

Անշարժ գույքի ձեռքբերման նպատակով տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի պայմաններ					Ներքին օգտագործման ուղեցույց
1.	Հիմնական պայմաններ				
1.1	Ծրագիր	Սեփական ռեսուրսներ		Ազգային հիփոթեքային ընկերություն	Երիտասարդ ընտանիքին մատչելի բնակարան
1.2	Վարկի նպատակ	<i>Անշարժ գույքի ձեռքբերում</i>		<i>Բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում</i>	<i>Գոյություն ունեցող (80 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունեցող) բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում մշտական բնակության նպատակով</i>
1.3	Վարկի արժույթ	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար	ՀՀ դրամ	
1.4	Վարկի նվազագույն գումար	չի սահմանվում			
1.5	Վարկի առավելագույն գումար	125,000,000 ՀՀ դրամ	250,000 ԱՄՆ դոլար	մինչև 25,000,000 ¹	Երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում մինչև 17,500,000 Առաջնային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում մինչև 24,000,000
1.6	Վարկի նվազագույն ժամկետ	չի սահմանվում		120 ամիս	

¹ Վարկերի առավելագույն գումարը կարող է կազմել մինչև 60 մլն ՀՀ դրամ, որի պարագայում վարկի տոկոսադրույքը՝ 12.5% տարեկան, իսկ ԸՊԵ գործակիցը կարող է հաշվարկվել մինչև 60%:

Բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման նպատակով տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի պայմաններին առավել մանրամասն ծանոթանալու համար կարող եք այցելել «Այդի Բանկ» ՓԲԸ-ի ցանկացած մասնաճյուղ, կամ զանգահարել Բանկի հեռախոսազանգերի սպասարկման կենտրոն՝ 010 59 33 33 , 060 27 33 33 համարով, կամ այցելել Բանկի ինտերնետային կայք՝ www.idbank.am:

1.7	Վարկի առավելագույն ժամկետը	240 ամիս		180 ամիս	120 ամիս	121 - 180 ամիս	
1.8	Տարեկան անվանական տոկոսադրույք	Հաստատված տոկոսադրույք՝ առաջին 12 ամիսների համար, Լողացող տոկոսադրույք՝ 13-ից մինչև 240 ամիս	Հաստատված տոկոսադրույք՝ առաջին 24 ամիսների համար, Լողացող տոկոսադրույք՝ 25-ից մինչև 240 ամիս	Հաստատված տոկոսադրույք՝ ամբողջ ժամանակահատվածի համար			<ul style="list-style-type: none"> • Երևանում ձեռք բերվող անշարժ գույքի դեպքում՝ 2% սուբսիդավորում է պետությունը • ՀՀ մարզերում ձեռք բերվող անշարժ գույքի դեպքում՝ 4% սուբսիդավորում է պետությունը • Առաջնային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում սուբսիդավորում չի իրականացվում
		Հաստատուն՝ 10.1%-14% Լողացող՝ ԱԲՀՏ ² + [0%-3.9%]	Հաստատուն՝ 8.5-13% Լողացող՝ ԱԲՀՏ ¹ + [3.6%-8.1%]	10.9% ³	Երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում՝ 7.4% ⁴	Երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում՝ 8.4 % ⁴	
					Առաջնային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում՝ 7.5% ⁴		
1.9	Նվազագույն կանխավճար*	Սկսած 0% կանխավճարից		30% (անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված շուկայական արժեքներից նվազագույնից)՝ ձեռքբերվող անշարժ գույքի գրավադրման դեպքում	Երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում՝ 30% Առաջնային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում՝ 20% Երևանում և ՀՀ մարզերում ձեռք բերվող անշարժ գույքի		Կանխավճարի ապահովագրությամբ վարկերը կտրամադրվեն Բանկում կանխավճարի ապահովագրություն

² «Այրի Բանկ» ՓԲԸ հաշվարկային տոկոսադրույքը (ԱԲՀՏ) և հաշվարկման մեթոդաբանությունը հետևյալ հղմամբ՝ <https://www.idbank.am/retail/IDBank-reference-rate-ibrr/>: Սույն պայմաններով տրամադրվող վարկերի համար ԱԲՀՏ-ն կարող է փոփոխվել տարեկան 2 անգամ՝ մայիս և նոյեմբեր ամիսներին, ընդ որում փոփոխությունն ուժի մեջ է մտնում այն հրապարակելուց հետո 30 օրացուցային օր հետո: Վարկի լողացող տոկոսադրույքի նվազագույն և առավելագույն շեմերը ԱՄՆ դոլարի դեպքում համապատասխանաբար կարող են կազմել՝ 7.5% և 16%, իսկ ՀՀ դրամի դեպքում՝ 9% և 19%:

³ Բանկը կարող է վերանայել վարկի տոկոսադրույքը կախված «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքի փոփոխությունից: Բանկը վերանայում է վարկի տոկոսադրույքը՝ «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ սահմանված պահանջներին չբավարարելու, վերջինիս կողմից վարկի չվերաֆինանսավորման կամ վերաֆինանսավորման դադարեցման դեպքում:

⁴ Բանկը կարող է վերանայել վարկի տոկոսադրույքը կախված «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքի փոփոխությունից: Բանկը վերանայում է վարկի տոկոսադրույքը՝ «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ կողմից վարկի չվերաֆինանսավորման կամ վերաֆինանսավորման դադարեցման դեպքում:

						արժեքից,	պրոդուկտի ներդրումից հետո
					<p>10% -(ձեռքբերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված շուկայական արժեքներից նվազագույնից)՝ ձեռքբերվող անշարժ գույքի և այլ բնակելի անշարժ գույքի (երկրորդ գրավի) գրավադրման դեպքում, 7.5% (ձեռքբերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված շուկայական արժեքներից նվազագույնից)՝ եթե վարկառուն մինչև 30 տարեկան չամուսնացած անձ է և ձեռքբերվող անշարժ գույքը ձեռք է բերվում կառուցապատողից, Վերը նշված դեպքերում եթե չի գրավադրվում այլ անշարժ գույք, ապա կատարվում է կանխավճարի ապահովագրություն՝ սահմանված նվազագույն կանխավճարի և իրականացված կանխավճարի տարբերության չափով:</p>	<p>10%-ից մինչև 30% Երևանում և ՀՀ մարզերում ձեռք բերվող անշարժ գույքի արժեքից, եթե - բացի ձեռք բերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից գրավադրում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք, կամ - բացի ձեռք բերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից ներկայացնում է նաև վարկային հայտը ներկայացնելու օրվա դրությամբ ՀՀ խոշոր հարկատուների ցանկում ընդգրկված 1-ից 300 տեղերը զբաղեցնող իրավաբանական անձանց կողմից տրված երաշխավորություն -բացի ձեռքբերվող բերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից հաճախորդը իրականացնում է նաև կանխավճարի ապահովագրություն՝ սահմանված նվազագույն կանխավճարի և իրականացված կանխավճարի տարբերության չափով:</p>	
1.10	Տարեկան փաստացի փոկոսադրույք	11.00% - 15.38%	9.25% - 14.24%		12.17%-12.29%	8.49%	9.44% - 9.58%
1.11	Ապահովություն (գրավ)	20% և ավել կանխավճարի դեպքում՝ ձեռք բերվող անշարժ գույք			ձեռք բերվող անշարժ գույք՝ 30% և ավելի կանխավճար կատարելու դեպքում	ձեռք բերվող անշարժ գույք՝ Երկրորդային շուկայից ձեռքբերման դեպքում՝ 30% և ավելի կանխավճար կատարելու դեպքում Առաջնային շուկայից ձեռքբերման դեպքում՝ 20% և ավելի կանխավճար կատարելու դեպքում	Այլ գրավների դեպքում վարկ/գրավ հարաբերակցություն, 1. Դրամական միջոցներ – եթե վարկը և գրավադրվող միջոցները նույն արժույթ են, ապա վարկ/գրավը՝ 95%,

		<p>0-19.9% կանխավճար կատարելու դեպքում՝</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ձեռք բերվող անշարժ գույք 2. Այլ անշարժ գույք՝ կախված հաճախորդի վարկունակությունից⁵ 3. Այլ (դրամական միջոցներ, ոսկյա իրեր) 	<p>7.5%-29.9% կանխավճար կատարելու դեպքում՝ ձեռք բերվող անշարժ գույք և</p> <p>- այլ բնակելի անշարժ գույք կամ -կանխավճարի ապահովագրություն՝ սահմանված նվազագույն կանխավճարի և իրականացված կանխավճարի տարբերության չափով</p>	<p>Երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում՝ 10%-29%, իսկ առաջնային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում՝ 10-19%</p> <p>կանխավճարի դեպքում՝ ձեռքբերվող անշարժ գույք և - այլ բնակելի անշարժ գույք, կամ</p> <p>- ՀՀ խոշոր հարկատուների ցանկում ընդգրկված 1-ից 300 տեղերը զբաղեցնող իրավաբանական անձի կողմից տրված երաշխավորություն -կանխավճարի ապահովագրություն՝ սահմանված նվազագույն կանխավճարի և իրականացված կանխավճարի տարբերության չափով</p>	<p>հակառակ դեպքում՝ 70%:</p> <p>2. Ոսկյա իրեր – վարկ/գրավ 85%:</p> <p>Այլ անշարժ գույքերի գրավադրման դեպքում վարկ/գրավ 80%, որը հաշվարկվում է գույքի իրացվելի արժեքից:</p>
1.12	<p>Վարկ/գրավ առավելագույն հարաբերակություն*</p> <p style="text-align: center;">100%</p>		<p style="text-align: center;">70%,</p> <p style="text-align: center;">կամ</p> <p>մինչև 92.5%, եթե բացի ձեռքբերվող անշարժ գույքի գրավից հաճախորդը իրականացնում է կանխավճարի ապահովագրություն՝ սահմանված նվազագույն կանխավճարի և իրականացված կանխավճարի տարբերության չափով</p>	<p>70%, եթե գրավադրվում է միայն երկրորդային շուկայից ձեռք բերվող անշարժ գույքը</p> <p>80% եթե գրավադրվում է միայն առաջնային շուկայից ձեռք բերվող անշարժ գույքը</p> <p>10-30% կանխավճարի դեպքում.</p> <p>- 70%, եթե բացի երկրորդային շուկայից ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից գրավադրում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք, կամ</p> <p>- 90%, եթե բացի ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից հաճախորդը ներկայացնում է նաև վարկային հայտը ներկայացնելու օրվա</p>	<p>Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար հիմք է ընդունվում գույքի գնահատված և ձեռքբերման (առկայության դեպքում) արժեքներից նվազագույնը:</p> <p>2 գույքերի գրավադրման դեպքում վարկ/գրավ հարաբերակցությունը չի կարող գերազանցել 2 գույքերի գնահատված արժեքների հանրագումարի 70%-ը: Իսկ եթե որպես ապահովություն ընդունվել է սահմանված իրավաբանական անձի կողմից երաշխավորություն, ապա վարկ/գրավ</p>

⁵ Երկրորդ անշարժ գույքի դեպքում որպես գրավի արժեք հիմք է ընդունվում գույքի գնահատված իրացվելի արժեքը:

				<p>դրությամբ ՀՀ խոշոր հարկատուների ցանկում ընդգրկված 1-ից 300 տեղերը զբաղեցնող իրավաբանական անձանց կողմից տրված երաշխավորություն:</p> <p>- 90%, եթե բացի ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից հաճախորդը իրականացնում է կանխավճարի ապահովագրություն՝ սահմանված նվազագույն կանխավճարի և իրականացված կանխավճարի տարբերության չափով</p>	<p>հարաբերակցությունը չպետք է գերազանցի ձեռք բերվող անշարժ գույքի արժեքի 90%</p> <p>Կանխավճարի ապահովագրության պահանջը դադարում է գործել այն պահից, երբ վարկի գծով վճարումների արդյունքում վարկ/գրավ հարաբերակցությունը հասնում է 70%-ի երկրորդային շուկայից ձեռքբերված գույքի դեպքում, և 80%-ի առաջնային շուկայից ձեռքբերված գույքի դեպքում</p>
<p>* Վարկ/գրավ առավելագույն հարաբերակցության հաշվարկում հիմք է ընդունվում ձեռք բերվող գույքի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնը, իսկ երկրորդ գրավի դեպքում՝ հիմք է ընդունվում անշարժ գույքի գնահատված իրացվելի արժեքը:</p>					
1.13	Վարկի տրամադրման եղանակ	միանվագ անկանխիկ՝ ընթացիկ հաշվի միջոցով			
1.14	Վարկի և տոկոսագումարների մարման եղանակ	<ol style="list-style-type: none"> անուիտետային՝ վարկի մայր գումարի և տոկոսագումարի հանրագումարի ամսական հավասարաչափ մարումներ* զսպանակաձև՝ մայր գումարի վճարումն ամսական հավասարաչափ մասերով, իսկ տոկոսագումարներինը՝ ամսական <p>*Վարկի գործողության ընթացքում տարեկան անվանական տոկոսադրույքի փոփոխության դեպքում կարող է փոփոխվել վարկի և տոկոսագումարների մարման եղանակը</p>			
1.15	Վարկային հայտի ուսումնասիրության վճար	10,000 ՀՀ դրամ			
1.16	Վարկի տրամադրման միանվագ միջնորդավճար	1%, առավելագույնը 150,000 ՀՀ դրամ			
		Վարկի տրամադրման միանվագ միջնորդավճարը գանձվում է վարկի պայմանագրային գումարից			
1.17	Բանկային հաշվի բացում	Բացվում է վարկի արժույթով՝ համաձայն Բանկի գործող սակագների: Եթե վարկի արժույթը տարբերվում է ՀՀ դրամից, բացվում է նաև ՀՀ դրամով հաշիվ:			
1.18	Վարկի գումարի և կանխավճարի կանխիկացման	չի սահմանվում			<ul style="list-style-type: none"> Վաճառողի համար հաշվի բացումը՝ համաձայն Բանկի գործող սակագների,

	միջնորդավճար			• Եթե վաճառողը ֆիզիկական անձ է, ապա հաշվից վարկի գումարի և կանխավճարի կանխիկացումն՝ անվճար
1.19	Գրավարու	<ul style="list-style-type: none"> • ձեռք բերվող անշարժ գույքի դեպքում՝ վարկառուն և/կամ համավարկառուն, • այլ անշարժ գույքի (այլ գրավի) դեպքում՝ ցանկացած ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ 	ձեռք բերվող և այլ անշարժ գույքի (այլ գրավի) դեպքում՝ վարկառու/համավարկառու	
1.20	Վարկառուի/համավարկառուի և անշարժ գույքը վաճառողի միջև կապը	Անշարժ գույքը չի կարող ձեռք բերվել այն ֆիզիկական անձից, ով հանդիսանում է վարկառուի/համավարկառուի ընտանիքի անդամ, մասնավորապես՝ վարկառուի/համավարկառուի հայրը, մայրը, ամուսինը, ամուսնու ծնողը, տատը, պապը, քույրը, եղբայրը, երեխան, քրոջ, եղբոր ամուսինն ու երեխան		
2.	Վարկառուին/համավարկառուին ներկայացվող պահանջներ			
2.1	Վարկառուի/համավարկառուի կարգավիճակը	ֆիզիկական անձ ⁶	ՀՀ քաղաքացի ֆիզիկական անձ	ՀՀ քաղաքացի ֆիզիկական անձ կամ ՀՀ քաղաքացիություն չունեցող ֆիզիկական անձ, ում ամուսինը հանդիսանում է ՀՀ քաղաքացի
2.2	Տարիքային սահմանափակում	Վարկառուն՝ 21 տարին լրացած ֆիզիկական անձ, որի տարիքը վարկի մարման վերջնաժամկետին չպետք է գերազանցի 65 տարեկանը, Համավարկառուն՝ 21 տարին լրացած ֆիզիկական անձ, որի տարիքը վարկի տրամադրման պահին չպետք է գերազանցի 65 տարեկանը (տարիքային սահմանափակման պահանջը չի կիրառվում, եթե վարկի դիմում-հայտով լրացված տվյալների հիման վրա վարկառուի (մյուս համավարկառուների) ֆինանսական վիճակը առանց տվյալ համավարկառուի (համավարկառուների) բավարարում է հիփոթեքային վարկի մարմանը)		1) 21 տարին լրացած ամուսին(ներ)ը, որոնցից առնվազն մեկի տարիքը չի գերազանցում 35 տարեկանը (ներառյալ), իսկ ամուսինների գումարային տարիքը՝ 70տարեկանը, կամ 2) միայնակ ծնողը, ով վարկի տրամադրման պահին 18-ից 35 տարեկան է Համավարկառու կարող է հանդիսանալ վարկառուի ամուսինը և նրանց 2-ի ընտանիքի անդամներից յուրաքանչյուրը (ընտանիքի անդամներ են համարվում՝ ամուսինը, վարկառուի և նրա

⁶ ՀՀ քաղաքացի չհանդիսացող անձի և/կամ այն անձի, որի եկամուտները կամ կենսական շահերի կենտրոնը գտնվում է ՀՀ տարածքից դուրս, վարկավորման դեպքում նվազագույն կանխավճարը սահմանվում է 20%:

				ամուսնու ծնողները, քույրերը և եղբայրները), ում տարիքը վարկի տրամադրման պահին չպետք է գերազանցի 63-ը:	
2.3	Վարկառուի/համավարկառուի վարկարժանության գնահատման ընդհանուր սկզբունքը	-	-	Մարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը (ՄԵ) չպետք է գերազանցի 35%	Եթե վարկառուն օգտվելու է եկամտային հարկի մասին ՀՀ օրենքից, ապա ՄԵ (առկայության դեպքում) և ԸՊԵ հաշվարկում վարկի ամսական վճարը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝ $V = H \cdot i \cdot (1 - (\min(A:B))^{-n})$ միջին, որտեղ V-ն վարկի ամսական վճարն է, H-իջին-ը՝ վարկի միջին ամսական վճարն է առանց սուբսիդավորման գումարի, A-ն՝ վճարման ենթակա ամսական տոկոսագումարն է՝ առանց սուբսիդավորման գումարի, B-ն՝ ամսական եկամտային հարկի գումարն է, իսկ $(\min(A:B))$ -ն՝ վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում A և B արժեքներից նվազագույնների միջին թվաբանականը
		Ընդհանուր պարտքային վճարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը (ԸՊԵ) չպետք է գերազանցի՝			
		55%	45%	45%	
2.4	Վարկառուի/ համավարկառուի եկամուտներ	1) Առաջնային եկամուտներների կազմը՝ համաձայն Հավելված 1.1-ի			վարկառուն և/կամ համավարկառուներից մեկը պարտադիր պետք է ունենա առաջնային եկամուտ, բացառությամբ Բանկի ռեսուրսով տրամադրվող վարկերի
		2) Երկրորդային եկամուտների կազմը՝ համաձայն Հավելված 1.1-ի			
2.5	Վարկառուի/ համավարկառուի վարկային պարտությանը ներկայացվող պահանջներ	1. վարկային պատմության բացակայություն կամ			
		2. վարկի ստացման դիմումի ներկայացման օրվա դրությամբ ֆինանսաբանկային համակարգի նկատմամբ ժամկետանց պարտավորությունների բացակայություն (վարկի, վարկային գծի, օվերդրաֆտի, տրամադրված երաշխավորության և այլնի գծով), և			
		3. վարկի ստացման դիմումի ներկայացման օրվանը նախորդող 12 ամիսների ընթացքում նախկինում ստացված վարկերի (վարկային գիծ, օվերդրաֆտ, տրամադրված երաշխավորություն և այլն) գծով վարկի մայր գումարի և/կամ տոկոսագումարների մարումների ոչ ավել, քան 30 ուշացած օրերի հանրագումար			

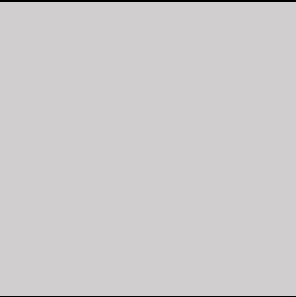
2.6	Տույժեր, տուգանքներ	ժամկետանց վարկի գումարի նկատմամբ տույժ՝ օրական 0.1%	
ժամկետանց տոկոսագումարի նկատմամբ տույժ՝ օրական 0.1%			
<p>վարկի գումարի վաղաժամկետ մարման դեպքում՝</p> <ul style="list-style-type: none"> - վարկային պայմանագրի գործողության 1-ին տարվա համար՝ վաղաժամկետ մարված գումարի 0.6%, - վարկային պայմանագրի գործողության 2-րդ տարվա համար՝ վաղաժամկետ մարված գումարի 0.4%, - վարկային պայմանագրի գործողության 3-րդ տարվա համար՝ վաղաժամկետ մարված գումարի 0.2%, - վարկային պայմանագրի գործողության 3-րդ տարվա ավարտից հետո վաղաժամկետ մարված գումարի նկատմամբ տույժ չի գանձվում: <p>Վաղաժամկետ մարման տույժ չի գանձվում այն գումարի հանդեպ, որը չի գերազանցում վաղաժամկետ մարման պահին հաջորդող 12 ամիսների համար մարման ժամանակացույցով նախատեսված վարկի մայր գումարների հանրագումարը:</p>			
<p><i>Վարկի ոչ նպատակային օգտագործման դեպքում՝ Բանկն իրավասու է պահանջել.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) վարկի ամբողջ գումարի վաղաժամկետ մարում, 2) տուգանք, ոչ նպատակային օգտագործված վարկի գումարի 25%-ի չափով 3) վարկի տոկոսադրույքի վերանայում՝ համաձայն Բանկի իրավասու մարմնի որոշման: 			
2.7	Ապահովագրություն	<u>ներկայացված են հավելված 1.2-ում</u>	
2.8	Գրավի առարկային ներկայացվող պահանջներ	<u>ներկայացված են հավելված 1.3-ում</u>	
2.9	Հայտի և փաստաթղթերի ընդունման վայր	Բանկի բոլոր մասնաճյուղեր	
2.10	Վարկի տրամադրման որոշման կայացում և հաճախորդին տեղեկացում	Բանկի կողմից պահանջվող ամբողջական փաստաթղթերի փաթեթը ներկայացնելուց հետո մինչև 3 աշխատանքային օր	
2.11	Վարկի տրամադրման ժամկետ	վարկի տրամադրման որոշումը կայացնելուց հետո անհրաժեշտ փաստաթղթերն ամբողջական ներկայացնելու և գրավի իրավունքի գրանցումից հետո առավելագույնը 3 աշխատանքային օր	
2.12	Վարկի տրամադրման մասին որոշման վավերականություն	60 օրացուցային օր	Եթե վարկի տրամադրման որոշումից հետո անցել է 30 և ավել օրացուցային օր, ապա վարկի տրամադրման պահին Հաճախորդի մենեջերը ստուգում է հաճախորդի/համավարկառուի վարկային պատմությունը և վարկը

			տրամադրվում է ժամկետանց պարտավորությունների բացակայության դեպքում
2.13	Այլ պահանջներ (կիրառելի է միայն երիտասարդ ընտանիքին մատչելի բնակարան ծրագրի դեպքում)	1. ամուսինների և հնարավոր համավարկառուների ընդհանուր ամսական զուտ եկամտի հանրագումարը չպետք է գերազանցի 800,000 ՀՀ դրամը	
		2. ամուսինները չպետք է հանդիսանան այլ բնակելի անշարժ գույքի (բնակելի տան կամ բնակարանի) սեփականատերեր, բացառությամբ, եթե տվյալ բնակարանում/բնակելի տանը հաշվառված անձանց 1 շնչի հաշվով բաժին է ընկնում 18 քմ-ից պակաս տարածք	
		3. անշարժ գույքը պետք է ձեռք բերվի մշտական բնակության նպատակով	
		4. Ձեռք բերման արժեքը՝ երկրորդային շուկայից ձեռքբերման դեպքում՝ ոչ ավելի, քան 25 միլիոն ՀՀ դրամ միևնույն ժամանակ գնահատված շուկայական արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 26 միլիոն ՀՀ դրամը, իսկ , իսկ առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից) գույքի ձեռքբերման արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 30 միլիոն ՀՀ դրամ	Ձեռք բերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված արժեքները համեմատվում են ՀՀ Ազգային Վիճակագրական Ծառայության կողմից հրապարակվող անշարժ գույքի միջին գների հետ (վերջին հրապարակված տվյալների հետ)՝ հաշվի առնելով բնակարանի մակերեսը և գտնվելու վայրը: Մասնավորապես, բնակարանի մակերեսի և տվյալ տարածքի համար մեկ քառակուսի մետրի միջին արժեքի արտադրյալը չպետք է գերազանցի 26 միլիոն ՀՀ դրամը:
3.	Վերավարկավորման պայմաններ		
Անշարժ գույքի ձեռքբերման կամ վերանորոգման հիփոթեքային վարկի վերաֆինանսավորումն իրականացվում է համաձայն սույն պայմանների Սեփական ռեսուրսների 1-ին և 2-րդ կետերի, բացառությամբ հետևյալ պայմանների.			
3.1	Վարկային հայտի ուսումնասիրության վճար	չի սահմանվում	
3.2	Վարկի տրամադրման միանվագ միջնորդավճար	չի սահմանվում	

<p>3.3</p>	<p>Գրավադրման համար իրականացվող ծախսեր</p>	<p>15,000,000 և ավել ՀՀ դրամի չափով վարկերի դեպքում գրավադրման համար Բանկի կողմից իրականացվող ծախսերն են.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Գրավի առարկայի գնահատման վճար (գնահատում անհրաժեշտ չի իրականացնել, եթե տվյալ գույքն արդեն գրավադրված է Բանկում և գնահատվել է դիմումի ներկայացմանը նախորդող 12 ամիսների ընթացքում, իսկ այլ բանկերում/վարկային կազմակերպություններում գրավադրված լինելու դեպքում՝ նախորդող 6 ամիսների ընթացքում, Բանկի հետ համագործակցող գնահատող ընկերությունների կողմից), - ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող միասնական տեղեկանքի համար սահմանված վճար*, - Գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նոտարական վավերացման վճար, - Գրավի պայմանագրից ծագող Բանկի իրավունքի պետական իրավասու մարմնում գրանցման վճար* <p>*ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող միասնական տեղեկանքի և գրավի պայմանագրից ծագող Բանկի իրավունքի պետական իրավասու մարմնում գրանցման վճարները Բանկում գործող ARPIS ծրագրի միջոցով ձևակերպման դեպքում տեղեկանքի տրամադրման վճար չի գանձվում:</p> <p>Գրավադրման համար իրականացվող վերոնշյալ ծախսերը կարող են իրականացվել հաճախորդի կամ Բանկի կողմից: Ընդ որում, ծախսերը Բանկի կողմից իրականացվելու դեպքում, եթե վարկառուն վարկն ամբողջությամբ վաղաժամկետ մարում է տեղափոխմանը հաջորդող 24 ամիսների ընթացքում, ապա վարկառուն փոխհատուցում է սույն կետում նշված Բանկի կողմից կատարված ծախսերը:</p>	<p>Մինչև 15,000,0000 ՀՀ դրամի չափով վարկերի դեպքում Բանկի կողմից կարող է իրականացվել միայն անշարժ գույքի գնահատման ծախսերը վարկը հաստատող իրավասու մարմնի որոշմամբ:</p>
<p>Ծանոթություն.</p> <p>1) Բացի սույն պայմաններում նշված միջնորդավճարներից, վարկառուն իրականացնելու է նաև հետևյալ ծախսերը (1 գրավի դեպքում)*.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Գույքի գնահատման վճար՝ մինչև 25.000 ՀՀ դրամ o Միասնական տեղեկանք՝ մինչև 10.300 ՀՀ դրամ o Տեղեկատվության հարցում՝ 1300 ՀՀ դրամ o Նոտարական վավերացման վճարներ՝ մինչև 20.000 ՀՀ դրամ o Գրավի իրավունքի գրանում՝ մինչև 26,400 ՀՀ դրամ o Սեփականության իրավունքի գրանցում՝ մինչև 46,100 ՀՀ դրամ o Գրավադրվող գույքի ապահովագրություն՝ վարկի մնացորդի 0,16%-ի չափով o Վարկառուի ապահովագրություն՝ վարկի մնացորդի 0,16%-ի չափով <p>*Անկախ Բանկի կողմից սույն պայմաններում նշված դրույքաչափերից, երրորդ անձանց կողմից մատուցվող ծառայությունների դիմաց վճարները կարող են փոփոխվել երրորդ անձանց կողմից:</p> <p>2) Սույն պայմանների շրջանակներում ապահովագրությունը և անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է Բանկի հետ համագործակցող ապահովագրական ընկերությունների և գնահատող կազմակերպությունների միջոցով՝ մանրամասների համար հետևյալ հղմամբ:</p> <p>3) Վարկառուն իրավունք ունի պայմանագրով սահմանված իր պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն ժամկետից շուտ կատարելու:</p> <p>4) Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է վավերացվի նոտարական կարգով: Բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, հիփոթեքի իրավունքը եւ այլ գույքային իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:</p>			

ՁԳՈՒՇԱՑՈՒՄ

ՏՈԿՈՍԱԳՈՒՄԱՐՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐԿԻ ԳՈՒՄԱՐԻ ՄԱՐՈՒՄՆԵՐԸ ԺԱՄԱՆԱԿԻՆ ՉԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ ԳՐԱՎԱԴՐՎԱԾ ԳՈՒՅՔԸ ԵՎ/ԿԱՄ ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ ԿԱՐՈՂ ԵՆ ՕՐԵՆՔՈՎ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ԿԱՐԳՈՎ ԲՈՆԱԳԱՆՁՎԵԼ, ԻՍԿ ՀԱՃԱԽՈՐԴԻ ՄԱՍԻՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԳՐԱՆՑՎԻ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՈՒԳԻՍՏՐՈՒՄ: ՀԱՃԱԽՈՐԴԻ ԿՈՂՄԻՑ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՉԿԱՏԱՐՄԱՆ ԴԵՊՔՈՒՄ ԳՐԱՎԻ ՀԱՇՎԻՆ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՄԱՐԵԼԻՍ ԳՐԱՎԸ ԲԱՎԱՐԱՐ ՉԼԻՆԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ ՀՆԱՐԱՎՈՐ Է ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՐՈՒՄ ՀԱՃԱԽՈՐԴԻ ԱՅԼ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՇՎԻՆ:



Ներքին ուղեցույց

1. Նվազագույն կանխավճար (1.9)

- 1.1. 100% ավարտվածությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման դեպքում հաճախորդը կարող է չկատարել կանխավճար, կատարել պահանջվող կանխավճարից (20%) քիչ կամ չգրավադնել այլ գրավ, կամ գրավադնել այլ գույք, որի շուկայական արժեքը պակաս է պահանջվող կանխավճարից (20%), եթե պահանջվող կանխավճարի գումարը հնարավոր է տրամադրել հաճախորդին համաձայն ստորև նկարագրված 1.3 կետի:
- 1.2. Վերը նշված դեպքում Հաճախորդի կողմից կատարվող կանխավճարի (ներառյալ այլ գույքի գրավադրմամբ տրամադրվող մաս) և պահանջվող կանխավճարի (20%) տարբերությունը չի կարող գերազանցել 5մլն ՀՀ դրամ/համարժեք արտարժույթը, որը հաճախորդի համար հաշվարկվում է անգրավ վարկի (Բանկի կողմից հրապարակայնորեն առաջարկվող տվյալ հաճախորդին համապատասխանող վարկատեսակի) պայմաններով, սակայն վերջինս չի տրամադրվում որպես առանձին վարկ, այն պետք է ներառվի հիփոթեքային վարկի կազմում:
- 1.3. Վերը նշված վարկավորման դեպքերում իրականացված կանխավճարից ելնելով կիրառելի են վարկի մարման հետևյալ եղանակները, եթե առկա չէ այլ գույքի գրավադրում՝
 - **անուիտետային՝** վարկի մայր գումարի և տոկոսագումարի հանրագումարի ամսական հավասարաչափ մարումներ, կիրառելի է միայն ստորև ներկայացված դեպքերում՝

Կանխավճար	Առավելագույն ժամկետ	ԸՊԵ
0-9.99%	120 ամիս	45%
10-17%	180 ամիս	50%
17%-ից ավելի	240 ամիս	55%

- **զսպանակաձև՝ մայր գումարի վճարումն ամսական հավասարաչափ մասերով, իսկ տոկոսագումարներինը՝ ամսական,** կիրառելի է միայն ստորև ներկայացված դեպքերում՝

Կանխավճար	Առավելագույն ժամկետ	ԸՊԵ
0-4.99%	132 ամիս	45%
5-12%	180 ամիս	50%
12%-ից ավելի	240 ամիս	55%

Եկամուտների կազմը և ԸՊԵ գործակցին մասնակցելու առավելագույն կշիռները		
1.	Առաջնային եկամուտներ.	
1.1	Վարկառուի/համավարկառուի մասնագիտական հմտությունների և կարողությունների վրա հիմնված հիմնական աշխատաժամանակում ստացվող աշխատավարձը/եկամուտ	100%
1.2	Սեփական ձեռնարկատիրական գործունեության արդյունքում ստացվող համապատասխան փաստաթղթերով հիմնավորված եկամուտը (շահույթը) Երկրասարդ ընդանիքին մարջելի բնակարան ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում Սեփական ձեռնարկատիրական գործունեության արդյունքում ստացվող համապատասխան փաստաթղթերով հիմնավորված եկամուտը (շահույթը), բացառությամբ այն դեպքերի երբ <ol style="list-style-type: none"> 1. այն գործում է 1 տարուց պակաս, 2. վերջին 1 տարում 2 և ավելի ամիս ունեցել է գրոյական շրջանառություն,(հասույթ) 3. առկա է հարկերի գծով կրեդիտորական պարտք չի ներկայացվել ձեռնարկատիրական գործունեության վերլուծության համար անհրաժեշտ ամբողջական տեղեկություն	
2.	Երկրորդային եկամուտներ	
2.1	Վարկի դիմումի ընդունման օրվան նախորդող առնվազն 12 ամիս առաջ՝ օրենքով սահմանված կարգով կնքված վարձակալության պայմանագիր: Բանկի ռեսուրսի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝ - Վարձակալությունից ստացված եկամուտ, որը ստացվել է վարկի դիմումի ընդունման օրվան նախորդող առնվազն 3 ամիսների ընթացքում և հիմնավորված է օրենքով սահմանված կարգով կնքված վարձակալության պայմանագր(եր)ով ⁷ :	100%
2.2	պետական գանձապետական պարտատոմսերում, ՀՀ ԿԲ արժեթղթերում, այլ արժեթղթերում ներդրումներից ստացված եկամուտները՝ վարկի դիմումի ընդունման օրվան նախորդող առնվազն մեկ տարվա ընթացքում:	60%
2.3	առնվազն մեկ տարվա ընթացքում վճարովի աշխատանքի կատարումը կամ ծառայությունների մատուցումից ստացվող եկամուտը, որը հիմնավորվում է համապատասխան պայմանագրով՝ Բանկի ռեսուրսով վարկավորման դեպքում՝	մինչև 100%
	Ազգային հիփոթեքային ընկերության ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝	50%
2.4	վարկի դիմումի ընդունման օրվան նախորդող մեկ տարվա ընթացքում ստացված փոխանցումները, եթե դրանք ստացվել են նվազագույնը 6 անգամ (այս դեպքում պարբերական են համարվում այն փոխանցումները, որոնք կատարվել են վերջին 12 ամիսների ընթացքում անսենամայա կամ երկամսյա հաճախականությամբ)	50%

⁷ Եթե վարձակալության պայմանագրով սահմանված վճարը տարբերվում է փաստացի վճարվող գումարից, ապա ընդունվում անկախ գնահատող ընկերության կողմից գնահատված վարձակալության վճարը:
Բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման նպատակով տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի պայմաններին առավել մանրամասն ծանոթանալու համար կարող եք այցելել «Այդի Բանկ» ՓԲԸ-ի ցանկացած մասնաճյուղ, կամ զանգահարել Բանկի հեռախոսագրանցների սպասարկման կենտրոն՝ 010 59 33 33 , 060 27 33 33 համարով, կամ այցելել Բանկի ինտերնետային կայք՝ www.idbank.am:

2.5	կենսաթոշակը՝ երկարամյա ծառայության (<< ԿԱ ոստիկանության, << պաշտպանության նախարարության, քրեակատարողական հիմնարկների և այլ համապատասխան մարմինների աշխատակիցների, մանկավարժների, դատավորների և այլն), կերակրողին կորցնելու և այլն (բացառությամբ տարիքային կենսաթոշակի)	60%
2.6	1) Բանկի ռեսուրսով վարկավորման դեպքում՝ վերջին հաշվետու տարվա ընթացքում վարկառուի ձեռնարկատիրական գործունեությունից ստացված եկամուտներ, որոնք հիմնավորված չեն << օրենսդրությամբ սահմանված փաստաթղթերով, սակայն հիմնավորված են ներքին հաշվառման փաստաթղթերով՝ եթե ձեռնարկատիրական գործունեության վերլուծությունը իրականացվել է Բանկի համապատասխան ստորաբաժանման կողմից և եթե վարկ/գրավ հարաբերակցությունը չի գերազանցում 70%-ը	100%
	եթե վարկ/գրավ հարաբերակցությունը գերազանցում է 70%-ը	90%
	2) Ազգային հիփոթեքային ընկերության ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝ ձեռնարկատիրական գործունեությունից ստացվող շահույթը/եկամուտը, որը հիմնավորված է ներքին հաշվառման փաստաթղթերով (այն դեպքում, եթե եկամուտը սրացվում է հարկային դաշտում ընդհանրապես չգրանցված բիզնեսից, ապա այն կարող է հաշվի առնվել 200,000 << դրամը ամսական կտրվածքով չգերազանցելու դեպքում) Երիտասարդ ընդանիքին մատչելի բնակարան ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝ չի դիփարկվում	60%
2.7	1) Բանկի ռեսուրսով և Ազգային հիփոթեքային ընկերության ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝ պարգևավճարները՝ եթե դրանք կրում են պարբերական բնույթ (առնվազն եռամսյակային), վճարվել են վերջին մեկ տարվա ընթացքում և պայմանավորված չեն գործատուի գործունեության արդյունքներով 2) Երիտասարդ ընդանիքին մատչելի բնակարան ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝ գործատուի կողմից վճարվող այլ տեսակի վճարները (աշխատավարձի չգրանցված մաս, հավելավճար) եկամտում կարելի է ներառել առավելագույնը վարկառուի/համավարկառուի զուտ աշխատավարձի չափով, սակայն ոչ ավել քան 200 000 << դրամը	100%
2.8	պարգևավճարները՝ եթե դրանք կրում են պարբերական բնույթ, վճարվել են վերջին մեկ տարվա ընթացքում և պայմանավորված չեն գործատուի գործունեության արդյունքներով	60%
2.9	1) Բանկի ռեսուրսով և Ազգային հիփոթեքային ընկերության ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝ շահաբաժինները, որոնք ունեն պարբերական բնույթ և վճարումը կատարվել է հայտարարված շահույթից	100%
	2) Երիտասարդ ընդանիքին մատչելի բնակարան ծրագրի շրջանակներում վարկավորման դեպքում՝ շահաբաժինները, որոնք ունեն պարբերական բնույթ և վճարումը կատարվել է հայտարարված շահույթից	60%
2.10	Այլ եկամուտներ, ընդունելի Բանկի իրավասու մարմնի կողմից	մինչև 100%

1. Վարկառուի/համավարկառուի ապահովագրություն	
Վարկառուի/համավարկառուի ապահովագրություն	<p>Ապահովագրությունն իրականացվում է դժբախ պատահարի արդյունքում կյանքից զրկվելու դեպքից և մշտական աշխատունակության կորստից վարկի մնացորդի չափով՝</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. տարեկան կտրվածքով՝ յուրաքանչյուր տարի, 2. վարկի գործողության վերջին տարվա համար՝ վարկի մարմանը մնացած ժամկետի համար 3. վարկառուի/համավարկառուի վարկի մարմանը մասնակցող եկամուտներին համամասնորեն
2. Գրավի առարկայի ապահովագրություն	
Ճեռք բերվող անշարժ գույքի ապահովագրություն*	<p>Ապահովագրությունն իրականացվում է վարկի մնացորդի չափով՝</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) տարեկան կտրվածքով՝ յուրաքանչյուր տարի, 2) վարկի գործողության վերջին տարվա համար՝ վարկի մարմանը մնացած ժամկետի համար
	<p><i>*Ապահովագրությունն իրականացվում է ձեռք բերվող անշարժ գույքի 100% ավարտվածության աստիճանով սեփականության վկայականի առկայության դեպքում: Իսկ եթե գրավադրվում է 2-րդ գույք, ապա մինչև ձեռք բերվող անշարժ գույքի 100% ավարտվածության աստիճանով սեփականության վկայականի առկայությունը, ապահովագրվում է 2-րդ գույքը:</i></p>
Ապահովագրության պայմանագրով ծածկվող նվազագույն դեպքեր	<ol style="list-style-type: none"> 1. երկրաշարժ, 2. հրդեհ կամ պայթյուն, 3. կարկուտ, ջրհեղեղ կամ տեղատարափ անձրև, 4. փոթորիկ կամ ուժեղ քամի 5. ջեռուցման, ջրամատակարարման կամ ջրահեռացման համակարգի վթար, 6. երրորդ անձանց կողմից իրականացված չարամիտ գործողություններ

Գրավի առարկային ներկայացվող պահանջներ		
1	Գրավի առարկա	Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույք, անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունք, այլ բնակելի/հասարակական անշարժ գույք
2	Գրավի առարկայի գտնվելու վայր	Հայաստանի Հանրապետության տարածք
3	Գրավի առարկայի գնահատում	գրավի առարկան պետք է գնահատվի Բանկի հետ համագործակցող մասնագիտացված կազմակերպություններից մեկի կողմից
4	Գրավի առարկայի ապահովագրություն	համաձայն հավելված 1.2-ի
5	Այլ պահանջներ	Գրավի առարկան պետք է՝
		1) չգտնվի մեկ այլ շինության՝ հանրակացարանի տարածքում,
		2) չգտնվի գերակա հանրային շահերի տարածքում,
		3) մեկ այլ սեփականատիրոջ հետ չունենա ընդհանուր բակային տարածք, եթե այն բնակելի տուն է կամ դրա կազմում չպետք է ընդգրկված լինի հողամաս, որը հանդիսանում է մեկ այլ սեփականատիրոջ հետ համատեղ սեփականություն կամ բնակելի տունը ծանրաբեռնված է հողամասի վարձակալությամբ կամ անհատույց օգտագործմամբ:

Հիփոթեքային վարկերի նախահաստատման ուղեցույց

1. Հաճախորդը կարող է դիմել Բանկ հիփոթեքային վարկի նախահաստատման նպատակով:
2. Հաճախորդը ներկայացնում է հիփոթեքային վարկերի տրամադրման համար բոլոր անհրաժեշտ փաստաթղթերը՝ բացառությամբ ձեռքբերվող անշարժ գույքի հետ կապված փաստաթղթերի (սեփականության վկայական, կառուցվող անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքի փաստաթուղթ, գրավի գնահատման ակտ և այլն), լրացնում անհրաժեշտ դիմումը և տրամադրում ԱԲԴԱ հարցման համաձայնագիր:
3. Հաճախորդի մենեջերը ուսումնասիրում է ներկայացված փաստաթղթերը, հաշվարկում հաճախորդին տրամադրվելիք հնարավոր վարկի գումարը կամ ձեռքբերվող անշարժ գույքի արժեքը, որը ըստ ներկայացված տվյալների կկարողանա ձեռք բերել հաճախորդը:
4. Եթե Հաճախորդին բավարարում է առաջարկված տարբերակը, հաճախորդի մենեջերը կազմում է վարկի հաստատման պահանջ համաձայն «Ֆիզիկական անձանց հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ընթացակարգ»-ի պահանջների՝ բացառությամբ գրավի վերաբերյալ փաստաթղթերի, և ուղարկում ՎՌԿՎ:
5. Վարկի տրամադրման դրական որոշման դեպքում, Հաճախորդի կողմից 45 օրացուցային օրվա ընթացքում ձեռքբերվող անշարժ գույքի վերաբերյալ անհրաժեշտ բոլոր չներկայացված փաստաթղթերը ներկայացնելու դեպքում վարկը կարող է տրամադրվել կայացված որոշման հիման վրա, եթե հաճախորդի համար հաստատված վարկի գումարը չի փոփոխվելու: Այն դեպքում եթե վարկի գումարը տարբերվելու է հաստատված գումարից՝ հաճախորդի փաթեթը Հաճախորդի մենեջերը ուղարկում է կրկնակի հաստատման: