

ДОГОВОР О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА № ИП _____ - _____

г. Ташкент

«__» _____ 20__ г.

Акционерный Коммерческий Банк «TENGE BANK» в лице _____ Ф.И.О. _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Банк», и _____ именуемый в дальнейшем «Заемщик», с другой стороны, _____ именуемый (-ая) в дальнейшем «Созаемщик» с третьей стороны, а вместе именуемые, как «Стороны» заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. Все термины, встречающиеся далее по тексту настоящего Договора, если иное не следует из контекста, имеют определения, данные в настоящем разделе:

- **Ипотечный кредит** — это долгосрочный кредит, предоставляемый физическому лицу (потребителю) для приобретения жилья на первичном рынке.
- **Продавец** - юридическое лицо, согласно Договора купли-продажи, реализующее объект ипотечного кредита на первичном рынке индивидуального жилого жилья;
- **Объект ипотечного кредита** – приобретаемое жильё за счет кредитных средств Банка.
- **Первоначальный взнос** - денежные средства, в том числе внесённые Заёмщиком на счёт в Банке и являющиеся частичной оплатой приобретаемого объекта ипотечного кредита;
- **Заемщик** – физическое лицо, предоставившее заявление и необходимые документы на получение ипотечного кредита для приобретения индивидуального жилья и прошедший квалификацию на предмет платежеспособности.
- **Созаемщик** – супруг (супруга) близкие родственники (родители, братья, сестры, дети) заемщика и иные физические лица, которые участвуют в ежемесячных платежах по погашению ипотечного кредита и процентов по нему, а также несут солидарную ответственность по ипотечному кредиту;
- **Обеспечение** - приобретаемое жильё за счет кредитных средств Банка, и другое имущество в качестве дополнительного обеспечения;
- **Класс качества кредита «Стандартный»** - если существует единственный случай, при котором Заёмщик/Созаемщик отсрочил выплату по основному долгу и (или) процентам по активам до 30 дней за последние 180 дней, качество этих активов классифицируется как «стандартный».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Банк предоставляет Заемщику ипотечный кредит (далее - "кредит") в целях приобретения индивидуального жилья (далее по тексту жильё), а Заемщик/Созаемщик обязуется возратить Банку полученный кредит и уплатить проценты за пользование им на условиях настоящего Договора.

3. УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ

3.1. Кредит предоставляется на следующих условиях:

3.1.1. Общая стоимость приобретаемого жилья: _____ (_____) сум __ тийин;

3.1.2. Сумма кредита: _____ (_____) сум __ тийин;

3.1.3. Первоначальный взнос не менее 30% от общей стоимости приобретаемого жилья, что составляет _____ (_____) сум __ тийин;

- 3.1.4. Цель и объект кредита: приобретение жилья (первичный рынок), расположенного по адресу: г. Ташкент _____, согласно заключенного договора с _____ № _____ от _____;
- 3.1.5. Срок кредитования: _____ месяцев;
- 3.1.6. Дата погашения последнего транша: до _____.20__ г. (включительно)
- 3.1.7. Метод расчета графика погашения: _____ платежами.
- 3.2. Платежи по Кредиту:
- 3.2.1. Процентные ставки:
- а) на срочную часть – ____ % годовых;
 - б) на просроченную часть – ____ % годовых.
- 3.3. Кредитные средства будут перечислены на расчетный счет _____ в течении 3 (трех) рабочих дней, после представления Заёмщиком в Банк нижеследующих документов:
- оригинал нотариально заверенного договора купли-продажи жилья (копия будет снята работниками банка с оригинала)
 - оригинал договора залога (ипотеки);
 - оригинал полиса страхования предмета залога (ипотеки), где Выгодоприобретателем указывается Банк;
 - документы, устанавливающие право собственности Заёмщика на жильё.
- 3.4. Кредит считается предоставленным с момента перечисления денежных средств с ссудного счета Заемщика, открытого в Банке, на счет Продавца, и возвращенным - в день погашения Заемщиком/Созаемщиком всей суммы задолженности и всех видов начисленных процентов по кредиту.
- 3.5. Проценты за пользование кредитом начисляются ежедневно со дня предоставления кредита, на остаток ссудной задолженности в конце рабочего дня и фактического количества дней в каждом месяце, до полного погашения кредита.

4. УСЛОВИЯ ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА

- 4.1. Уплата Заемщиком/Созаемщиком ежемесячных платежей, включающих в себя суммы начисленных процентов, части основного долга, происходит путем списания Банком соответствующей суммы со всех счетов Заемщика/Созаемщика, открытых в Банке.
- 4.2. Проценты по кредиту начисляются на остаток основного долга ежедневно. Для начисления процентов используется метод из расчета 365 дней в году. Заемщик/Созаемщик обязуется погашать полученный кредит и начисленные проценты по нему в соответствии со сроками, указанными в Графике погашения кредита согласно приложению № 1 к настоящему Договору, не позднее 15 числа каждого месяца.
- 4.3. Если дата погашения кредита (или его части), а также процентов за пользование кредитом приходится на нерабочий день, оплата процентов за пользование кредитом и задолженности по кредиту производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения кредита, в размере ежемесячного платежа.
- 4.4. В случае отсутствия на текущем счете Заемщика, денежных средств, достаточных для погашения задолженности Заемщика по погашению кредита и уплате процентов, задолженность в части недостающей суммы денежных средств считается просроченной.
- 4.5. Обязательства Заемщика/Созаемщика считаются надлежаще и полностью выполненными после возврата Кредитору всей суммы кредита, уплаты процентов за пользование кредитом, просроченных процентов за несвоевременное погашение кредита, штрафов в соответствии с условиями настоящего Договора, определяемых на дату погашения кредита, и возмещения расходов, связанных с взысканием задолженности.
- 4.6. Средства, поступившие в счет погашения кредита, направляются на погашение задолженности согласно следующей очередности:
- проценты, начисленные за просроченный основной долг по Кредиту;
 - просроченные проценты по Кредиту;
 - просроченная сумма основного долга по Кредиту;
 - начисленные, но не просроченные проценты по Кредиту;
 - основной долг по Кредиту.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВОЗВРАТНОСТИ КРЕДИТА

5.1. Кредит, предоставленный по настоящему Договору, обеспечивается залогом недвижимого имущества, приобретаемого за счет кредитных средств, согласно п. 3.1.4.;

5.2. Залоговая стоимость предмета залога составляет _____ (_____) сум 00 тийин, что составляет не менее 125% от суммы кредита.

5.3. Конкретные условия обеспечения возвратности Кредита по настоящему Договору регулируются в рамках отдельного договора, оформленного согласно действующему законодательству Республики Узбекистан.

При этом договора, требующие нотариального удостоверения и/или государственной регистрации, считаются заключенными с момента их нотариального удостоверения и/или государственной регистрации.

5.4. Наличие нескольких обеспечений исполнения обязательств Заёмщика/Созаемщика не противоречит друг другу, каждый способ исполнения обязательств является самостоятельным и не зависит друг от друга. При необходимости обращения взыскания на способы обеспечения исполнения обязательств, право выбора остается за Банком, который по своему усмотрению может предъявить требования на любой из способов или на все способы обеспечения исполнения обязательств.

Любые расходы по надлежащему оформлению документов по обеспечению возвратности кредита Заемщик принимает на себя.

5.5. Выдача кредита осуществляется в течение 3 (трех) дней после полного оформления в установленном порядке и получения Банком документа(-ов), предусмотренные в пункте 3.3. определяющего (-их) возвратность, целевой характер использования кредитных средств, платежеспособность, надежность гарантий возврата и выполнения других условий по настоящему Договору.

5.6. Документы должны быть предоставлены не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания кредитного договора.

5.7. В случае не предоставления вышеуказанных документов в установленные настоящим договором сроки договор ипотечного кредитования расторгается.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Банк имеет право:

6.1.1. отказаться от предоставления Заемщику кредита полностью или частично при невыполнении им обязательств по обеспечению возвратности кредита;

6.1.2. в процессе срока действия настоящего Договора проверять платежеспособность Заемщика/Созаемщика, на основе данных о его доходах, использование кредита, обеспечения его возвратности на предмет сохранности, застрахованности, достаточности и ликвидности обеспечения;

Периодичность проведения таких проверок устанавливается Банком;

6.1.3. Банк вправе требовать от Заемщика/Созаемщика досрочного погашения кредита (с учетом начисленных процентов) и прекратить дальнейшую выдачу в случаях:

- а) нарушения и/или неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заёмщиком/Созаемщиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору;
- б) если Заемщик использует кредитные средства не по назначению (не целевое использование);
- в) если Заемщик/Созаемщик для получения кредита представил Банку ложные или неполные сведения по вопросам, являющимися решающими для принятия решения о предоставлении кредита;
- г) утраты обеспечения возвратности кредита или снижения стоимости обеспечения;
- д) уклонения Заёмщика/Созаемщика от банковского контроля, указанного в пункте 6.1.2. настоящего Договора;
- е) при необоснованном отказе Заёмщика/Созаемщика от акцептования платежных требований Банка;
- ж) несвоевременное погашение основного долга, процентов, комиссий и/или других платежей по кредиту, вытекающих из условий настоящего договора;

- з) не оформления договора залога по истечению 30 (тридцать) рабочих дней с момента заключения настоящего договора;
- и) в других случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Республики Узбекистан.

6.1.4. В случае досрочного погашения кредита в соответствии с подпунктом 6.1.3 настоящего Договора у Банка возникает право обратиться с истребованием на обеспечение возвратности кредита и на иное имущество Заемщика/Залогодателя на условиях настоящего Договора.

6.1.5. Предоставлять сведения относительно условий настоящего Договора и обеспечения возвратности кредита и исполнения Заемщиком/Созаемщиком обязательств по настоящему Договору в Кредитном бюро и Залоговом реестре.

6.1.6. Производить списание причитающихся к оплате сумм по настоящему Договору мемориальным ордером в без акцептном порядке со всех счетов, с пластиковых карт Заемщика/Созаемщика в Банке и банковских счетов в других банках, а также с любых валютных счетов Заемщика/Созаемщика с последующей конвертацией по курсу продажи валюты Центрального банка на дату списания, с удержанием комиссии за конвертацию по действующим Тарифам Банка.

6.1.7. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, если Заемщик не предоставил обеспечение, указанное в разделе 5 настоящего договора, в течении 15 календарных дней с момента заключения настоящего договора, предварительно уведомив Заемщика и Созаемщика за 5 дней до предполагаемой даты расторжения.

6.2. Банк обязуется:

6.2.1. предоставить Заемщику кредит на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором с момента выполнения обязательств по оформлению кредита, установленных разделом 5 настоящего договора;

6.2.2. после полного погашения Заемщиком/Созаемщиком кредита – предоставить справки в нотариальные органы для снятия запрета на предмет залогового обеспечения.

6.3. Заемщик/Созаемщик имеет право:

6.3.1. получать информацию о состоянии использовании кредита и обращаться с предложениями по изменению условий кредита;

6.3.2. требовать предоставления кредита в объемах, сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

6.3.3. пользоваться электронными сервисами Банка по уведомлению о предстоящих и просроченных платежах;

6.3.4. досрочно погасить задолженность по кредиту в полном размере или частично;

6.3.5. выбирать по своему усмотрению независимую оценочную компанию, а также страховую компанию для страхования имущества, предоставляемого в качестве обеспечения, по настоящему договору.

6.3.6. направлять средства на погашение кредита через мобильные приложения или платежные агрегаты (Click, Payme и т.п.), а также банковским переводом или через кассу банка;

6.3.7. отказаться от неиспользованного кредита в течение 2-х недель со дня заключения договора путем письменного уведомления об этом Банка.

6.4. Заемщик/Созаемщик обязан:

6.4.1. своевременно вносить платежи, предусмотренные условиями настоящего Договора;

6.4.2. надлежащим образом исполнять обязанности, предусмотренные договором (-ами), обеспечивающими исполнение обязательств по настоящему Договору. При потере либо при снижении рыночной стоимости обеспечения, Заемщик обязуется восстановить или предоставить равноценное обеспечение.

6.4.3. осуществить возврат процентов, начисленных за пользование кредитом, и суммы основного долга, а также иные комиссии Банка при получении от Банка требования о досрочном возврате согласно условиям настоящего Договора;

6.4.4. в течении 3-х календарных дней сообщить Банку об изменении места жительства, места работы, фамилии или имени, других обстоятельств, способных повлиять на выполнение Заемщиком/Созаемщиком своих обязательств по настоящему договору.

6.4.5. внести первоначальный взнос согласно разделу 3 до момента выдачи кредита Банком.

6.4.6. предоставить Банку полис на страхование объекта залога, оформленный должным образом, со сроком действия, покрываемого весь срок предоставления кредита в рамках данного Договора.

6.4.7. при оплате Банком страховой премии за счет средств Банка, Заёмщик обязуется возместить сумму страховой премии в течении 3-х банковских дней.

6.4.8. В случае направления средств на досрочное погашение основного долга через мобильные приложения или платежные агрегаты (Click, Рауме и.т.п.), а также банковским переводом или через кассу банка, Заёмщик/Созаёмщик обязан уведомлять Банк о погашении долга, после осуществленной оплаты на счет для погашения кредита.

7. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Банк вправе требовать возврата непогашенных средств по Кредиту, оплату всех начисленных процентов, а также возмещения Заемщиком/Созаемщиком всех убытков и ущербов, нанесенных Банку Заемщиком.

7.2. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений.

7.3. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

7.4. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, стороны будут стремиться решить путем двусторонних переговоров. В случае, если стороны не пришли к соглашению, спор между ними будет решаться в установленном действующим законодательством порядке в суде общей юрисдикции, согласно действующему законодательству Республики Узбекистан.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательства по настоящему договору, если докажут, что это произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс- мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и Стороны предприняли все возможные и зависящие от них меры по надлежащему исполнению своих обязанностей. К форс-мажорным обстоятельствам относятся, в частности: военные действия, воздействие сил природы (землетрясение, наводнение, и т.д.), пандемия, решения государственных органов.

8.2. О наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны должны уведомить письменно друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления.

8.3. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится на период, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Узбекистан.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

9.3. Изменение условий настоящего Договора, его продление или согласованное досрочное расторжение производится по дополнительному письменному соглашению сторон, за исключением случаев, оговоренных в пунктах 6.1.3. настоящего Договора.

9.4. В случае обращения Заемщиком в банк на изменение условий кредитного договора, на момент обращения Заемщик не должен иметь любую просроченную задолженность и актив должен иметь статус классификации «Стандартный».

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для Банка и для Заемщика/Созаемщика. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

9.6. Настоящим Заёмщик/Созаемщик дает Банку безотзывное, безусловное право и согласие на осуществление следующих действий:

- а) предоставление Банком в Национальный институт кредитной истории и/или Межбанковское кредитное бюро сведений относительно условий Договора (в Кредитное бюро и в Залоговый реестр);
- б) осуществлять телефонные звонки на телефонные номера, направлять письма, электронные и SMS сообщения по известным Банку адресам (реквизитам) Заёмщику/ Созаемщику, его супруге(у), а также его родственникам, работодателям Заёмщика/Созаемщика по вопросу исполнения обязательств Заёмщика по настоящему Договору;
- в) проводить переговоры (встречи) с Заёмщиком/Созаемщиком, его супругой (-ом), а также его родственниками, работодателями Заёмщика/Созаемщика по вопросу исполнения обязательств Заёмщика по настоящему Договору;
- г) запрашивать сведения о доходах Заёмщика/ Созаемщика у работодателей, обратиться к работодателям с требованием направить денежные средства, причитающиеся Заемщику/Созаемщику (заработная плата, пособие и др.) на погашение задолженности по кредиту.

При этом, осуществление вышеуказанных действий Банком не является разглашением банковской тайны.

9.7. Настоящим Банк информирует Заёмщика о применении штрафных санкций, предусмотренных для коммерческих банков действующим законодательством Республики Узбекистан:

9.7.1. За нарушение установленного законодательством порядка зачисления на счет и списания со счета клиентов денежных средств, за исключением нарушения срока, установленного для осуществления электронных платежей и возврата ошибочно осуществленных электронных платежей, банк за каждый случай уплачивает штраф в размере 0,01 процента от минимального размера уставного капитала банка.

9.7.2. За нарушение банком установленных законодательством сроков осуществления электронных платежей банк должен уплатить клиенту за каждый день просрочки пеню в размере 0,1 процента от суммы задержанного электронного платежа, но не более 10 процентов от суммы задержанного электронного платежа.

9.7.3. При ошибочном осуществлении электронного платежа по вине банка, банк не позднее следующего рабочего дня после выявления ошибки должен перевести средства на счет получателя. В противном случае клиент имеет право в порядке, установленном законодательством, требовать от банка возврата средств, а также уплаты за каждый день задержки пени в размере 0,1 процента от суммы неправильно осуществленного электронного платежа, но не более 10 процентов от суммы неправильно осуществленного электронного платежа.

9.7.4. Применение к коммерческим банкам штрафных санкций, предусмотренных для коммерческих банков действующим законодательством Республики Узбекистан, осуществляется на основании решения суда. При этом иск по таким спорам подается в суд самими клиентами.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**БАНК
АКБ «TENGE BANK»**

Адрес: 100007, Республика Узбекистан, г. Ташкент, Яшнабадский район, ул. Паркентская, дом № 66

МФО: 01176 **ИНН:** 207297973
ОКЭД: 64190
Тел: +(998)71 203-88-99
e-mail: info@tengebank.uz

Должность _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____

М.П.

ЗАЕМЩИК

ФИО: _____

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

ИНН: _____

Тел: +998 _____

e-mail: _____

номер пластиковой

карты _____

С договором ознакомлен(а) и согласен (сна).

ФИО _____

ФИО Заёмщика полностью и подпись Заёмщика

СОЗАЕМЩИК

ФИО: _____

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Выдан: _____

от _____ г.

ИНН: _____

Тел: _____ +998

e-mail: _____

С Договором ознакомлен(а) и согласен (сна).

ФИО _____

*ФИО Созаемщика полностью и подпись
Созаемщика*

**Приложение №1 к Договору о предоставлении
ипотечного кредита №ИП-_____ - _____**

График погашения кредита / срочное обязательство

№	Дата погашения	Сумма погашения основного долга (сум)
1		
2		
3		
...		
180		
Итого		

«БАНК»

Должность _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____

М.П.

«ЗАЁМЩИК»

Ф.И.О. _____

Подпись _____

«СОЗАЁМЩИК»

Ф.И.О. _____

Подпись _____

Р/с для погашение кредита № _____

ID-кредита: _____