խորենացու փող., 15
«Էլիտ Պլազա» բիզնես կենտրոն 7-րդ հարկ
Էլ. փոստ՝ info@fsm.am
Հեռախոս՝ (+37460) 70-11-11
Ֆաքս՝ (+37410) 58-24-21

Կապ Բանկի հետ

Հավելյալ տեղեկատվության համար կարող եք՝

- այցելել Բանկի <https://www.conversebank.am> ինտերնետային կայք
- այցելել Բանկի Գլխավոր գրասենյակի Հաճախորդների սպասարկման գրասենյակ կամ ցանկացած մասնաճյուղ
- զանգահարել (+374 10) 511 211 հեռախոսահամարով
- Viber՝ +374 95 511 211
- Skype՝ conversebank-callcenter