

ք. Երևան

02/10/2025թ.

«Կոնվերս Բանկ» փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ Բանկ), ի դեմս Մանրածախ բիզնեսի գծով տնօրենի տեղակալ-վաճառքների կառավարման վարչության պետ Արա Ախոյանի, ով գործում է Բանկի Գլխավոր գործադիր տնօրեն, Տնօրինության նախագահի կողմից տրված լիազորագրի հիման վրա, մի կողմից, և «Ռաֆ-Ռիֆ» ՍՊԸ-ն (այսուհետ՝ Ընկերություն), ի դեմս տնօրեն Հովհաննես Մարտիրոսյանի, ով գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մյուս կողմից, միասին անվանվելով Կողմեր, կնքեցին սույն պայմանագիրը /այսուհետ՝ Պայմանագիր/ հետևյալի մասին.

**1. Համագործակցության շրջանակը**

1.1. Պայմանագրով Կողմերը համագործակցում են Ընկերության կողմից «ՀՀ, ք. Երևան, Էրեբունի համայնք, Հ. Այվազովսկու փողոց 67/1» հասցեում կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքից (այսուհետ՝ Շենք) բնակարանները և այլ գույքային միավորները (այսուհետ՝ Բնակարան կամ Անշարժ գույք)՝ Բանկի կողմից վարկավորմամբ իրացնելու շրջանակներում:

1.2. Ընկերությունը հաստատում և հավաստում է, որ

1.2.1. Ունի բոլոր իրավունքներն ու թույլատվությունները Պայմանագիրը կնքելու համար,

1.2.2. Պայմանագրի կնքումը չի խախտում երրորդ անձանց շահերը:

Ընկերությունը պարտավորվում է Բանկին հատուցել Պայմանագրի 1.2 կետում նշված հավաստումների ոչ իրական լինելու հետևանքով Բանկի կրած վնասները, ինչպես նաև ձեռնարկել բոլոր ողջամիտ միջոցները Պայմանագրի հետ կապված երրորդ անձանց ցանկացած պահանջից և հայցից Բանկին զերծ պահելու համար:

**2. Համագործակցության հատուկ պայմանները**

2.1. Բանկն անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկավորմամբ (հիփոթեքային վարկավորում) Բնակարան կամ Բնակարանի գնման իրավունք ձեռք բերելու ցանկություն ունեցող անձանց /այսուհետ՝ Գնորդներ/ կտրամադրի անշարժ գույքի (գնման իրավունքի) ձեռքբերման հիփոթեքային վարկեր՝ Բանկի կողմից հաստատված, Պայմանագրի անբաժանելի մասը հանդիսացող Հավելված 1-ում նշված պայմաններով, Բանկի ներքին իրավական ակտերով սահմանված կարգով՝ Գնորդների հետ կնքելով համապատասխան վարկային պայմանագրեր: Տարբնկալումներից խուսափելու համար սույն կետի դրույթները որևէ կերպ չեն կաշկանդում Բանկին միակողմանիորեն փոփոխել հիփոթեքային վարկավորման առաջարկի պայմանները այդ մասին նախապես 30 (երեսուն) օր առաջ գրավոր ծանուցելով Ընկերությանը:

2.2. Մինչև Շենքի շինարարության ավարտական ակտը ստորագրելը Ընկերության կողմից Բնակարանների իրացումը կատարվում է Բանկում Ընկերության համար բացված կառուցապատողի հատուկ հաշիվների իրացումից ստացված գումարները փոխանցելու միջոցով, մասնավորապես՝ Ընկերությունից ձեռք բերված Բնակարանների դիմաց գումարները փոխանցվում են յուրաքանչյուր նման Գնորդի մասով Ընկերության համար Բանկում բացված հատուկ հաշվին, որոնց մասով Բանկի և Ընկերության միջև փոխհարաբերությունները կարգավորվում են Բանկի և Ընկերության միջև կնքվող «Կառուցապատողի հատուկ հաշվի բացման հիմնական պայմանագրով», այսուհետ՝ Հատուկ հաշիվ/հաշիվներ:

Շենքի գույքային միավորների նկատմամբ Ընկերության սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո Բնակարանների վաճառքի դիմաց ստացվող գումարները կարող են փոխանցվել Ընկերության այլ բանկային հաշիվների և այդ հարաբերությունները սույն Պայմանագրի կարգավորման առարկա չեն հանդիսանում:

2.3. Հատուկ հաշվում առկա դրամական միջոցների դրական մնացորդի նկատմամբ Բանկի կողմից հաշվարկվում է տարեկան տոկոսադրույք (այսուհետ՝ Տոկոսադրույք)՝ դրամական միջոցների մուտքագրման օրվանից սկսած 4 (չորս) % տարեկան պարզ տոկոսադրույքով:

Վերոնշյալ տոկոսադրույքների հիման վրա հաշվարկված գումարները մուտքագրվում են Ընկերության՝ Բանկում առկա թիվ 1930053335730100 հաշվին՝ եռամսյակը մեկ անգամ մինչև Պայմանագրի դադարման/լուծմանը հաջորդող օրը:

2.4. Պայմանագրի կնքման օրվանից սկսած Հատուկ հաշվին մուտքագրվող գումարների 75%-ը գրավադրվում է Բանկի օգտին: Գրավադրված մասնաբաժինը ենթակա է նվազեցման՝ ստորև կարգով:



1 Գրավադրված մասնաբաժինը կարող է ազատվել գրավից, եթե որոշակի աշխատանքներ սույն Հավելվածով սահմանված կարգով չեն ապահովվել, սակայն այլ աշխատանքների գծով իրականացվել են համարժեք ծավալով լրացուցիչ աշխատանքներ և գործարքի բոլոր կողմերը տվել են գրավոր համաձայնություն:

- 10%-ը ազատվում է գրավից, երբ Շենքի հիմնականախաբը հասցված է +2 հարկի,
- 15%-ը ազատվում է գրավից, երբ Ընկերությունը ավարտում է հիմնականախաբի աշխատանքները, արտաքին և ներքին պատերի շարք, կատարված է վերելակի պատվերը,
- 20%-ը ազատվում է գրավից, լիցենզավորված չափագրողի կողմից տրամադրված՝ Շենքի և/կամ տվյալ մասնաշենքի 80% և ավել կառուցվածության աստիճան ունենալու վերաբերյալ ակտ ներկայացնելու դեպքում,
- 25%-ը ազատվում է գրավից Շենքի ավարտական ակտի ստացումից, սեփականության վկայականների ներկայացումից և Բնակարանների գրավադրումից հետո՝ Ընկերությանը հնարավորություն ընձեռելով ինքնուրույն տնօրինել գրավից ազատվող (նվազեցվող) գումարները,
- 5%-ն ազատվում է գրավից Բնակարանի նկատմամբ Գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և Գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականը (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը) հանձնելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, եթե Շենքի շահագործման ընթացքում ի հայտ չեն եկել թերություններ, կամ ի հայտ եկած թերությունները վերացվել են Ընկերության կողմից, եթե Կողմերի միջև այլ գրավոր համաձայնություն առկա չէ:

2.5. Հատուկ Հաշվում մուտքագրված գումարները Ընկերության կողմից կարող են ազատ տնօրինվել Գնորդների հետ ձեռքբերված փոխադարձ գրավոր համաձայնությամբ, եթե Բանկի և Ընկերության միջև այլ գրավոր պայմանավորվածություն առկա չէ և եթե նման գրավոր համաձայնությունը չի հակասում օրենքի պահանջներին:

2.6. Կողմերն համաձայնում են, որ յուրաքանչյուր Հատուկ հաշվի բացման համար վճարը կազմում է միանվագ 10,000 (տասը հազար) ՀՀ դրամ՝ ներառյալ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված հարկերը, իսկ հաշվի վարման վճարը՝ 0 ՀՀ դրամ:

2.7. Ընկերությունը ապահովում է Շենքից Բնակարանի գնման իրավունք ձեռք բերող Գնորդների հետ նախապես հստակ պայմանավորվածության ձեռք բերումը՝ Հատուկ հաշվին Գնորդի մուտքագրած դրամական միջոցները մասնակի հոգուտ Գնորդի կամ հոգուտ Բանկի գրավադրվելու և փուլային գրավից ազատելու պայմանների վերաբերյալ:

2.8. Սույն համագործակցության շրջանակներում Շենքում Բնակարան գնելու ցանկություն հայտնած անձանց Ընկերությունն առաջարկում է այդ գույքը ձեռք բերել Բանկի ֆինանսավորմամբ՝ պոտենցիալ Գնորդին ներկայացնելով և ծանոթացնելով Բանկի վարկավորման ընդհանուր պայմաններին, իսկ նման ցանկություն հայտնած անձանց ուղղորդում է Բանկ՝ տրամադրելով Բանկի անհրաժեշտ բոլոր տվյալները, հասցեները, ինչպես նաև այդ մասին հեռախոսազանգի միջոցով տեղեկացնելով Բանկի կոնտակտային անձին: Որպես սույն կետի տրամաբանական շարունակություն, Ընկերությունը Պայմանագրի առարկայից բխող գովազդներում հիշատակում է Բանկին:

2.9. Բանկը պատասխանատվություն չի կրում Ընկերության կողմից Գնորդների հանդեպ ստանձնած, ինչպես նաև Գնորդների կողմից Ընկերության հանդեպ ստանձնած պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար:

2.10. Անհաղթահարելի ուժի (Ֆորս-մաժորային) հանգամանքների ի հայտ գալու դեպքում Կողմերից որևէ մեկը պատասխանատվություն չի կրում Պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար: Կողմը, որի համար ստեղծվել է պարտավորությունների կատարման անհնարինության իրավիճակ, պարտավորվում է հնարավորինս սեղմ ժամկետում տեղեկացնել մյուս կողմին վերոհիշյալ հանգամանքների վրա հասնելու մասին:

### 3. Այլ դրույթներ

3.1. Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում երկկողմանի ստորագրման պահից և գործում է մինչև Կողմերի պարտավորությունների պատշաճ և ամբողջական կատարումը:

3.2. Պայմանագրի պայմանները՝ Կողմերի միջև նախօրոք համաձայնեցվելով կարող են փոփոխվել: Եթե նման փոփոխությունները նախաձեռնվում են Բանկի կողմից Բանկը դրանք իրականացնելու իր մտադրության մասին նախապես 30 (երեսուն) օր առաջ գրավոր ծանուցում է Ընկերությանը, որից հետո Կողմերի միջև բանակցային գործընթացի արդյունքների ուժով անհրաժեշտության դեպքում կնքվում է համապատասխան համաձայնագիրը:

3.3. Բանկն իրավունք ունի Պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծել՝ այդ մասին 30 (երեսուն) օր առաջ գրավոր ծանուցելով Ընկերությանը, որի դեպքում Կողմերը պարտավորվում են մինչև լուծման պահը կրել Պայմանագրով սահմանված պարտավորությունները: Կողմերն արձանագրում են, որ մինչ Պայմանագրի լուծումը Պայմանագրի հիման վրա Գնորդների հետ կնքված պայմանագրերը շարունակելու են գործել, իսկ Կողմերը պարտավորվում են կատարել վերոնշյալ պայմանագրերով ստանձնած պարտավորությունները:

3.4. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման, դադարման դեպքում Հատուկ հաշվին առկա միջոցների նկատմամբ հաշվեգրված տոկոսագումարները (առկայության դեպքում) փոխանցվում են Ընկերության ընթացիկ հաշվին, եթե Բանկի և Ընկերության միջև այլ գրավոր պայմանավորվածություն առկա չէ:

3.5. Պայմանագրում փոփոխություններ և/կամ լրացումներ կարող են կատարվել Կողմերի փոխադարձ

գրավոր համաձայնությամբ, մեկ գրավոր փաստաթուղթ կազմելու միջոցով:

3.6. Սույնով Ընկերությունը տալիս է իր համաձայնությունն առ այն, որ Պայմանագրով սահմանված համագործակցության շրջանակներում Բանկին հայտնի դարձած տեղեկությունները կարող են տրամադրվել Բանկի վերահսկող մարմիններին:

3.7. Սույնով Կողմերն հավաստում են, որ Կողմերի միջև Պայմանագրի կատարման շրջանակներում իրականացվող հաղորդակցությունը (գրագրությունը), իրականացվում է գրավոր (առձեռն, սուրհանդակի միջոցով, փոստով, պաշտոնական էլեկտրոնային փոստի հասցեներով)՝ Կողմերի ընտրությամբ, և Կողմերի միջև համաձայնեցված էլեկտրոնային այլ միջոցներով: Ընդ որում, կողմի կողմից ընտրած եղանակով հաղորդագրության (նամակի) պատասխանը մյուս կողմի կողմից ներկայացվում է նույն եղանակով: Կողմերը միմյանց տրամադրում են կոնտակտային անձանց տվյալները միմյանց հետ հրատապ հարցերի կարգավորման նպատակով:

3.8. Կողմերը համաձայնում են, որ Պայմանագրի Հավելված 1-ը Բանկի կողմից կարող է միակողմանի փոփոխվել, որի վերաբերյալ Կողմերը լրացուցիչ համաձայնագիր չեն կնքում, և նման փոփոխությունն ուժի մեջ է մտնում այդ մասին Բանկի կողմից Ընկերությանը էլեկտրոնային եղանակով ծանուցում ուղարկելու պահից՝ ծանուցման մեջ նշված ժամկետում:

3.9. Հաղորդակցման միջոցների և հասցեների փոփոխության դեպքում Կողմերը պարտավոր են այդ մասին պատշաճ ծանուցել մյուս կողմին: Սույն կետում սահմանված պարտավորության խախտման դեպքում Պայմանագրի համաձայն կատարված ծանուցումները ուղարկվում են վերջին հայտնի հասցեով/եղանակով և համարվում են հանձնված ուղարկման պահից 3-րդ աշխատանքային օրը՝ անկախ հասցեատիրոջ կողմից այն ստանալու փաստից:

3.10. Պայմանագրից ծագած վեճերն ու տարաձայնությունները լուծվում են Կողմերի փոխադարձ բանակցությունների միջոցով, իսկ համաձայնության չգալու դեպքում՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

3.11. Պայմանագիրը կազմված է հայերեն լեզվով, 2 /երկու/ հավասարազոր օրինակներից, որոնցից մեկը տրվում է Ընկերությանը, մյուսը՝ Բանկին:

#### 4. Կողմերի վավերապայմանները և ստորագրությունները

Բ Ա Ն Կ

«Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ

ք. Երևան, Վազգեն Սարգսյան 26/1

ՀՎՀՀ՝ 00000291

Մանրաձախ բիզնեսի գծով տնօրենի

տեղակալ-վաճառքների

կառավարման վարչության պետ՝

Ը Լ Կ Ե Ը Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

«Ռաֆ-Ռիփ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Էրեբունի, Այվազովսկի փ. 99/1

ՀՎՀՀ՝ 00458726

Տնօրեն՝

Արտ. Ծիլմյան



Հովհաննես Վարսիրոսյան



Հիփոթեքային վարկերի տրամադրման պայմաններ

Անշարժ գույքի ձեռքբերում			
1.	Վարկի արժույթ <sup>1</sup>	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար
2.	Վարկի գումար	2 - 55 մլն ՀՀ դրամ կամ համարժեք ԱՄՆ դոլար/Եվրո	
3.	Վարկի ժամկետ	36 - 240 ամիս	
4.	Վարկ/գրավ հարաբերակցության առավելագույն մեծություն <sup>2</sup>	- Կողմնորոշիչ գնի <sup>3</sup> 90%-ը,	- Կողմնորոշիչ գնի <sup>3</sup> 70%-ը,
		- Լրացուցիչ անշարժ գույքի գրավադրման դեպքում՝ ձեռքբերման փաստացի արժեքի 100%-ը, սակայն ոչ ավելի, քան ձեռքբերվող անշարժ գույքի (գնման իրավունքի) Կողմնորոշիչ գնի և լրացուցիչ գույքի շուկայական արժեքի հանրագումարի 70%-ը:	
		- Ավանդի/պարտատոմսի պայմանագր/եր/ով սահմանված դրամական միջոցների գրավով ապահովված լինելու դեպքում գրավի արժեքը սահմանվում է գույքի Կողմնորոշիչ գնի և վարկ/գրավ առավելագույն մեծության տարբերության չափով:	
5.	Ապահովում	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ձեռքբերվող անշարժ գույքի (ավարտված լինելու դեպքում) գրավ,</li> <li>• Գնման իրավունքի գրավ, որի դեպքում սեփականության իրավունքի վկայականի ստացումից հետո Բանկի պահանջով առավելագույնը 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում այն նույնպես կգրավադրվի հոգուտ Բանկի, եթե               <ul style="list-style-type: none"> <li>- շինության ավարտվածությունը մինչև 80% է,</li> <li>- շինության ավարտվածությունը մեծ է 80%-ից՝ ըստ Բանկի հայեցողության</li> </ul> </li> <li>• Կառուցապատողի հատուկ հաշվին առկա միջոցների կամ դրանց մի մասի գրավ, եթե առկա է համաձայնություն հոգուտ Բանկի գրավադրման վերաբերյալ,</li> <li>• Լրացուցիչ անշարժ գույքի գրավ,</li> <li>• Ավանդի/պարտատոմսի պայմանագր/եր/ով սահմանված դրամական միջոցների գրավ:</li> </ul>	
6.	Այլ պայմաններ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ձեռքբերվող գույքի գնահատում չի պահանջվում,</li> <li>• Ձեռքբերվող գույքի կանխավճարը վարկային հայտի հաստատվելուց հետո մուտքագրվում է ընկերության անվամբ բացված կառուցապատողի հատուկ հաշվին,</li> <li>• Համաձայն Բանկի ներքին իրավական ակտերի:</li> </ul>	
Անշարժ գույքի վերանորոգում			
7.	Վարկի արժույթ <sup>1</sup>	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար
8.	Վարկի գումար	2 - 20 մլն ՀՀ դրամ կամ համարժեք ԱՄՆ դոլար/Եվրո	
9.	Վարկի ժամկետ	24 - 240 ամիս	
10.	Վարկ/գրավ հարաբերակցություն առավելագույն մեծություն	- Շենքից անշարժ գույքի ձեռքբերման ՀՀ դրամային վարկ ունենալու դեպքում՝ գրավադրված գույքի գնահատված շուկայական արժեքի 90%՝ նվազեցված միևնույն գրավով ապահովված գործող վարկի/վարկերի մնացորդի/ների հանրագումարը:	- Շենքից անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկ ունենալու դեպքում՝ գրավադրված գույքի գնահատված շուկայական արժեքի 70%՝ նվազեցված միևնույն գրավով ապահովված գործող վարկի/վարկերի մնացորդի/ների հանրագումարը:
		- Շենքից անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկ ունենալու և լրացուցիչ անշարժ գույք գրավադրելու դեպքում՝ ամբողջ գույքի (վերանորոգվող և լրացուցիչ գրավադրվող)	



		շուկայական ընդհանուր արժեքի հանրագումարի 70%-ը՝ նվազեցված միևնույն գրավով ապահովված գործող վարկի/վարկերի մնացորդի/ների հանրագումարը: - Մյուս դեպքերում՝ գրավադրվող գույքի գնահատված շուկայական արժեքի 70%
11.	Ապահովում	Վերանորոգվող անշարժ գույքի կամ դրա գնման իրավունքի (միայն շինության ավարտվածությունը 80% և ավելի լինելու դեպքում) կամ նաև հավելյալ անշարժ գույքի գրավ
12.	Այլ պայմաններ	Համաձայն Բանկի ներքին իրավական ակտերի

<sup>1</sup>Վարկերը տրամադրվում են միայն Հայաստանի Հանրապետության դրամով: Ռեզիդենտ չհամարվող ֆիզիկական անձանց (բացառությամբ ՀՀ ռեզիդենտ համավարկառու ունենալու դեպքի) հիփոթեքային վարկերը կարող են տրամադրվել նաև արտարժույթով:

<sup>2</sup>Անշարժ գույքի փաստացի ձեռք բերման և կողմնորոշիչ գնի տարբերության դեպքում հիմք է ընդունվում դրանցից նվազագույնը:

<sup>3</sup> Անշարժ գույքի կողմնորոշիչ գինը սահմանվում է վերջինիս 1 ք.մ.-ի արժեքը բազմապատկելով դրա ընդհանուր մակերեսով արտահայտած քառակուսի մետրով: Անշարժ գույքի 1 ք.մ.-ի արժեքը սահմանվում է 480,000 ՀՀ դրամ:

ԱՄՆ դոլարով կամ Եվրոյով վարկավորման դեպքում տրամադրվող վարկի գումարը հաշվարկվում է վարկային հայտի ներկայացման օրվա դրությամբ ՀՀ ԿԲ կողմից հրապարակվող ԱՄՆ դոլարի կամ Եվրոյի միջին շուկայական փոխարժեքով:

### Կողմերի վավերապայմանները և ստորագրությունները

**Բ Ա Ն Կ**

«Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ

ք. Երևան, Վազգեն Սարգսյան 26/1

ՀՎՀՀ՝ 00000291

Մանրաձախ բիզնեսի զծով տնօրենի

տեղակալ-վաճառքների

կառավարման վարչության պետ

Արա Ախոյան

Կ.Տ.



**Ը Ն Կ Ե Ը Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն**

«Ռաֆ-Ռիփ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Էրեբունի, Այվազովսկի փ. 99/1

ՀՎՀՀ՝ 00458726

Տնօրեն

Հովհաննես Մարտիրոսյան

