

**УЙ-ЖОЙ СОТИБ ОЛИШГА ИПОТЕКА КРЕДИТИ АЖРАТИШ ТЎҒРИСИДА
ШАРТНОМА**
(намунавий шакл)

_____ ш. 20__ йил «__» _____.

Кейинги ўринларда “**БАНК**” деб юритилувчи АТБ Универсал банк” номидан Низом ва Ишончнома асосида иш юритувчи Банкнинг _____ филиали бошлиғи/бошқарувчиси _____ бир томондан, кейинги ўринларда “**ҚАРЗ ОЛУВЧИ**” деб юритилувчи, паспорт маълумотлари: серия _____ № _____, “__” _____ йилда _____ томонидан берилган, _____ иккинчи

(қарз олувчининг Ф.И.Ш.)

томондан ва (агарда биргаликда қарз олувчи иштирок этса киритилади) кейинги ўринларда “**БИРГАЛИКДА ҚАРЗ ОЛУВЧИ**” деб юритилувчи, паспорт маълумотлари: серия _____ № _____, “__” _____ йилда _____ томонидан берилган,

(биргаликда қарз олувчининг Ф.И.Ш.)

учинчи томондан, ушбу шартномани қуйидагилар ҳақида туздилар:

1. Шартнома предмети

1.1. Банк қарз олувчига мазкур шартномада кўрсатиб ўтилган миқдорда ва шартлар асосида пул маблағлари (кредит) бериш мажбуриятини, қарз олувчи эса ўз навбатида олинган пул маблағларини белгиланган муддатда қайтариш ва пул маблағларидан фойдаланганлиги учун фоизлар тўлаш мажбуриятини олади.

2. Кредитнинг шартлари

2.1. Кредит суммаси - _____ сўм.

(сўз ва рақам билан)

2.2. Кредитдан фойдаланиш муддати - _____ (Имтиёзли давр) _____

2.3. Кредит бўйича асосий қарз қарздорликни қайтариш жадвалига асосан тўланади (Ушбу шартномага 1-сонли илова).

2.4. Кредит бўйича йиллик фоиз ставкаси: йиллик _____ фоиз (ўзгармас, дифференциал ёки аннуитет).

2.6. Кредит мақсади ва объекти - _____

_____ манзилида жойлашган, _____ хонали, умумий майдони _____ кв.м., _____ нинг _____ қаватида жойлашган уй жойни дастлабки олди-сотди шартномасига асосан кредит маблағлари ҳисобига Сотувчидан сотиб олиш учун.

2.7. Кредит олиш учун _____ (_____) сўм миқдорида дастлабки пул бадалини _____ даги _____ - сонли ҳисобрақамга (банк коди: _____) киритиш лозим.

3. Асосий тушунчалар

3.1. Агар шартнома матнидан бошқача мазмун англашилмаса, ушбу шартнома матнида кейинчалик учрайдиган барча тушунчалар, мазкур бўлимда келтирилган маънода тушунилади:

а) **қарз олувчи** – уй-жойни сотиб олиш учун ариза ва зарур ҳужжатларни тақдим қилган, ипотека кредити оладиган ва олинган суммани кредит шартномасида белгиланган шартларда қайтариш мажбуриятини қабул қиладиган тўловга қобилиятли жисмоний шахс;

б) **биргаликда қарз олувчи** – қарз олувчининг ипотека кредити ва кредит бўйича фоизларни тўлашда қатнашадиган, шунингдек ипотека кредити юзасидан биргаликда жавоб берадиган эри(хотини) қарз олувчининг яқин қариндошлари (ота-онаси, ака-укалари, опа-сингиллари, фарзандлари) ва бошқа жисмоний шахслар;

в) **Сотувчи** – иккиламчи бозорда уй-жойни сотувчи жисмоний шахс.

г) **дастлабки бадал** – сотиб олинаётган уй-жой учун қисман тўлов тарзида Банкдаги ҳисобрақамга қўйилган пул маблағлари;

е) **кредит бўйича қарздорлик** – кредит ёки унинг қарз олувчи томонидан фойдаланган қисми, қарз олувчи учун очилган тегишли ҳисобрақамларда юритилувчи ҳисобланган фоизлар;

ё) **кредит бўйича муддати ўтган қарздорлик** - қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи томонидан белгиланган муддатда тўланмаган кредит суммаси ёки унинг бир қисми, кредитдан фойдаланганлик учун ҳисобланган фоизлар, неустойка ва бошқа тўлов мажбуриятлари бўйича белгиланган қарздорлик.

4. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг тасдиғи

4.1. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи қуйидагиларни тасдиқлайди:

а) Кредитни расмийлаштириш ва олиш учун Банкка тақдим этилган/этиладиган барча ҳужжат ва маълумотлар, уларни тақдим этиш вақтида ҳақиқийлигини;

б) Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи шартномада кўрсатилган мажбуриятларни бажариш ҳуқуқига эгаллиги ва мазкур мажбуриятларнинг ҳақиқийлигини;

в) Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи шартнома бўйича мажбуриятларни бажаришдан бош тортиши, уларнинг мазкур шартнома ҳамда Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонун ҳужжатларида белгиланган жавобгарликни келтириб чиқаришини;

г) Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи тўлов қобилиятига эга бўлмай қолганда ёки шартномада белгиланган талабларни бажара олмай қолганда, Банк томонидан кредит ва унга ҳисобланган фоизларни ҳамда бошқа тўловларни муддатидан илгари қайтариб олишига эътироз бидирмаслигини. Бунда Банк кредит бўйича таъминот ва қарз олувчи ҳамда биргаликда қарз олувчининг шахсий мулкига ундирувни қаратиш ҳуқуқига эга бўлишини;

5. Тарафларнинг ҳуқуқлари

5.1. Банкнинг ҳуқуқлари:

5.1.1. Қуйидаги ҳолларда ушбу шартномада назарда тутилган кредитни қарз олувчига қисман ёки тўлиқ беришдан бош тортиш:

- кредитни таъминоти билан боғлиқ бўлган ҳамда ушбу шартномада кўрсатилган кредит ажратиш билан боғлиқ бўлган ҳужжатларни _____ (_____) банк кунида тақдим этмаслик;

- кредит маблағи ажратилгунига қадар, қарздор тўловга лаёқатсизлиги аниқланиб қолинганда;

- шартнома имзолангандан кейин кредит қайтарилишига таъсир кўрсатувчи маълумотларнинг ҳаққоний эмаслиги фактлари аниқланганда.

5.1.2. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг молиявий аҳволи, турар жой ва таъминот сифатида тақдим этилган бошқа мол-мулкнинг ҳолати масалалари бўйича текшириш ўтказиш.

5.1.3. Ушбу шартномада кўрсатиб ўтилган мажбуриятларни бажармаслик ҳолати вужудга келганда Банк ўз хоҳиши билан қуйидаги ҳаракатларни амалга оширишга ҳақли:

а) қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчига мажбуриятларни бажармаслик ҳолати вужудга келганлиги ва уни бартараф этиш муддатини белгилаган ҳолда ёзма огоҳлантириш юбориш;

б) ушбу шартнома бўйича мажбуриятларни бажаришни таъминлаш учун қўшимча таъминот талаб қилиш;

в) ушбу шартномада кўрсатилган тартибда қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчидан кредитни ёки унинг бир қисмини муддатидан олдин қайтаришни талаб қилиш;

г) мажбуриятлар бажарилишини таъминлаш учун тузилган шартномалар ва қонунчиликда белгиланган тартибда кредит таъминотига ундирувни қаратиш;

д) ушбу шартнома ва Ўзбекистон Республикаси қонунчилигида кўзда тутилган бошқа ҳар қандай ҳуқуқдан фойдаланиш.

5.2. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг ҳуқуқлари:

5.2.1. Ушбу шартномада кўрсатилган сумма ва мақсадларда _____ кун ичида ссуда ҳисобрақамидан тўловни амалга ошириш.

5.2.2. Кўшимча тўлов амалга оширмаган холда исталган вақтда кредитни муддатидан олдин қайтариш.

5.2.3. Кредитни қолдиғи, кредит тўлови учун йўналтирилган пул маблағлари ҳаракати ҳақида маълумот олиш.

6. Тарафларнинг мажбуриятлари

6.1. Банкнинг мажбуриятлари:

6.1.1. Кредит ажратиш учун зарур барча шартлар бажарилгандан сўнг ушбу шартноманинг 2.1-бандида кўрсатилган суммани Сотувчига тўлаб бериш.

6.1.2. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчини кредит учун тўловнинг ортгани ёки камайгани, кредит беришдан бош тортиш, уни муддатидан аввал ундириш сабаблари тўғрисида ёзма хабардор қилиш.

6.1.3. Мазкур шартномага қарздорнинг ҳуқуқларини чекланишига ва/ёки мажбуриятларини оширилишига олиб келувчи ўзгартиришларни бир томонлама киритмаслик.

6.1.4. Кредит шартларининг реструктуризация қилиниши, қарз олувчи томонидан микроқарз қисман муддатидан олдин сўндирилиши муносабати билан кредит бўйича тўловларни амалга ошириш саналари ва муддатлари ёки оралиқ кредит тўловларининг миқдорлари ўзгарганда банк кредитни қайтариш жадвалини янгидан тузилишини таъминлаш.

6.2. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг мажбуриятлари:

6.2.1. Илова қилинган тўловлар жадвалига асосан кредит ва фоизларни ойлик тўловларни амалга ошириш орқали қоплаш.

6.2.2. Ушбу шартнома имзоланган кундан бошлаб __ банк куни ичида банк ходими билан биргаликда қуйидаги ҳужжатлар расмийлаштириш:

- а) Нотариал тасдиқланган олди-сотди шартномаси ва маълумотнома ҳамда ҳужжатлар;
- б) кадастр органидан давлат рўйхатидан ўтганлик тўғрисидаги техник ҳужжатлар;
- в) кўчмас мулкнинг суғурта шартномаси ва суғурта полиси;

6.2.3. Банкнинг сўровига асосан Банк вакилларига гаровдаги мол-мулк ва кредит ҳамда қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг ушбу шартнома бўйича мажбуриятларининг бажарилишига таъсир кўрсатувчи бошқа ҳар қандай мол-мулкни жойига чиқиб кўриш имкониятини бериш.

6.2.4. Турар жойи, фамилияси, иши, алоқа рақамлари ва ушбу шартнома бўйича мажбуриятларнинг бажарилишига таъсир кўрсатувчи бошқа маълумот ва ҳолатларнинг ўзгарганлиги тўғрисида доимий равишда, ушбу ўзгариш юз берган вақтдан бошлаб 3 кун ичида Банкка маълумот тақдим этиш.

6.2.5. Ушбу шартномада кўрсатилган мажбуриятларни белгиланган муддатларда бажариш.

6.2.6. Кредитдан фойдаланиш жараёнида кредитлашнинг муддатлилиқ, қайтаришлиқ, мақсадлилиқ, тўловлилиқ ва таъминланганлик тамойилларига риоя қилиш.

6.2.7. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи кредит таъминотини кредит суммасининг 125 (бир юз йигирма беш) фоизи миқдорида ушлаб туриш.

7. Кредит бериш ва уни сўндириш тартиби

7.1. Қарз олувчи томонидан қуйидаги ҳужжатлар тақдим қилингандан сўнг, ушбу шартноманинг 2.1-бандида кўрсатилган кредит суммаси Сотувчининг ҳисобрақамига ўтказиб берилди:

а) Давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги белги қўйилган гаров шартномасининг асл нусхаси;

б) Банк кредити ҳисобига сотиб олинган ва қарз олувчининг номига расмийлаштирилган уй-жойнинг олди-сотди шартномасининг Давлат кадастр органида рўйхатга олинган асл нусхаси, шунингдек турар-жойга мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар;

в) Суғурта тўловлари тўланганлигини тасдиқловчи ҳужжатлар, шунингдек гаров предметининг суғурта полиси.

7.2. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг кредитни қайтариш бўйича тўловлари қўйидаги тартибда тўланади;

- а) кредит бўйича муддати ўтган фоизларни тўлаш;
- б) кредит бўйича муддати ўтган қарздорликни тўлаш;
- в) муддатли фоизларни тўлаш;
- г) муддатли кредит қарздорлигини тўлаш;
- д) қарз олувчининг бошқа тўлов мажбуриятларини бажариш.

7.3. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи иловада келтирилган тўловлар жадвалига асосан ойлик тўловларни амалга ошириш йўли билан кредитни қайтаради ва унга ҳисобланган фоизларни тўлайди.

8. Мажбуриятни бажармаслик ҳолатлари

8.1. Ушбу бандда келтирилган ҳар қандай ҳолат Мажбуриятларни бажармаслик ҳолати бўлиб ҳисобланади:

- а) кредит маблағларини мақсадсиз ишлатиш;
- б) қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг кредит, фоизлар ва/ёки бошқа тўловлар бўйича тўловларни ушбу шартномада, унга илова қилинган тўловлар жадвалида, шунингдек ушбу шартнома билан тузилиши кўрсатиб ўтилган бошқа шартномалар бўйича белгиланган санада амалга оширмаслиги;
- в) ушбу шартнома шартларини бузиш;
- г) ҳаққоний бўлмаган ҳужжатларни тақдим этиш орқали Банкни атайлаб чалғитиш;
- д) Банкнинг хулосасига кўра қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи томонидан Банкка кредит бўйича тақдим этилган таъминот турининг ўз қийматини тўлиқ ёки қисман йўқотиши ёки ҳақиқий бўлмай қолиши;
- е) қарз олувчининг, биргаликда қарз олувчининг ва/ёки кафилнинг молиявий аҳволининг ёмонлашиши ёхуд кредит шартномаси бўйича мажбуриятларни мунтазам бузилишига олиб келувчи аниқ маълумотларни яшириш;
- ё) қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг Банк олдидаги мажбуриятларининг бажарилишига таъсир қилиши мумкин бўлган бошқа ҳодисалар;
- ж) Ушбу шартнома билан боғлиқ бўлган бошқа шартномалар (гаров, кафиллик, суғурта ва б.) шартларини бузиш.

9. Тарафларнинг жавобгарлиги ва низоларни ҳал этиш тартиби

9.1. Асосий қарзни қайтариш муддати кечиктирилганда (муддати ўтган кредит), қарздор Банкка бутун кечиктирилган давр учун шартномада белгиланган фоиз ставкасининг 1,5 баравар оширилган миқдорида юқори фоиз тўлайди.

9.2. Мазкур шартномада кўрсатилган шартлар қарздор томонидан тўлиқ бажарилганидан кейин, банк томонидан кредит маблағини ажратишни асоссиз равишда кечиктирилса, кечиктирилган ҳар бир кун учун кечиктирилган тўлов суммасининг ___%и миқдорида, аммо кечиктирилган тўлов суммасининг ___% идан ошмаган миқдорда пеня тўлайди.

9.3. Тарафлар ушбу шартнома юзасидан келиб чиқиши мумкин бўлган келишмовчилик ва низолар томонларнинг ўзаро келишув йўли билан мазкур шартнома қоидаларига кўра ёки Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунчилигига асосан ҳал этилади.

11. Кредит таъминоти

10.1. Ушбу шартнома имзолангандан сўнг Қарздор ___ кун ичида кредит ҳисобига сотиб олинаётган уй жойни олди-сотди шартномасини амалдаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузиб, давлат рўйхатидан ўтказиб, мазкур уй жойни Банк фойдасига суғурта қилдириб, мажбуриятлар тўлиқ бажарилгунига қадар Банкка гаровга қўяди. *(Ипотека шартномаси нотариал тасдиқланади ва давлат рўйхатидан ўтказилади).*

10.2. Банк қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчидан кредит бўйича қўшимча таъминот талаб қилишга ҳақли.

10.3. Бир неча таъминот турининг мавжудлиги бир-бирига зид ҳисобланмайди, мажбуриятлар бажарилиши таъминотининг ҳар бири мустақил бўлиб, бир-бирига боғлиқ ҳисобланмайди.

10.4. Таъминот турларига ундирувни қаратиш зарурати вужудга келганда, Банк ўз ҳоҳиши ва танловига кўра таъминот турларидан бири ёки барчасига барабар ундирувни қаратиш ҳуқуқига эга.

10.5. Кредит таъминоти билан боғлиқ ҳужжатларни лозим даражада расмийлаштириш билан боғлиқ барча харажатларни қарз олувчи ўз зиммасига олади.

11. Шартноманинг амал қилиш муддати, уни ўзгартириш ва бекор қилиш тартиби

11.1. Ушбу шартнома имзоланган вақтдан кучга киради. Банкнинг кредит бериш мажбурияти қарз олувчи томонидан 30 (ўттиз) банк куни ичида ушбу шартномада кўрсатилган ҳужжатлар Банкка тақдим қилингандан сўнг кучга киради. Ҳужжатлар 30 (ўттиз) банк куни ичида тақдим этилмаганда, Банк кредитни беришдан бир томонлама бош тортишга ҳақли.

11.2. Ушбу шартнома бўйича мажбуриятлар тарафлар томонидан тўлиқ бажарилгунга қадар кучда бўлади.

11.3. Ушбу шартноманинг шартларини ўзгартириш ёки уни бекор қилиш қўшимча келишув тузиш орқали амалга оширилади. Мазкур шартномага киритиладиган барча ўзгартириш ва қўшимчалар ёзма равишда тузилиб, томонларнинг ваколатли вакиллари томонидан имзолангандан ва муҳр билан тасдиқлангандан сўнг ҳақиқий ҳисобланади. Барча ўзгартириш, қўшимчалар ва иловалар мазкур шартноманинг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

11.4. Агарда Ўзбекистон Республикасининг қонунчилигидаги ўзгаришлар натижасида ушбу шартноманинг бирор-бир шarti амалдаги қонунчиликка мос келмай қолса, бу ҳолат шартноманинг бошқа шартларининг бажарилишига таъсир қилмайди ва қисқа муддат ичида маъно ва мақсад жиҳатидан яқин бўлган бошқа шарт билан алмаштирилади.

12. Форс-мажор ҳолатлар

12.1. Тарафларнинг эрки ва истагига боғлиқ бўлмаган ҳамда олдиндан кўра билиш ёки олдини олиб бўлмайдиган, фавқулодда вазиятлар оқибатидаги енгиб бўлмас куч туфайли тарафлар мазкур Шартнома бўйича олган мажбуриятларини қисман ёки тўлиқ бажара олмасалар (форс-мажор), бунинг учун улар жавобгарликдан озод этиладилар.

Қуйидагилар фавқулодда вазиятлар (форс-мажор) бўлиб ҳисобланади: сув тошқини, ёнғин, зилзила, портлаш, бўрон, ер кўчкиси, эпидемия ва бошқа табиат ҳодисалари, уруш ёки ҳарбий ҳаракатлар, фуқаролик тартибсизликлари, террорчилик ҳаракатлари.

12.2. Форс-мажор ҳолатлари юзага келганда мажбуриятлар бажариш муддати бундай ҳолатлар ва уларнинг оқибатлари давом этган вақтга мутаносиб равишда кечиктирилади.

12.3. Тарафлар форс-мажор ҳолатлари вужудга келганлиги ва тугаганлиги ҳақида зудлик билан ёзма равишда бир-бирларини хабардор қилишлари лозим.

12.4. Форс-мажор ҳолатига асосланаётган тараф, ваколатли давлат идорасининг бундай ҳолатларни вужудга келганлигини тасдиқловчи тегишли ҳужжатини тақдим этиши шарт.

13. Бошқа шартлар

13.1. Қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи ипотека кредити ҳисобига сотиб олинган уй-жойни Банкнинг ёзма розилигисиз қайта қуриш ва ўзгартириш ҳуқуқига эга эмас.

13.2. Ипотека кредити ҳисобига сотиб олинган уй-жойни Банкнинг ёзма розилигисиз унинг қийматини пасайига олиб келувчи қайта қурганлик ва ўзгартирганлик учун қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи қонунчиликда белгиланган тартибда жавобгар бўлади ва уй-жойни ўз ҳисобидан аввалги ҳолатига келтириш мажбуриятини олади.

13.3. Ушбу шартномага ҳар қандай ўзгартириш ва қўшимчалар улар ёзма равишда расмийлаштирилган ва бир томондан Банк ҳамда бошқа томондан қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчи томонидан имзоланган тақдирда ҳақиқий ҳисобланади.

13.4. Банк ўз хошишига кўра қарз олувчига нисбатан ушбу шартномада белгиланган ҳар қандай ҳуқуқдан фойдаланиши ёки фойдаланмаслиги мумкин. Банк томонидан мазкур ҳуқуқлардан фойдаланмаслик ёки қисман фойдаланиш, мазкур ҳуқуқлардан воз кечилганлигини англамайди ва Банк кейинчалик улардан ҳар қандай вақтда фойдаланиши мумкин.

13.5. Ушбу шартнома _____ нусхада тузилган бўлиб, томонларнинг ҳар бири учун бир хил юридик кучга эга бўлиб ҳисобланади.

14. Томонларнинг манзиллари, реквизитлари ва имзолари

Банк: АТБ «Универсал банк» _____ (филиал, БХМ номи)

Манзил: _____ телефон (факс): _____

МФО: _____

Филиал, БХМ бошқарувчиси: _____

Бош бухгалтер _____

Юрист _____

М.Ў.

Қарз олувчи: _____
(ФИШ) (имзо)

паспорт серия _____ № _____ тумани ИИБ _____.20__ йил
(ИИБ номи)

Манзил: _____ телефон: _____

(қарз олувчи исми, шарифи қисқартирилмаган ҳолда, ўз қўли билан)

Ушбу шартномани ўқидим, шартномадаги бўлим ва бандлар ҳамда ундаги сўзларнинг мазмуни, моҳияти аниқ ва тушунарли бўлганлиги учун мазкур шартномани имзолайман ва уни сўзсиз бажараман.

_____ (имзо)

Биргаликда қарз олувчи: _____
(ФИШ) (имзо)

паспорт серия _____ № _____ тумани ИИБ _____.20__ йил
(ИИБ номи)

Манзил: _____ телефон: _____

(биргаликда қарз олувчининг исми, шарифи қисқартирилмаган ҳолда, ўз қўли билан)

Ушбу шартномани ўқидим, шартномадаги бўлим ва бандлар ҳамда ундаги сўзларнинг мазмуни, моҳияти аниқ ва тушунарли бўлганлиги учун мазкур шартномани имзолайман ва уни сўзсиз бажараман.

(имзо)